



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

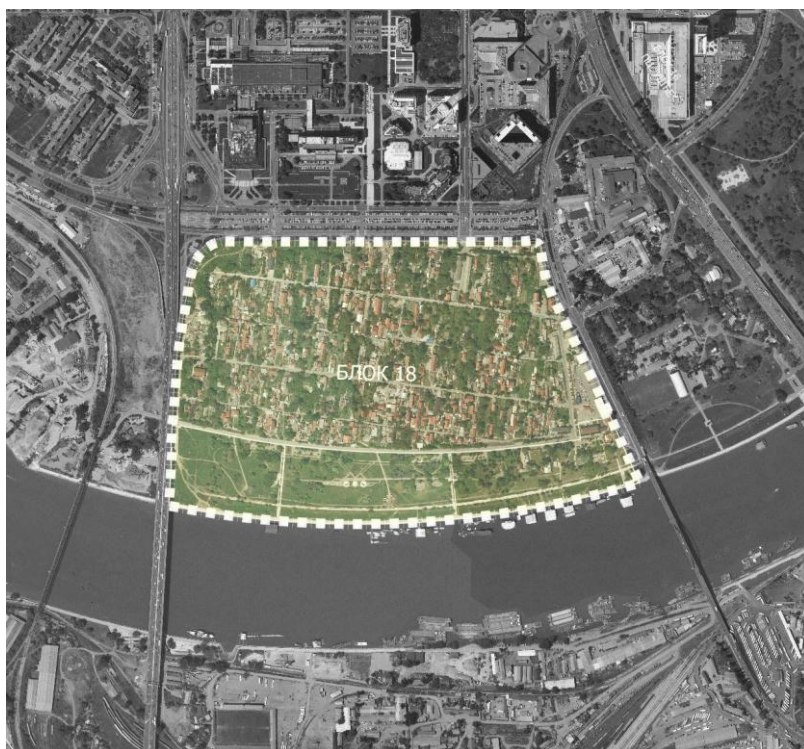
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 18

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- Елаборат за рани јавни увид –



БЕОГРАД, ЈАНУАР, 2017

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу
Београда, ЈП
Његошева 83, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**
Краљице Марије 1

ОБРАЂИВАЧ:

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.
Палмотићева 30, Београд

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Ана Граовац, дипл.инж.арх.
Ана Лазовић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај:	Предраг Пиловић, дипл.инж.грађ.
Геологија:	мр Весна Тахов, дипл.инж.геол. Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
Електроенергетска и тт мрежа:	Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.
Заштита споменика културе:	Соња Костић, дипл.ист.ум.
Заштита животне средине:	Олгица Гвоздић, дипл.инж.шум.
Заштита природе:	мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.
Зеленило:	Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.
Стечене обавезе и документација:	Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн. Звездана Мојсић, струк.инж.геод.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Јадранка Живковић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за стратешко планирање и развој:**

мр Александар Вучићевић, дипл. просторни планер

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Бошко Вујић, дипл.инж.маш.

КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
1.	УВОД	7
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	7
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	8
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	11
4.1.	Постојећа планска документација	11
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	16
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	25
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	26
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	27
4.6.	Заштита природе	28
4.7.	Стање животне средине	29
5.	ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	31
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	38
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	39
7.1.	Планирана претежна намена површина	39
7.1.1.	Површине јавне намене	40
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	40
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	42
	Планиране зелене површине	45
7.1.2.	Површине остале намене	46
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	47
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	47
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	48
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 18

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације блока 18, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради плана детаљне регулације блока 18, градска општина Нови Београд** („Службени лист града Београда“, бр. 37/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 28. априла 2016. године, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу града Београда, којом се предлаже дефинисање решења за потпуну трансформацију блока 18 у простор градског центра и просторно-функционална интеграција у околно урбано ткиво.

Изради Плана претходио је јавни урбанистичко - архитектонски конкурс, расписан од стране Града Београда и реализован од стране Друштва архитеката Београда, у периоду од 11.03.2016. - 14.06.2016. године, којим су кроз јавну анкету између 18 радова изабрана најквалитетнија урбанистичко-архитектонска решења територије новобеоградског блока 18 са парковским појасом уз леву обалу Саве, између Старог савског (трамвајског) моста и моста „Газела“.

Жири Конкурса доделио је укупно 6 награда и признања радовима и већином гласова одабрао првонаграђено решење које даје најбољи одговор на пројектни задатак и чини најквалитетнији основ за израду нацрта Плана. Такође, жири конкурса је кроз процес вредновања радова формирао Извештај и образложења жирија са препорукама и смерницама за израду Плана које су исказане у закључку жирија (Закључак жирија је саставни део документације Плана).

Након спроведеног конкурса Урбанистички завод Београда приступио је изради Студије капацитета и типологије изградње на потезу леве обале Саве (у даљем тексту: Студија леве обале Саве), како би се целовито и интегрално сагледао простор новобеоградског приобаља у делу од комплекса топлане ТО "Нови Београд" до Старог сајмишта, на коме су донете одлуке о изради четири плана детаљне регулације, чиме је започета трансформација и урбанизација градског центра на левој обали реке Саве.

У току израде Студије леве обале Саве преиспитано је и првонаграђено решење за блок 18, смернице и препоруке жирија дате кроз Закључак жирија и обављена је серија стручних састанака, на основу којих је формиран предлог планираних капацитета изградње у виду графичког прилога "Концепта планиране намене површина са предлогом граница планова детаљне регулације" са пратећим образложењем, који је потврђен кроз Закључак Комисије за планове са 232. седнице одржане 27.12.2016.године. Студија и наведени Закључак представљају основ за дефинисање планских решења четири плана детаљне регулације на предметном потезу и саставни су део Документације Елабората за рани јавни увид (у даљем тексту: Елабората).

