

Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove,

Kraljice Marije 1,

11 000 Beograd

Predmet: **Primedbe na Nacrt PDR za blok između ulica Koste Glavinića, Ruske, nadvožnjaka železničke pruge i Bulevara vojvode Mišića, opština Savski venac**

1. Primedbe koje se odnose na propuste u pogledu potpunosti planskog rešenja, zakonitosti i poštovanja procedure i planskog osnova:

1.1. Nečitljivost ostvarenih urbanističkih parametara i kapaciteta: Prema ZPI, pravila uređenja i građenja obavezno sadrže i **prikaz planiranih urbanističkih parametara i kapaciteta**. U PDR nisu dati ukupni bilansi za zelene površine, javne parkinge, slobodne površine, i sl.

Dopuniti potrebnim podacima tako da tabela sadrži ove podatke na nivou bloka i PDR.

1.2. Na regulaciono nivelacionom prilogu nedostaje podatak o orijentacionoj spratnosti objekata koji obavezan po zakonu. Uprkos tome što je spratnost ukinuta kao obavezan podatak u pravilima, regulaciono nivelaciono rešenje obavezno mora da ga sadrži.

Dodati orijentacionu spratnost na Regulaciono nivelaciono rešenje.

1.3. Nedostaje saradnja sa institucijama javnog sektora, poput Elektrotehničkog instituta Nikola Tesla, vezano za njihove potrebe, kao i mišljenje Direkcije za javnu svojinu, za KP 11108/7 koja je u vlasništvu RS, a koja se planom opredeljuje za ostale namene i to tako da jedan deo parcele sa KP 11108/20 koja je u privatnom vlasništvu čini jedinstveni građevinski kompleks (zona K1), dok se drugi deo parcele, na kome se nalaze javne institucije, planira za komercijalnu zonu K2.

Obaviti saradnju sa Elektrotehničkim institutom i drugim korisnicima parcele 11108/7 i pribaviti mišljenje Republičke direkcije za javnu svojinu RS da li se slažu da krčmimo javnu svojinu i u kojoj meri.

1.4. Nedostaje saradnja sa Domom za decu i omladinu Drinka Pavlović vezano za njihove potrebe i uslovi Ministarstva za rad, zapošljavanje, boračka i socijalna pitanja, uprkos činjenici da od se od Doma Drinka Pavlović oduzima prostor igrališta i drastično smanjuje korisna površina u funkciji doma.

Pribaviti potrebe Doma i mišljenje nadležnog Ministarstva da li se slažu da otimamo od siročadi ili imaju drugačije stavove.

1.5. Sprovođenje prema nacrtu plana ne zahteva izradu urbanističkih projekata za novoformirane ogromne građevinske parcele, sa velikim kapacitetima izgradnje. Za ovako velike parcele, sa planiranim kapacitetima izgradnje ekvivalentnim indeksom izgrađenosti preko 6, neophodno je proveriti interno saobraćajno rešenje, protivpožarne puteve, instalacije, volumetriju i traktove objekata, propisane slobodne i zelene površine (po čak 10%) itd.

Propisati obavezno sprovođenje kroz izradu urbanističkog projekta za sve novoformirane celine na kojima se planira intenzivna izgradnja.

- 1.6. Planski osnov predstavlja Plan generalne regulacije Beograda, na osnovu koga je ceo blok predviđen za zonu mešovite namene M4 veoma visokog intenziteta izgradnje (indeks izgrađenosti 5.0), uz obavezu da bar 20% kapaciteta budu komercijalni sadržaji. Suprotno tome, minimalan udeo komercijalnih sadržaja u zonama K1, K3, K4 smanjen je na svega 10%, iako je nabranjanju dozvoljenih komercijalnih sadržaja posvećeno skoro pola strane teksta po svakoj zoni.

Uskladiti pravila o zastupljenosti dominantnih namena u zonama K1, K3, K4 sa tom činjenicom.

- 1.7. U planskom osnovu, Planu generalne regulacije Beograda, u opštim pravilima građenja propisuju se minimalna rastojanja među stambenim i nestambenim objektima i rastojanja objekata od bočne i zadnje granice parcele. U tekstualnom delu plana ta pravila nisu navedena, iako predstavljaju obavezan deo sadržaja plana detaljne regulacije (jer su propisana PGR Beograda). Na grafičkom prilogu, međusobna rastojanja objekata i rastojanja od bočne i zadnje granice parcele iskotirana su ispod dozvoljenog minimuma na sijaset mesta, što predstavlja teško kršenje profesionalnih standarda planiranja. Na primer, rastojanje između kula od 52 metara u K1 je svega 12 umesto neophodnih 36 m, s obzirom da su objekti stambeni. Odnosno, za rastojanje od 12 m, visina objekata može biti maks. 36 metara, što ne zahteva ni izradu analize mogućnosti izgradnje visokih objekata. U zoni S1, novoplanirani stambeni objekat visine 19,5 m je postavljen na svega 8,35 m od postojećeg stambenog objekta u zoni K3, umesto na 13 m (to što je postojeći objekat nepropisno postavljen na zadnju granicu parcele, ne poništava činjenicu da u njemu stanuju ljudi) itd, itd.

