



Република Србија
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**
Сектор за просторно планирање и урбанизам

Број: 350-01-01299/2020-11

Датум: 3.7.2020. године

Немањина 22-26, Београд

На основу члана 63. и 63а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20, у даљем тексту: Закон), Комисија за стручну контролу урбанистичког пројекта, доноси:

ИЗВЕШТАЈ

О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ЗОНИ М-С, НА ДЕЛУ БЛОКА 12 НА НОВОМ БЕОГРАДУ

1. УВОДНИ ДЕО

У складу са одредбама члана 63. и 63а Закона, орган надлежан за потврђивање, након јавне презентације, организује стручну контролу урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат који се израђује за изградњу објеката за које грађевинску дозволу издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, потврђује министарство надлежно за послове урбанизма.

Сви појмови који су у овом извештају употребљени у једном граматичком роду обухватају мушки и женски род лица на која се односе.

Подаци о Комисији за стручну контролу

Комисија за стручну контролу Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса у зони М-С, на делу блока 12 на Новом Београду, односно Комисија за стручну контролу урбанистичких пројекта на територији АП Београда формирана је Решењем министарке грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број: 350-01-1298/2019-11 од 13.5.2019. године (измене број: 350-01-1298/2019-11 од 5.9.2019. године) (у даљем тексту: Комисија), у следећем саставу:

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, лиценца 100008304, председник Комисије;
2. Марко Стојчић, дипл.инж.арх, лиценце 200164618, 300J40210, 400F20510, заменик председника и члан;
3. Предраг Миљевић, дипл.инж.арх, лиценца 300408203, члан;
4. Небојша Миљевић, дипл.инж.арх, лиценца 300169203, члан;
5. Предраг Чолић, дипл.инж.арх, лиценца 300D56906, члан;
6. Бранислав Поповић, дипл.инж.арх, лиценце 200018503, 300119603, члан;
7. мр Ненад Крчум, дипл.пр.планер, лиценца 100003103, члан;
8. Гордана Марковић, дипл.инж.саоб, ангажована за потребе Комисије за обављање појединих стручних послова из области саобраћаја, члан;
9. Милица Негић, дипл.инж.грађ, лиценце 314E50907, члан;
10. Марина Ђорђевић, дипл.пр.планер, лиценца 100022313, члан; и
11. Александра Ђумић, дипл.пр.планер, лиценца 100010507, члан.

Послове секретара Комисије и административне послове за потребе комисије обављају Александра Ђумић и Марина Ђорђевић.

Задатак Комисије је да обави стручну контролу урбанистичког пројекта која потврђује да урбанистички пројекат није у супротности са важећим планским документима, Законом и прописима донетим на основу Закона.

Основни подаци о Урбанистичком пројекту

Назив: Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса у зони М-С, на делу блока 12 на Новом Београду.

Обрађивач: „УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР“ д.о.о. Друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг, Топличин венац 11/II, Београд.

Одговорни урбаниста: Анђелка Милорадовић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200 1471 14.

Плански основ за израду урбанистичког пројекта: План детаљне регулације дела Блока 12, градске општине Нови Београд и Земун („Службени лист града Београда“, број 98/2017).

Повод за израду урбанистичког пројекта: У складу са чланом 60. став 1. Закона о планирању и изградњи.

За потребе спровођења јавне презентације и стручне контроле, обрађивач је у аналогном и дигиталном формату доставио елаборат урбанистичког пројекта прописан Законом и прописима донетим на основу Закона.

Подаци о седници Комисије за стручну контролу

Седница Комисије одржана је 30. јуна 2020. године, са почетком у 13:00 часова, у просторијама Градске управе града Београда, Београд, Краљице Марије 1, сала на XX спрату.