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд, од улице Владимира Поповића, у граници Детаљног урбанистичког плана блокова 19 и 20 у Новом Београду („Службени лист града Београда“, бр. 5/87), границом Просторног плана подручја

посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени лист града Београда“, бр. 5/15), до трамвајског моста на Сави и даље границом истог просторног плана до обале реке Саве, затим обалом реке Саве до моста Газела и даље границом Просторног плана подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд – Ниш („Службени лист града Београда“, бр. 69/03), са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом износи око 46.85ха. Од тога подручје блока 18 износи око 32.4 ха, а зона приобаља са круном насипа (Бродарском улицом) око 14.45 ха.

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;
- катастарско-топографски план у Р 1 : 1000;
- копија плана водова у Р 1:500;

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку" Р 1: 5000.



Слика 1: Оријентациона граница плана

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана садржан је у:

- Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) (у даљем тексту ПГР Београда);

- Просторном плану подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени лист града Београда“, бр. 5/15) (у даљем тексту ПППГН „Београд на води“).

План детаљне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16)

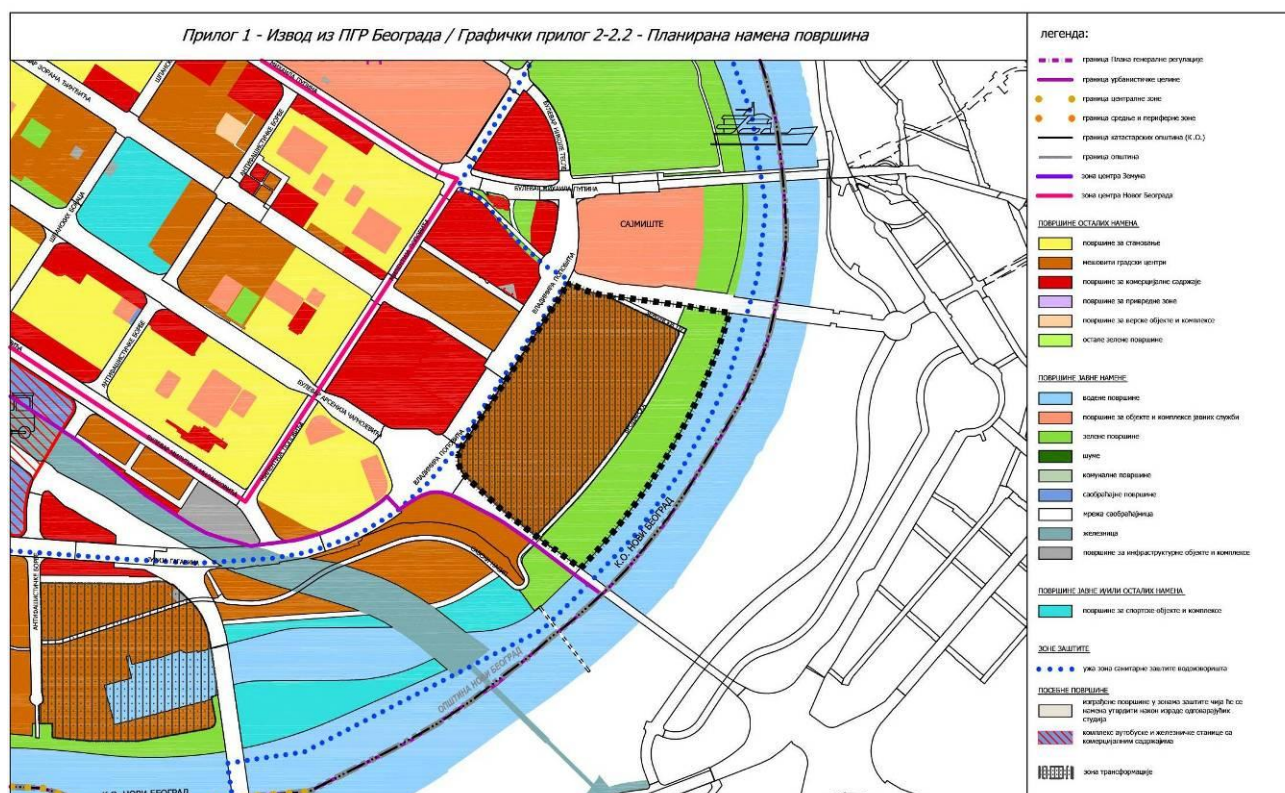
Према ПГР Београда обухват Плана припада Целини IX – Центар новог Београда, Првобитни Нови Београд у оквиру кога се планирају следеће намене:

површине јавне намене:

- водене површине,
- зелене површине,
- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

- мешовити градски центри у зони више спратности, у оквиру зона трансформације
- остале зелене површине.



Слика 2: Извод из ПГР Београда, графичког прилога 2. Планирана намена површина

Основни урбанистички параметри у зони мешовитих градских центара у зони више спратности су следећи:

- однос становање : пословање = 0 - 80% : 20% - 100%
- индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%
- индекс изграђености („И“) **на парцели** је до 5.0
- максимална висина венца објекта је 32.0 m, изузетно 44.2 m
- оријентациона планирана спратност је П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс
- максимална висина објекта у новим блоковима је 1.0 ширина улице
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%
- незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%

- паркирање се мора решити на парцели

Са аспекта **заштите природе** предметно подручја се налази у оквиру еколошке мреже РС од међународног значаја, успостављеној Уредбом о еколошкој мрежи и то:

- „Ушће Саве у Дунав“ и Сава – еколошки коридори од међународног значаја.
- Парк од Бранковог моста до Газеле – није још донето решења о заштити.