Sva pravila građenja u planiranim zonama dopuniti obaveznim pravilima za minimalna rastojanja objekata od bočne i zadnje granice parcele, kao i minimalnim rastojanjima objekata na susednim parcelama, sve u skladu sa opštim pravilima PGR Beograda (1/2 bočna, 1/2 zadnja, 2/3 stambeni, 1/2 poslovni).

- 1.8. Ne davati izjavu kao odgovorni urbanista da je plan u svemu urađen u skladu sa zakonom i planovima višeg reda, kad on to evidentno nije.

Uraditi plan u svemu u skladu sa zakonom i planovima višeg reda.

2. Primedbe koje se odnose na kršenje ustavnog prava na zaštitu privatne svojine i manipulaciju javnim interesom.

- 2.1. U celini S1, formirana je GP7, u koju su uključene KP 11110/1, 11110/2 i 11111/4 – sve veće od 10 a, sa pristupom javnim saobraćajnicama. Da bi se vlasnicima omogućilo ustavno pravo da raspolažu svojom privatnom imovinom, ne spajati postojeće stambene objekte i parcele sa drugim privatnim parcelama, već tu mogućnost ostaviti za izradu plana preparcelacije, ako postojeći vlasnici stambenih objekata baš svi baš to budu hteli.

Ukinuti GP7, ostaviti postojeće KP 11110/1, 11110/2 i 11110/4.

- 2.2. Planom se formiraju sve građevinske parcele ostalog zemljišta, kao fiksni elementi, što potpuno ograničava raspolaganje imovinom - sa jedne strane formiraju se parcele bez saglasnosti svih vlasnika, sa druge onemogućava se potencijalna parcelacija ili preparcelacija, u skladu sa uslovima koji se propisuju planom. Nije ovo Beograd na vodi.

Ukinuti formiranje građevinskih parcela ostale namene, kao retrogradno pravilo, i propisati adekvatne uslove za formiranje građevinske parcele u svakoj od planiranih zona ostalih namena.

- 2.3. Planom su u unutrašnjosti bloka predviđene javne saobraćajnice SAO 2, SAO 3 i SAO 4 koje svakako nisu javni interes, već služe isključivo privatnim, investitorskim interesima. Potpuno neopravdano, uz pomoć SAO 4 ruši se postojeći višespratni objekat o trošku poreskih obveznika (umesto investitora ako za to postoji interes vlasnika), uz pomoć SAO 2 pristupa se mega-kompleksu K5 preko privatne parcele suseda (koji na tom delu obezbeđuje svoje potrebe za parkiranjem), dok se uz pomoć SAO 3 ostvaruje pristup mega-kompleksu S1 (otimačinom igrališta i zelenila od doma za nezbrinutu decu).
- Sve potrebne pristupe budućim objektima u kompleksima obezbediti u okviru parcela kompleksa i bataliti alanfordovski urbanizam otimanja od siročadi da bi se dalo bogatima.**

3. Primedbe koje se odnose na (nepostojeći) kvalitet planskog rešenja, u skladu sa osnovnim ciljem izrade plana da se obezbedi povoljnije plansko rešenje od postojećeg.

- 3.1. U obuhvatu plana nije formiran ni jedan jedini javni prostor i javna zelena površina, iako je blok u celosti ocenjen kao izuzetno povoljan za razvoj ovakvih prostora. Umesto saobraćajnica 2,3 i 4, koje nisu u javnom interesu, planirati javni park u Koste Glavinića, u javnom interesu stanovnika.

Na parceli 11108/5 planirati javnu zelenu površinu - park, sa rekonstrukcijom objekta u centar lokalne zajednice, kao daleko povoljnije rešenje za stanovnike bloka i Senjaka.

- 3.2. U zoni pešačkog prolaza koji vidi do kompleksa Sajma, u postojećem stanju funkcioniše pešački koridor kroz blok. Planom se ne zadržava postojeći niti se predviđaju novi pešački tokovi kroz blok.

Planirati pešačke koridore kroz blok, kao javne saobraćajne površine ili javno korišćenje na ostalom zemljištu - na primer zeleni pešački koridor, kao povoljnije rešenje za pešake.

- 3.3. U postojećem stanju nije formirana jedinstvena parcela javne namene za Dom za decu i omladinu Drinka Pavlović, već se objekti, slobodne i zelene površine sa igralištima i neophodni parking prostor za zaposlene nalaze na nekoliko zasebnih katastarskih parcela (11111/3, 11110/3, 11110/5, 11110/4, 11110/6, 11109/1, 11108/4). Predloženim rešenjem ne samo da se oduzimaju postojeće korisne površine domu za nezbrinutu decu, već se drastično smanjuju i parametri vezani za zelene površine na parceli - na svega 10% nezastrih.