Седници Комисије присуствовали су:

А) Чланови Комисије:

1. мр Ђорђе Милић, дипл.пр.планер, председник Комисије;
2. Марко Стојчић, дипл.инж.арх, заменик председника и члан;
3. Предраг Мињевић, дипл.инж.арх, члан;
4. Небојша Мињевић, дипл.инж.арх, члан;
5. Предраг Чолић, дипл.инж.арх, члан;
6. Бранислав Поповић, дипл.инж.арх, члан;
7. мр Ненад Крчум, дипл.пр.планер, члан;
8. Гордана Марковић, дипл.инж.саоб, члан;
9. Александра Ђумић, дипл.пр.планер, члан и секретар Комисије.

Б) Представници обрађивача:

1. Анђелка Милорадовић, дипл.инж.арх, одговорни урбаниста;
2. Милана Вандић, дипл.инж.арх.
3. Дејан Миљковић, дипл.инж.арх.

Седници из оправданих разлога нису присуствовале Милица Негић, дипл.инж.грађ, члан Комисије и Марина Ђорђевић, дипл.пр.планер, члан и секретар Комисије.

2. ПРИКАЗ СПРОВЕДЕНОГ ПОСТУПКА

Пре стручне контроле и потврђивања урбанистичког пројекта, надлежни орган организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од седам дана. На јавној презентацији се евидентирају све примедбе и сугестије заинтересованих лица.

Према Обавештењу о одржаној јавној презентацији IX-13 број 350.13-42/2020 од 16.6.2020. године, достављеном од стране Градске управе града Београда, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, Сектор за спровођење урбанистичких планова, Одељење за припрему урбанистичких пројеката и локација, јавни позив за презентацију урбанистичког пројеката објављен је у дневном листу „Вечерње новости“ дана 26. маја 2020. године, као и на званичној интернет страници Града Београда (www.begrad.rs).

Јавна презентација урбанистичког пројеката одржана је од 2. до 9. јуна 2020. године у трајању од 7 дана, у згради Градске управе града Београда, у Улици 27. марта 43-45, у Београду, као и на званичној интернет страници Града Београда (www.begrad.rs).

3. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНИХ ЛИЦА

У току трајања јавне презентације урбанистичког пројекта достављене су следеће примедбе и сугестије заинтересованих лица:

Примедба бр. 1: Иницијатива Не даavimo Београд из Београда, Доситејева улица бр. 13 (поднета 09.06.2020. године, заведена код ГУ града Београда под бр. IX-13-350.13-42/20 од 12.06.2020. године).

Како је примедба структурирана у 6 тачака, исте се разматрају појединачно и за сваку се доноси посебан закључак.

Примедба бр. 1.1: СПОМЕНИЧКО НАСЛЕЂЕ

Скраћени приказ: Подносилац примедбе наводи да се у предметном документу често употребљава термин „концепт отвореног блока“, и то у контексту наставка постављеног концепта новобеоградских блокова. Међутим, предложено решење наставља већ постављену схему постојећих објеката у Блоку 12 (постмодернистичка парадигма), који је, по својој природи, више у духу затвореног и компактног блока, са јасно постављеним рубним ивицама као границама насеља. У том погледу није најјаснија употреба овог термина, а још мање веза са идејама новобеоградских блокова. Пре би се могло говорити о једном прелазном облику од затвореног (наставља се већ постављена схема постојећег Блока 12 - део према Улици Нова 2) ка отвореном блоку (део са кулама према Булевару Николе Тесле). После навођења делова текста урбанистичког пројекта подносилац констатује да дати наводи јасно и недвосмислено указују да се не може говорити о „концепту отвореног блока“ и, у неку руку, противречни су изнетим тврдњама о остваривању примарног задатка овог урбанистичког пројекта. Даље подносилац примедбе наводи да се не узима у обзир чињеница да је Централна зона Новог београда квадратна површина, димензија 1.600 x 1.600 метара, која укључује девет новобеоградских блокова (који су, као целина, под претходном заштитом Завода за заштиту споменика културе града Београда) и три блока (Блок 13, Блок 27 и Блок 12) где је споменик културе, зграда бившег „Савезног извршног већа“. После навођења појединих историјских чињеница којима поткрепљује своју примедбу, подносилац наводи да предложено решење наставља већ утврђену, а у простору потврђену, негацију почетне замисли и обесмишљава постављени концепт наших ранијих урбаниста и архитеката из шездесетих година прошлог века, чиме се нарушава споменичка вредност урбанистичко-архитектонске целине Централне зоне Новог Београда. Даље, подносилац примедбе наводи да у предметном документу, сем навођења законских обавезних и прописаних одредница, није најјасније показано како ће се комплекс, у конкретном простору и времену, понашати према непосредном споменику културе у Блоку 27 (данас се означава као Блок 13), Централној Зони Новог Београда (поступак за проглашење заштите ове