Са аспекта **заштите културног наслеђа**, део простора у оквиру границе Плана се налази у оквиру целине која ужива претходну заштиту - Приобална зона Новог Београда.

Са аспекта **заштите животне средине**, територија Плана се налази делом у првој (непосредној) и другој (ужој) зони заштите Београдског изворишта.

Даље спровођење ПГР Београда за обухваћену територију планирано је обавезном израдом плана детаљне регулације, обавезна је израда архитектонско-урбанистичког конкурса и у делу територије плана спровођење на основу важећег плана: Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени лист града Београда“, бр. 5/15).

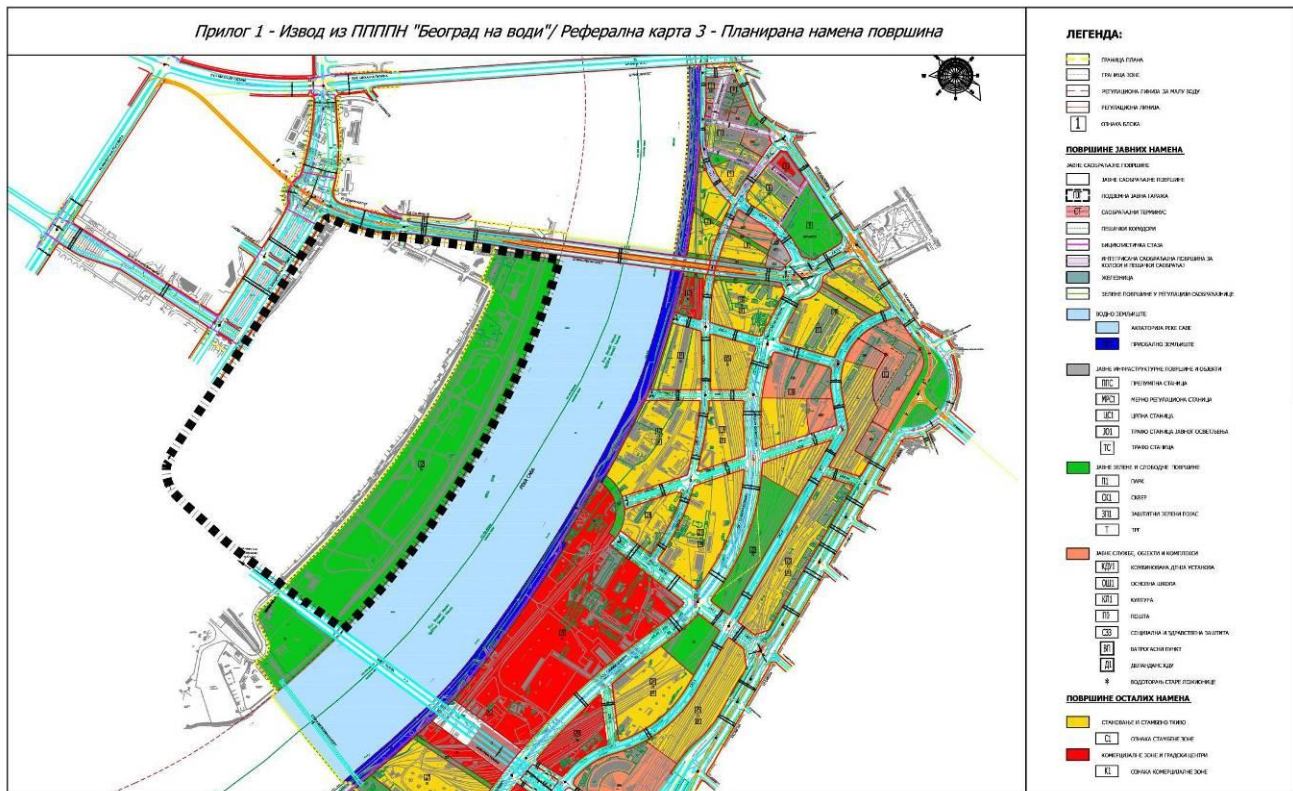
Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени лист града Београда“, бр. 5/15)

Према ПППН „Београд на води“ зона Бродарске улице и реке Саве спада у површине намењене Јавним зеленим површинама - парковима.

Парк на левој обали реке Саве, укупне површине око 162.000м од Старог савског моста до моста „Газела“, настао насипањем алувијалне равни и изградњом Новог Београда, представља сведочанство историјског и урбанситичког развоја града. Ова јавна зелена површина чини саставни део културног добра под претходном заштитом „Приобална зона Новог Београда“, због чега и сама ужива исти степен заштите. Део парка непосредно уз обалу Саве ставни је део Еколошки значајног подручја „Ушће Саве у Дунав“ (заштићеног природног добра од међународног значаја). Посматрано из старог Београда, као почетак алувијалне заравни и новог града, овај парк представља јединствену визуелну вредност. Парк „Старо сајмиште“ у контактном подручју, представља високо вредновање станиште (биотоп), фиксни елемент система зелених површина Београда.

У оквиру парка дозвољена је изградња надземних и/или подземних објеката искључиво у функцији водопривредних и инфраструктурних објеката и објеката у функцији парка.

За простор прибалног земљишта на левој обали Саве обавезна је израда урбанситичко-архитектонског конкурса и обавезна израда плана детаљне регулације.