Formirati jedinstvenu, veliku parcelu Doma Drinka Pavlović od svih parcela koje su u funkciji doma, sa minimum 40% nezastrih zelenih površina, minimum 70% slobodnih i zelenih i adekvatnim pravilima za rekonstrukciju objekta i igrališta, kao nesumnjivo povoljnije rešenje za decu bez roditelja, koja u ovom objektu provode detinjstvo.

- 3.4. U predmetnom bloku i obuhvatu plana nalazi se i Elektrotehnički institut Nikola Tesla, osnovan 1936. godine, koji je deo Univerziteta u Beogradu i Zajednice instituta Srbije. Institut se nalazi u objektu na katastarskoj parceli 11108/7 koja je u vlasništvu RS, zajedno sa drugim institucijama čiji je osnivač RS, poput Inženjerske komore Srbije. Planom se predviđa privatizacija javne svojine i formiranje komercijalne zone K2 u okviru koje se nalazi i Institut, dok se deo objekata u istom sklopu predviđa i za rušenje u cilju izgradnje javne saobraćajne površine SAO 4. Privatizacija je planirana bez ikakve saradnje sa postojećim institucijama.

Planirati zonu javne namene J3 od katastarske parcele 11108/7, sa dominantnim namenom visokoškolskih ustanova i instituta i kompatibilnim namenama drugih javnih i komercijalnih sadržaja, sa objektima u javnoj ili drugim oblicima svojine, kao nedvosmisleno povoljnije

rešenje za RS (svako ko odlučuje o javnoj svojini mora biti dobar domaćin i odgovoran je za to, znate već kako to ide).

- 3.5. U zonama K2, K3 i J2 (planiranoj za ustanovu državne uprave (RGZ)), nisu definisani bilo kakvi urbanistički parametri, osim što je za zonu J2 data mogućnost nadgradnje objekta do, recimo, 37 m. Da li je moguće da je urbanista toliko nov u poslu da nije mogao da smisli elementarne smernice za poboljšanje uslova izgradnje na ovim parcelama, naročito vezano za preko potrebno ozelenjavanje?

Propisati sve elementarne urbansitičke parametre za zone K2, K3 i J2, u cilju poboljšanja uslova funkcionisanja i korišćenja parcela, kao definitivno povoljnije rešenje sa aspekta urbaniteta, klime i životne sredine.

- 3.6. U velikom i reprezentativnom bloku potrebno je primeniti mere za ostvarivanje proklamovanih ciljeva za poboljšanje stanja životne sredine i smanjenje klimatskih promena. Kada se planira opsežna i potrebna rekonstrukcija bloka, pravo je vreme da se primene optimalni parametri, koji vode ka urbanom prostoru kakvom se teži kroz starteške i urbanističke planove višeg reda (Startegija održivog urbanog razvoja 2019, GUP, PGR Beograda). Zadatak urbanističkog planiranja je da kreira kvalitetan i zdrav urbani prostor, a u slučaju Beograda postoje brojni usvojeni dokumenti koji na to obavezuju.

Zelenilo na parcelama povećati sa planiranog (neprihvatljivog) minimuma na optimum u cilju većeg korisničkog komfora, smanjenja toplotnih ostrva, optimizacije vizuelnog i klimatskog ambijenta - povoljnije za klimu i životnu sredinu, odnosno život.

- 3.7. U bloku su planirani izuzetno veliki kapaciteti izgradnje (infrastrukture, gustine korisnika, opterećenja na životnu sredinu) koji se mogu opravdati u zoni prema Bulevaru Vojvode Mišića, ali ne i prema ulicama Koste Glavinića i Ruskoj. U Ruskoj i Koste Glavinića u postojećem stanju (sa druge strane ulica, van obuhvata PDR) su slobodnostojeći objekti, spratnosti P+1 do P+3, i novu gradnju treba uskladiti sa ovim parametrima, radi održivog razvoja grada. Ističemo da je za objekat na uglu ove dve ulice propisana maks. visina venca od 13,5 m, a visina slemena od 23,5 m (bez komentara).

U delu bloka ka Ulici Koste Glavinića i Ruskoj planirati slobodnostojeće objekte max spratnosti do P+3 (i ekvivalentne visine) i smisljeno ih, kreativnim pravilima, povezati sa izgradnjom u Bulevaru Vojvode Mišića - povoljnije za ambijent, kvalitet i stil života na Senjaku.

- 3.8. Urbanističko planiranje dopušta da se kroz planove kreativno razmišlja i o vizurama (prekoputa su kompleks Beogradskog sajma i Sava), stambenim tipologijama (na obodu Senjaka), topografiji (velika denivelacija u bloku), mikroambijentima (urbanim džepovima), zelenilu (ekološkom indeksu) i mnogim drugim idejama, a ne samo o enormnoj maksimizaciji profita investitora, po cenu svega ostalog.

U plansko rešenje uneti nekakve elemente kvalitetnog prostora - povoljnije za grad i građane, ali i profesiju urbaniste, koja je postala ozbiljna sramota zahvaljujući ovakvim planovima.

S poštovanjem,

Nova planska praksa