урбанистичко-архитектонске целине је у току) и приобалној зони Новог Београда, која је под претходном заштитом, а ту је, такође и знаменито место – Парк пријатељства.

Закључак комисије: Примедба НИЈЕ ОСНОВАНА.

Образложење: Урбанистички пројекат је урађен у складу са Планом детаљне регулације дела блока 12, градске општине Нови Београд и Земун („Службени лист града Београда“ бр.98/2017) (у даљем тексту: важећи плански документ ширег подручја), на основу кога према типологији објекти могу бити слободностојећи, једнострано узидани и двострано узидани. Затворени и компактни блок подразумевао би ивичну изградњу и двострано узидане објекте. У предложеном решењу објекти су слободностојећи, тако да је нејасно о каквом затвореном компактном блоку у примедби је реч (затварање стамбеног блока на које се подносилац фокусирао, представља режим коришћења, пропуштање возила и сл. а не типологију изградње). Није могуће пројектовати ван контекста и игнорисати изграђени део блока 12, па је понуђено решење управо компромис. Урбанистички пројекат располаже конкретним показатељима као што су хоризонтална и вертикална регулација, индекси, зоне градње, планиране намене и друго, а све у складу са важећим планским документом ширег подручја.

Примедба бр. 1.2: КОМБИНОВАНА ДЕЧЈА УСТАНОВА

Скраћени приказ: Подносилац примедбе указује да се у предметном документу, у више наврата наводи да је примарни задатак предложеног решења очување започетог концепта савременог урбанизма XX века, са циљем да се постигнути квалитет одржи и унапреди, али да у предложеном решењу није најјасније на који начин се то остварује у погледу комбинованих дејчјих установа (јаслица и вртића). Досадашња пракса показује да је овај тип објеката предвиђан у унутрашњости новобеоградских блокова као потпуна аутономна и самостална физичка целина, нарочито у односу на стамбену намену, окружена зеленим амбијентом са јасним одмаком од колског саобраћаја, док предложено решење даје инкорпорираност овог типа објекта у габарите стамбених ламела (ниско и високо приземље), свдећи га искључиво на намену, која је у непосредном контакту са Улицом Нова 2. Такође, и поред јужне оријентације, повољне и дакако пожељне за овај тип објекта, стиче се утисак да није узета у обзир висина постојећих објеката архитекте Милутина Геца и њихове сенке на предметним парцелама ГП5 и ГП2. У датој констелацији, то отвара питање оправданости позиције ове намене (заправо типолошког типа објекта) у стамбеним објектима предложеног решења овог комплекса. Пред тога, имајући у виду елитност постојећег дела Блока 12 (стамбени објекти арх. М. Геца и М. Јобста), па самим тим и логичне претпоставке да ће нови комплекс томе исто тежити, отвара се питање да ли ће ова намена бити предвиђена искључиво за децу новог комплекса или за децу остатка Блока 12 и других, околних и суседних, новобеоградских блокова. На основу предложеног капацитета (али и недоследности и противречности самог документа о овој намени) стиче се утисак да је планирана намена комбиноване дејче установе предвиђена само за децу из овог комплекса, чиме се, у социолошком смислу, ствара независна и монолитна заједница у односу на остатак Блока 12 и остале новобеоградске блокове. Двориште у зони ниског приземља, у непосредној близини чак три улаза у гаражу и саме Улице Нове 2, и поред најбоље намере пројектаната и свих осталих учесника у процесу пројектовања да укључе ову намену у комплекс, указује у одређеном смислу на субстандардност предложеног решења. Имајући у виду досадашњу праксу изградње овог типа објекта у новобеоградским блоковима, подносилац примедбе је мишљења да предложено решење неће остварити планирани квалитет ове намене у оквиру комплекса и да ће то произвести нежељене последице.