Слика 3: Извод из ППППН „Београд на води“ - графички прилог 3. Планирана намена површина

Извод из ПГР Београда и ППППН „Београд на води“ су саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска и конкурсна документација

Јавни урбанистичко-архитектонски конкурс за блок 18:

Непосредно пре доношења Одлуке за израду плана детаљне регулације блока 18 расписан је Отворени анкетни једностепени урбанистичко-архитектонски конкурс за блок 18 (у даљем тексту: Конкурс) који треба да буде један од основа за дефинисање планског решења и правила за уређење и изградњу, односно израду урбанистичко – планске документације за ово подручје. Конкурс је расписан од стране града Београда и реализован од стране Друштва архитеката Београда, у периоду од 11.03.2016. - 14.06.2016. године.

За потребе израде планског решења за блок 18 анализирани су: програм конкурса, награђени радови (нарочито првонаграђено решење) и извештај жирија.

Изабрана решења и Извештај жирија представљају основ за израду планске документације за предметно подручје, на начин да ће се конкурсна решења и смернице жирија преиспитати у контексту ограничења простора, ограничења из планске и законске регулативе и услова надлежних институција.

Програм за отворени анкетни једностепени анонимни урбанистичко-архитектонски конкурс за блок 18 у Новом Београду

У програму конкурса као повод за расписивање наведен је стицај "познатих" друштвених и инвестиционих околности насталих са планирањем и изградњом "Београда на води" и чињеница да је ово драгоцену подручје у средишту централне зоне неискоришћено и да као такво представља функционални, просторни и инвестициони ресурс. У складу са расписом,

циљ конкурса је провера реалних просторних и функционалних капацитета локације и односа са окружењем, реком и њеном наспрамном обалом, односно прибављање најбољег урбанистичко - архитектонског решења за потпуну трансформацију блока 18 у простор нове урбане целине новобеоградског центра. Као главне теме конкурса издвојене су: реалне развојне могућности простора, подела на зоне и правила грађења, садржај и обухват јавног простора, однос према Старом сајмишту и "Београду на води". Такође, програмом конкурса дате су различите условљености, обавезе и препоруке везано за реку, сагледавање наспрамне обале, однос према окружењу и културном и природном наслеђу, нормативи за јавне садржаје и комплексе, али и максимални урбанистички параметри из плана вишег реда, без претходне просторне провере, док су планирани капацитети, намене, типологија и односи становања и пословања остављени на избор учесницима.

Награђена решења

До завршетка рока предато је укупно 18 конкурсних радова. На основу унапред утврђених критеријума и кроз процес вредновања, жири конкурса је доделио укупно 6 награда - прву (Панић, Весковић, Кнежевић), другу (Стјефановић, Вујовић) и две умањене треће (Баркеш, Станковић и Фухс, Мелбах, Арсић, Ивановић, Ереш).



Слика 4: Извод из првонаграђеног конкурсног решења - графички прилог: Ситуација 1:1000

Првонаграђени рад примењује традиционалну урбану структуру матрице блокова и улица, умерено прилагођавање контексту Новог Београда и савременим тенденцијама предлогом физичке структуре компактних блокова димензија 65 x 75 m, уједначене спратности од П+М+5+Пс, са високим објектима комерцијале (до 100 m) у залеђу блока и по ободу локације. Дистрибуција садржаја је планирана тако да су пословно-комерицијалне делатности позициониране уз јаке саобраћајнице и мостове, а стамбени и културни садржаји у унутрашњости блока. Поред стамбених и пословних садржаја, планирана су и три национална објекта културе: опера / музичка концертна дворана, нова модерна галерија и музеј, као и два велика трга уз Бродарску улицу. Од објеката јавних служби предвиђени су предшколска установа, основна и средња школа и дом здравља. У саобраћајном решењу,

наглашена су осовина Булевара Зорана Ђинђића и подужна главна саобраћајница која повезује простор блока са ширим контекстом, са широким профилом од 38 m и акцентом на пешачки и бициклически саобраћај. Секундарну саобраћајну мрежу чине интегрисане улице које омогућавају доминацију пешачких токова. У унутрашњости блокова је јавни простор намењен станарима, а у зони испод блокова су планиране подземне гараже. Између зелене површине у прибаљу и изграђене структуре постављена је сервисна саобраћајница са садржајима, транслаторно померена у односу на постојећу позицију Бродарске улице.

Према закључку жирија конкурса, првонаграђено решење даје најбољи одговор на пројектни задатак и чини најквалитетнији основ за израду нацрта Плана јер, између осталог, омогућује фазну имплементацију, постепену изградњу и прилагодљивост решења.

Основни урбанистички показатељи остварени у првонаграђеном конкурсном решењу су:

- однос површина јавне и остале намене, блок 18 = 60% : 40% (од чега око 50% саобраћај)
- однос стамбене и пословне намене = 50% : 50%
- БРГП мешовитог градског центра 500,000 m²
- БРГП јавних објеката 67,700 m²
- број становника: 9,161
- број станова: 3,159
- величина комплекса јавних служби: ОШ+КДУ=0.43 ha, СШ=0.46 ha
- зелене површине: јавна површина приобалног парка + унутрашњост блокова

Закључак анализе урбанистичких показатеља се односи на то да су за планирани број становника предвиђени вишеструко мањи капацитети јавних служби (првенствено површине комплекса и објеката предшколских установа и основних школа) од потребних који су дефинисани планом вишег реда и расписом конкурса. Уз то, велики део површине блока 18 припада саобраћајним површинама (чак 50%) – примарним, секундарним саобраћајницама и интегрисаним улицама, док у простору блока 18 нису планиране јавне зелене површине.

Извештај жирија

У извештају жирија истакнуто је да су резултати конкурса за блок 18 у потпуности оправдали просторно урбанистичку и оквирно архитектонску проверу различитих ставова и могућих праваца разраде простора, те је зато у даљој разради потребно упоредно сагледавати и проверавати вредности свих награђених радова – изражену урбаност, отвореност решења и могућност фазне реализације, флексибилност урбане матрице, одрживост, идентитет јавног простора, равнотежу парковског простора у односу на шири контекст, логичност саобраћајне мреже и сл.

У том смислу су у закључку жирија дати описи и осталих награђених радова, а смерницама је наглашено које вредности из ових решења је могуће уградити у планско решење и комбиновати са првонаграђеним радом. Основни правац који жири препоручује јесте уграђивање квалитетних предлога по различитим аспектима које награђени и откупљени радови истичу као кључне, како би функционално-естетски квалитети који су приказани у конкурсним били спроведени кроз широку стручну сарадњу у процесу плана и његове даље имплементације.

Програм за отворени анкетни једностепени анонимни урб.-арх. конкурс за блок 18 у Новом Београду, првонаграђени рад и Извештај жирија конкурса су саставни део документације Плана.

Студија капацитета и типологије изградње на простору леве обале Саве:

Студија је урађена у Урбанистичком заводу Београда 2016 године и настала је из потребе да се подручје од комплекса Старог сајмишта до топлане "Нови Београд", обухваћено плановима детаљне регулације за блок 18, делове блокова 69 и 18а, блок 68 и комплекс

Бродоградилшта, концептуално сагледа на јединствен начин, у циљу дефинисања укупних капацитета изградње, броја становника и корисника, саобраћајног решења и дистрибуције намена површина.

Непосредан разлог за израду студије представља планско решење Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) који је ово подручје наменило за зону мешовитих градских центара, али и дало могућност остваривања веома високих урбанистичких параметара (максимални индекс изграђености до 5.0) на појединачним парцелама. Управо из тих разлога постављено је и основно питање на које је студија требала да пружи одговор – за колике капацитете изградње и укупан број становника заправо планирамо цео овај простор?

Истраживање је спроведено на нивоу анализе потенцијалних утицаја различитих урбанистичких параметара и норматива на биланс намена површина, укупне капацитете изградње и густину становања који могу да се планирају на овом простору. Кроз израду студије осмишљен је низ корака који доводе у везу планирану физичку структуру, дакле архитектонско-урбанистички аспект планирања, са стратешким аспектима планирања попут остверених стандарда становања, демографије, економије или екологије. У том смислу, установљен је и сет алата који се може употребљавати за квалитетније и прегледније доношење планерских одлука.

Кроз израду студије усвојени су нормативи који би требало да обезбеде оптималан стандард становања на предметном подручју – за комплексе обданишта, основних и средњих школа то је доња граница оптималних норматива прописаних планом вишег реда, за комплексе културе то је норматив близак оном оствареном у оквиру плана "Београда на води", објекти социјалне и здравствене заштите обједињени су у оквиру једног, просечног норматива, док је за зеленило утврђен норматив који се налази испод границе минимума прописаног планом вишег реда, јер је приликом процене узета у обзир и близина приобалног зеленог појаса.

Као резултат студије, извршена је дистрибуција планираних површина у оквиру предметног подручја, а затим и провера обима будућег саобраћаја и нивоа услуге на деоницама уличне мреже у контактної зони.



Слика 5: Предлог намене површина и обухвати планова детаљне регулације

Основни урбанистички показатељи остварени у кроз израду Студије су:

- однос стамбене и пословне намене = 70% : 30%
- БРГП мешовитог градског центра 800,000 m²
- БРГП јавних објеката 100,000 m²
- број становника: 20,000
- број станова: 6,896
- Јавне службе и комплекси: 5 КДУ, 2 ОШ, 1 СШ, 2 СЗЗ, 3 КУЛТ
- величина комплекса јавних служби: КДУ= 0.48 ha ОШ=2.2 ha, СШ=2.0 ha
- зелене површине: јавна површина приобалног парка + парк у заштитној зони железничке пруге + мањи паркови у блоковима

Након израде Студије, уследио је низ састанака са градским урбанистом, Дирекцијом за грађевинско земљиште, као и представницима жирија Конкурса и првонаграђеним тимом, након чега је предлог планиране намене површина за подручје леве обале реке Саве коригован и презентован на седници Комисије за планове Скупштине града Београда одржане 27.12.2016. године.

Кроз израду Студије леве обале Саве и графички прилог "Концепта планиране намене површина са предлогом граница планова детаљне регулације" који је уз образложење усвојен на Комисије за планове, односно кроз израду предлога решења планираних намена и капацитета изградње, саобраћајног решења и анализу трошкова реализације, критички је сагледано урбанистичко решење из првонаграђеног конкурсног рада, у циљу потврђивања свих његових квалитета, али и могућности побољшања у складу са планским развојем ширег подручја и стратешким опредељењима везаним за стандард планираног становања. У том смислу су наведени графички прилог и планска решења и условљености из планова вишег реда представљали основ за израду овог Елабората.