Закључак комисије: Примедба НИЈЕ ОСНОВАНА.

Образложење: Обавезни пратећи садржаји – садржаји социјалног стандарда, планирани су предметним урбанистичким пројектом у складу са важећим планским документом ширег подручја. Планирани број деце у комплексу је 130, а комбинована дејча установа се гради за број од 240 деце, тако да је планирано да га користе и деца у окружењу. Комбинована дејча установа у оквиру самог комплекса представља рационално решење, а дворишта су ограђена. „Досадашња пракса изградње овог типа објекта“ не представља образложење оправданости типа изградње које подносилац примедбе помиње. Веома је битно истаћи, да без обзира на материјални статус

грађана, сви имају право на коришћење установа социјалног стандарда (конкретно у овом случају комбинована деџа установа).

Примедба бр. 1.3: ОБРАЗОВАЊЕ

Скраћени приказ: Подносилац примедбе наводи да се непредвиђањем основне школе у програму предложеног решења овог комплекса (нема је ни у постојећем делу Блока 12), са навођењем постојећих шест школа (Блок 21, Блок 23, Блок 28, Блок 1, Блок 3 и Блок 11ц) и две планиране (Блокови 30 и 33), не решавају проблеми старосне групације од 7 до 15 година у овај великој агломерацији и врши се, без додатних анализа и истраживања, додатни притисак на постојеће капацитете васпитно-образовних објеката. Такође, наводи да велике дистанце од куће до школе нису обележје основног концепта већине досадашњих изграђених новобеоградских блокова.

Закључак комисије: Примедба НИЈЕ ОСНОВАНА.

Образложење: Подносилац није узео у обзир сву документацију. Саставни део документације планског основа за израду овог урбанистичког пројекта је „Анализа постојећих и планираних капацитета мреже установа основног образовања у окружењу блока са аспекта потреба за изградњом нових установа“, тако да је и у погледу објеката основног образовања, предметни урбанистички пројекат усклађен са важећим планским документом ширег подручја.

Примедба бр. 1.4: ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ

Скраћени приказ: Подносилац примедбе кроз приказано детаљно анализирање предложеног решења у погледу урбанистичких показатеља (број станова по хектару и број становника по хектару), које упоређује са једним од суседних новобеоградских блокова, указује на изузетно велику агломерацију станова на малој површини, чиме се, како наводи, без сумње, доводи у питање постављени примарни задатак предложеног решења, али и квалитет становања у таквом комплексу – поређења ради, у суседном Боку 21 тај број је 2,6 пута (104,17 станова по хектару) мањи од предложеног решења у северном делу Блока 12 (274,5 станова по хектару). Даље се наводи да овај податак указује на велику густину насељености на малој површини – поређења ради, у суседном Блоку 21 била је планирана густина 416,67 становника по хектару (реализована 342), што је скоро два пута мање (односно 2,3 пута мање, ако се посматра реализовано стање) од предложеног решења у северном делу Блока 12 (796,36 становника по хектару), што такође, отвара питање квалитета становања у једној таквој великој агломерацији на малој површини.