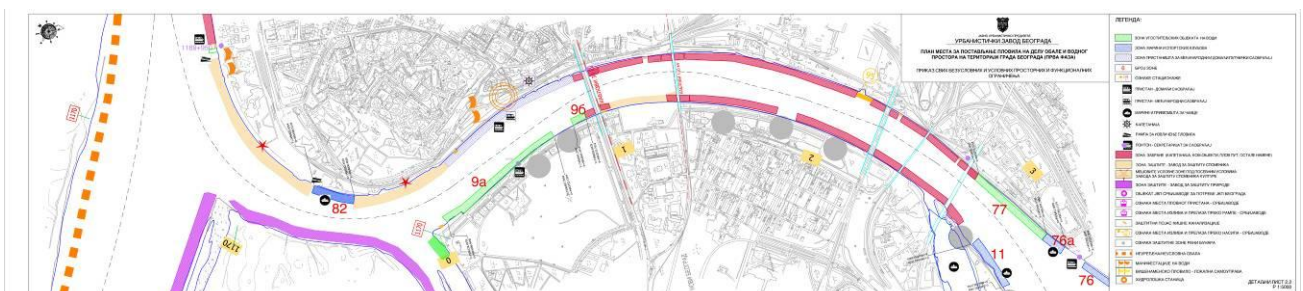
Извод из Студије потеза леве обале Саве, графички прилог "Концепта планиране намене површина са предлогом граница планова детаљне регулације" са образложењем и Закључак Комисије за планове са 232.седнице су саставни део документације Елабората.

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Аутопута Е-75, деоница Београд – Ниш, „Службени гласник РС“, бр. 69/03)
- Детаљни урбанистички план Аутопута кроз Београд, („Службени лист града Београда“, бр. 17/67)

Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

- Детаљни урбанистички план споменичког **комплекса Старо сајмиште**, градска општина Нови Београд („Сл.лист града Београда“, бр.2/92) – Комплекс који се налази под заштитом споменика културе и који се налази у непосредном окружењу,
- Измене **Плана места за постављање пловила** на делу обале и водног простора на територији града Београда (I фаза), („Службени лист града Београда“, бр. 9/13 и бр. 62/14), односи се на забрану постављања пловила у делу обале реке Саве уз блок 18.



Слика 6: План места за постављање пловила – Графички прилог: Приказ свих ограничења

Извод из Плана места за постављање пловила је саставни део документације Елабората.

- План генералне регулације **система зелених површина** („Службени лист града Београда“, бр. 62/14) – у изради
- План детаљне регулације за **реконструкцију и доградњу топловодне мреже** од топлане ТО“Нови Београд“ до подручја ППППН „Београд на води“ („Службени лист града Београда“ бр.4/16) – планско решење топловода које представља основ за топлификацију предметног подручја

У контактном подручју су у изради планови на основу следећих Одлука:

- Одлука о изради плана детаљне регулације **дела блокова 18а и 69**, градска општина Нови Београд, („Службени лист града Београда“, бр. 9/10) – фаза Нацрта Плана.
- Одлука о изради плана детаљне регулације за подручје између **комплекса Топлане, Улице Савски насип, моста Газела и реке Саве**, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“, бр. 37/16) - фаза Раног јавног увида.
- Одлука о изради плана детаљне регулације **дела блока 68**, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда“, бр. 30/15) - фаза Нацрта Плана.

Одлуке за ова три плана детаљне регулације укључујући и предметни План у директној су корелацији, с обзиром да су интегрално сагледаване кроз Студију потеза леве обале Саве. Предлог решења Студије односи се на територију свих ових планова.

Континуално саобраћајно решење, планиране намене и капацитети изградње су интегрални део предлога решења Студије потеза леве обале Саве, те се у том смислу нацрт планског решења блока 18 мора узимати у обзир и развој планских решења планова у контактном подручју (кроз процес израде и стручне контроле нацрта планова) и у даљој планској разради синхронизовано усаглашавати њихова решења.



Слика 7. Приказ граница Плана из наведених Одлука обухваћених Студијом потеза леве обале Саве

Услови или смернице из свих наведених докумената уграђени су у овај Елаборат Плана.

Границе наведених важећих урбанистичких планова и донетих Одлука су саставни део документације овог Елабората.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Историјат

Подручје блока 18 упоредо са развојем Новог Београда и друштвених прилика у прошлости је било предмет интересовања јавности и планерског разматрања. Прве идеје и тенденције за проширење градске територије на леву обалу Саве јавиле су се у периоду после Првог светског рата, уз предлог новог Генералног регулационог плана Београда, 1923.године израђен је и **Илустративни план града на левој обали Саве** чији је аутор Ђорђе Коваљевски, а прве активности на урбанизацији леве обале Саве почеле су после Другог светског рата, с тим да је јако мало тога остварено. Припајањем Земуна Београду 1934. године изграђен је мост и трамвајска линија, насипање терена према **Плану регулације терена и пројекта насеља десно од Земунског моста**, док је лево од моста изграђено сајмиште у духу модерне, а на простору блока 18 настаје дивље стамбено насеље.

Постојало је више идеја радикалне реконструкције Београда које су укључивале и простор Новог Београда, једну је урадио Драгиша Брашован уочи почетка Другог светског рата за **„велико насеље на обали Саве којеће се звати Нови Београд“** којом су наговештена бројна питања којима се планери и архитекте баве данас на овом простору.

Након Другог светског рата почела је израда новог Генералног урбанистичког плана Београда којим је руководио архитекта Никола Добровић, у ту сврху урађен је низ студија и урбанистичких решења, коначне смернице за развој Новог Београда постављене су **1950.**године када је коначно усвојен **нови Генерални урбанистички план** када почиње изградње значајних објеката и насеља. Простор Новог Београда је и након тога предмет интересовања, **1958.**године усвојен је **нови Генерални урбанистички план Новог Београда**, започета изградња мреже саобраћајница а сам центар Новог Београда био је предмет даље урбанистичке разраде и разматрања.

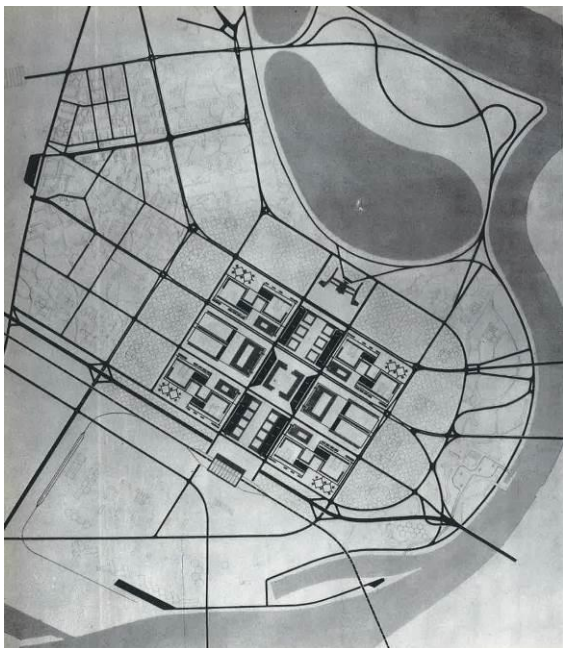
Организован је **Конкурс за решење стамбеног блока 21** у центру Новог Београда са идејним решењем целог централног дела Новог Београда а након тога формирана је радна група Урбанистичког завода која је израдила **Регулациони план Новог Београда 1962.**године којим су коначно постављене смернице главног развоја Новог Београда какав је данас познат и који је послужио као основа за даљу разраду крајем прошлог века.

Данас препознајемо зону „Центра Новог Београда“ и „Првобитног Новог Београда“ као најзначајнијих и најрепрезентативнијих делова Београда.

Простор Новог Београда настао је по принципима **моденог урбанизма XX века** са савременом градском структуром отворених блокова и као такав представља јединствену вредност и наслеђе које сведочи о привредном, управно административном и културном развоју града.

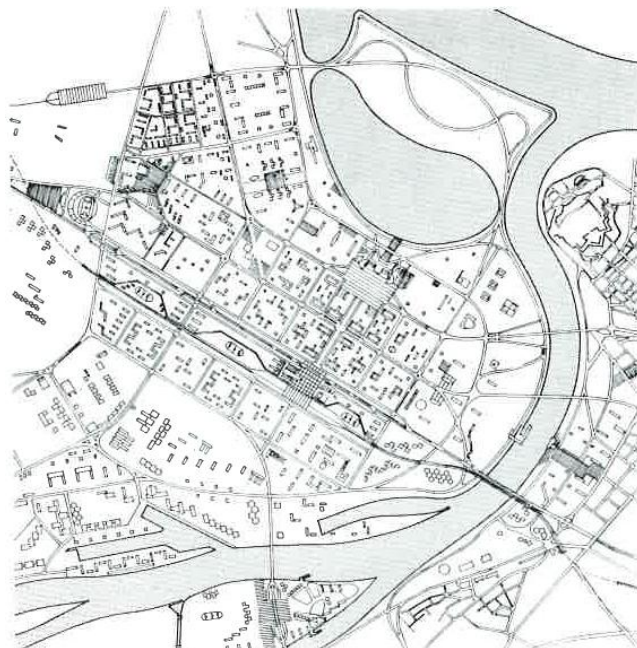
Простор територије Плана је један од највреднијих делова укупног корпуса Београда. Својим положајем учествује у формирању панораме града једнако као и стари део града и укупног идентитета Београда.

Кроз сва досадашња урбанистичка и архитектонска истраживања, ово је била територија на којој су се разматрале могућности изградње централних садржаја, нових мостова и капацитетних шинских (метро) система. Када је у питању спровођење, Генерални планови Београда предвиђали су конкурсе и даљу стручну разраду. Савски амфитеатар је био и тема више архитектонских и урбанистичких конкурса, од којих су највећи били: „Међународни конкурс за унапређење структуре Новог Београда“ из 1985. и Студија САНУ "Трећи миленијум" из 1991. године. Општи закључци били су да је потребно сагледавање ширег контекста и целе контактне зоне Савског амфитеатра, као и укључивање приобаља и повезивање са припадајућом воденом површином.



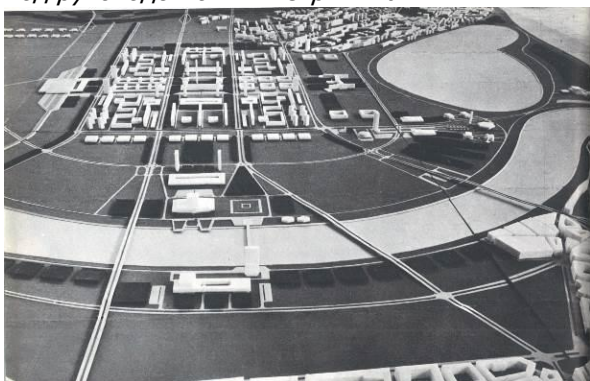
Слика 8

Слика 8: Пројекат уређења урбанистичког центра Новог Београда из 1959.године: архитекте Урош Мартиновић, Милутин Главички, Леонид Ленарчић, Душан Милић, М. Милић.

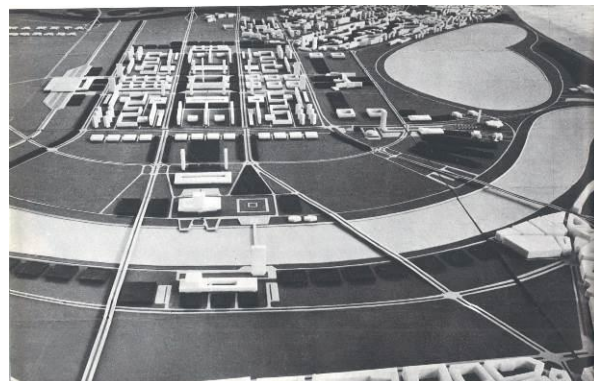


Слика 9:

Слика 9: Урбанистички план Новог Београда из 1958 године рађен у Урбанистичком заводу Београда под руководством Б. Петричића.