Закључак комисије: Примедба НИЈЕ ОСНОВАНА.

Образложење: Подносилац у тачки 2 примедбује наводној тежњи елитизму, а у овој „великој густини насељености“, а то су две контрадикторне тврдње. Рационално коришћење ресурса, у које спада и грађевинско земљиште, је једно од основних начела планирања почев од Закона о планирању и изградњи, преко Просторног плана Републике Србије и других планских и осталих докумената који регулишу ову област, а предметним урбанистичким пројектом су испоштовани сви урбанистички параметри дефинисани важећим планским документом ширег подручја.

Примедба бр. 1.5: САОБРАЋАЈ

Скраћени приказ: Подносилац примедбе наводи да према усвојеном плану детаљне регулације мултифункционалног спортско-културног садржаја на подручју „Парка пријатељства – Ушће“ из 2017. године, у Булевару Николе Тесле предвиђена су два кружна тока (први: раскрсница Булевара Михаила Пупина и Булевара Николе Тесле; други: раскрсница Булевара Николе Тесле и Улице Ушће), који су предвиђени због постизања ефикаснијег функционисања колског саобраћаја у овом булевару, а што би требало да претходи планираном максималном искоришћењу једног од бенефита ове локације будућег комплекса. Томе ће свакако допринети и планирано спајање Булевара Николе Тесле са Улицом Владимира Поповића, а у даљем њеном наставку са Улицом Јурија Гагарина и ауто-путем „Милош Велики“. Тиме се, без сумње, битно мења контекст Булевара Николе Тесле и отвара питање да ли постојећа инфраструктура може да прихвати промењени капацитет на том делу, где је планиран нови комплекс. Посебно је проблематична веза планиране Улице Нове 1 са Булеваром Николе Тесле

(прва веза са новим комплексом после Бранковог моста, без могућности левог скретања) 250 м пре раскрснице са Улицом Трешњиног цвета (на којој се већ сада, у одређеним периодима, јавља застој). То указује, такође, да ће већина нових становника овог комплекса (под претпоставком рада у старом делу Београда) пре ићи Булеваром Михаила Пупина, који је и данас у шпицу преоптерећен (колоне су протежу да бившег СИБ-а), него Булеваром Николе Тесле. Под другом претпоставком (рада на Новом Београду) то би могло да отвори нову критичну тачку, која би направила нови проблем у функционисању саобраћаја у овом делу града. Даље, подносилац примедбе указује да се у предложеном документу наводи да је на парцелама ГП5 и ГП2 предвиђено укупно 952 паркинг места, што уколико се узме да је просечна величина једног паркинг места $12,5 \text{ m}^2$, долази се до укупне површине од 11.900 m^2 . Поређења ради, у Блоку 21 је планирана површина за паркинг места била капацитета око 9.000 m^2 (на отвореном), а реална потреба насеља је око 16.000 m^2 . Такође, подносилац примедбе наглашава да Блок 21 има пет пута више становника од предложеног решења комплекса у северном делу Блока 12, а све то отвара питање да ли ће овај предложени капацитет паркинг места обезбедити адекватно функционисање предложеног решења комплекса, као и то да се неће догодити накнадна потреба за проширивањем предложеног капацитета, и то на уштрб отвореног простора према споменику културе, згради бившег СИБ-а, чиме би се нарушила амбијентална вредност овог објекта.

Закључак комисије: Примедба НИЈЕ ОСНОВАНА.

Образложење: Саобраћајнице око комплекса нису предмет овог урбанистичког пројекта. Остварени број паркинг места је већи од планским основом прописаног минимума (172 више), односно предметни урбанистички пројекат је усклађен са важећим планским документом ширег подручја, урађена је саобраћајна анализа и задовољени су сви потребни капацитети.

Примедба бр. 1.6: ЗЕЛЕНИЛО

Скраћени приказ: Подносилац примедбе указује да иако услови за слободне и зелене површине одређују њихов проценат на парцели (минимум 50% слободних и зелених површина, те минимум од 10% за незастрте зелене површине), што је доследно спроведено у предложеном решењу, чињеница је да је сађење нових стабала могуће у стриктним и ограниченим зонама будућег комплекса (дуж Булевара Николе Тесле и Улице Нове 2, те око кула), што доприноси одређеној сумњи да ће, сем појединих делова, зеленило бити третирано у декоративном смислу али не и у свом суштинском (нарочито у погледу заштите од сунца, стварања повољног микроклиматског амбијента, бољег квалитета становања и сл.). Даље напомиње да се у предметном документу наводи да ће се приликом изградње планираних садржаја водити рачуна у највећој мери о очувању постојећег зеленила, где год је то могуће, али имајући у виду постојеће стање на терену (дуж Булевара Николе Тесле је појас зеленила, тачно на месту пробијања Улице Нове 1 и дела са планираном кулом на предметној парцели ГП5 у оквиру комплекса), подносилац примедбе констатује да није најјасније како је могуће предложеним решењем очувати постојеће зеленило (густог појаса стабала дуж Булевара Николе Тесле). Затим, уз подсећање да је за стасавање одређених врста потребно доста времена (од 20 до 30 година), наводи да у том смислу није јасно како ће се садњом новог, решити проблем недостатка адекватног зеленила током процеса експлоатације будућег комплекса на овој локацији.

Закључак комисије: Примедба НИЈЕ ОСНОВАНА.

Образложење: Урбанистички пројекат, у складу са важећим планским документом ширег подручја дефинише параметре слободних и зелених површина, и незастртог зеленила. Постојеће зеленило биће очувано на местима где је незастрто зеленило. Планиране јавне саобраћајнице нису предмет овог урбанистичког пројекта, и планиране су важећим планским документом ширег подручја, односно планом генералне регулације.

Других примедби и сугестија заинтересованих лица није било.

4. ПРИМЕДБЕ И СУГЕСТИЈЕ КОМИСИЈЕ

Након разматрања и стручне контроле, Комисија констатује да је потребна корекција урбанистичког пројекта, и то:

Сугестија Комисије

- У текстуалном делу урбанистичког пројекта, глава 3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ, додати текст који се односи на то да се у даљем поступку израде техничке документације, као и одговарајуће документације у погледу организације и функционисања градилишта и саме реализације планираних садржаја, у максимално могућој мери обрати пажња на заштиту и очување постојећег зеленила, а нарочито постојећег дрвећа и другог високог растиња.

5. ЗАКЉУЧАК

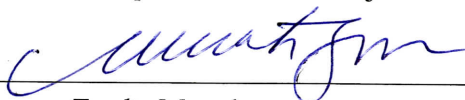
Комисија након разматрања и стручне контроле констатује да Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса у зони М-С, на делу блока 12 на Новом Београду, **НИЈЕ У СУПРОТНОСТИ са важећим планским документима ширег подручја, Законом и прописима донетим на основу Закона.**

Даје се позитивно мишљење на Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса у зони М-С, на делу блока 12 на Новом Београду, **уз претходну корекцију у складу са датом сугестијом Комисије**, ради упућивања у процедуру потврђивања.

Напомињемо да је у складу са чланом 77. став 5. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) **одговорни урбаниста у обавези да приложи Изјаву** да је урбанистички пројекат усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Кориговану верзију Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено-пословног комплекса у зони М-С, на делу блока 12 на Новом Београду, обрађивач доставља **у четири примерка у аналогном и четири примерка у дигиталном формату**, ради упућивања у процедуру потврђивања.

Председник Комисије



мр Ђорђе Милић, дипл. пр. планер

ПОМОЋНИК МИНИСТАРКЕ



мр Ђорђе Милић

По овлашћењу министарке

бр. 031-01-18/2018-02 од 29.06.2018. године