Слика 10: Макете Новог Београда према усвојеним појединачним разрадама и оствареним реализацијама



Шире окружење

Простор блока 18 налази се у оквиру централне градске зоне и „Савског амфитеатра“ – јединствене целине леве и десне обале реке Саве и залеђа, чини најатрактивнији и позиционо најзначајнији простор целог града.

Овај простор био је деценијама предмет интересовања стручне јавности, бројних урбанистичко-архитектонских конкурса, студија, планерских истраживања и размишања, али је до данас остао нереализован као један од највећих урбаних потенцијала града.

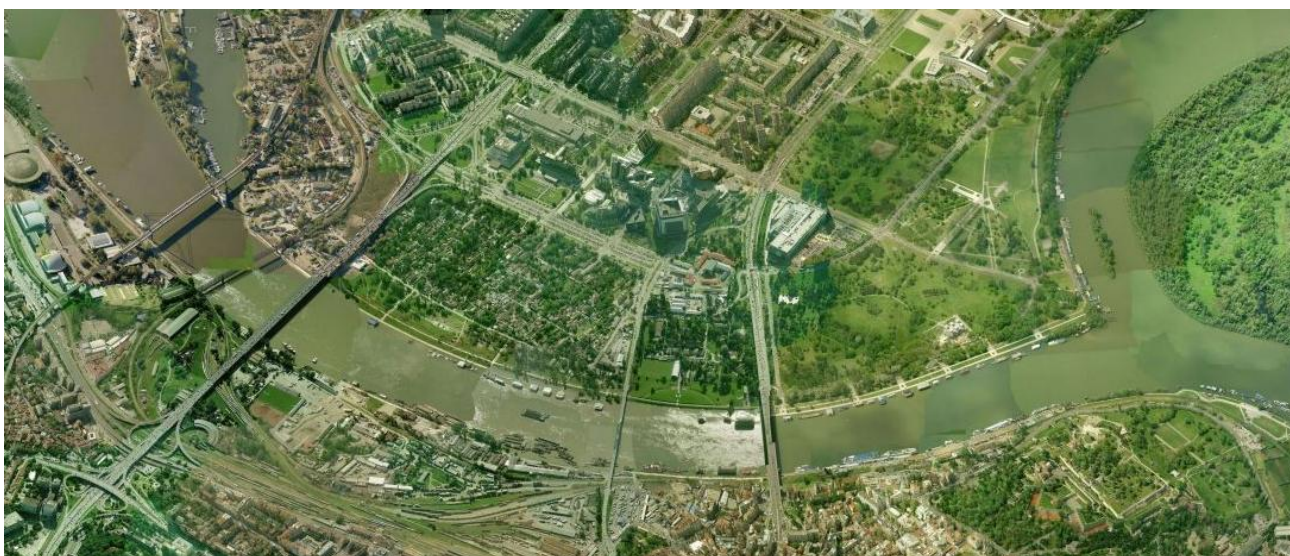
Целокупни простор новобеоградског дела приобаља источно и западно од моста „Газела“ је неадекватно употребљен са низом неадекватних привредних и других садржаја, окупиран саобраћајном и железничком инфраструктуром, непланским становањем и комерцијалним активностима, без адекватног уређења земљишта и заштите животне средине. Као такво, означено је као простор трансформације за мешовити градски центар са циљем бољег искоришћења потенцијала, адекватне употребе земљишта и заокруживања идентитета града.

У непосредном окружењу простора обухваћеног Планом налазе се различите просторно-амбијенталне целине:

- У залеђу територије Новог Београда су **отворени блокови стамбеног ткива Новог Београда (блокови 21,22,23,19а....)**, карактеристичне ортогоналне матрице

широких булевара и улица, димензија око 350x350м са слободностојећим, претежно високим објектима у оквиру зелених површина.

- **Пословна зона у блоковима 19 и 20** са северозападне стране Улице Владимира Поповића, као прелазна зона од новобеоградских блоова ка приобаљу већ формираних блокова који садрже претежно пословне објекте: међународни конгресни, културни и пословни комплекс „Сава Центар“, хотел високе категорије „Краун Плаза“, пословни објекти и комплекси изграђени са краја прошлог века: „Делта Холдинг“ и „Генекс апартмани“, хотел „Хајат“, пословни комплекс Електропривреде и грађевинског предузећа „Рад“, нови стамбено-пословни комплекс Савоград (2010) у блоку 20 на чијем неизграђеном делу сје планиран још један стамбено-пословни комплекс.
- **Комплекс Старог београдског сајмишта** са источне стране Старог савског моста у оквиру блока 17, најзначајнији меморијални комплекс у Србији утврђен за културно добро под називом „Старо сајмиште – Логор Гестапоа“ (Службени лист града Београда, бр.16/87). Комплекс представља значајно урбанистичко – архитектонско сведочанство развоја Београда, али је данас девастирано, у великом делу измењено у односу на првобитно стање и умногоме изоловано и функционално делом недоступно у односу на окружење због насипа за приступ Старом Савском мосту.
- Западно од предметне територије, са друге стране моста „Газела“ је **Комплекс Бродоградилшта** кога чине углавном садржаји привредних делатности, присутни као скупина производних погона, база материјала и складишта, итд. У концепцији дугорочног развоја, привредна делатност у градском ткиву предвиђена је за трансформацију у циљу рационалнијег искоришћења земљишта и заштите животне средине.
- Саобраћајна инфраструктура у окружњу је веома доминантна и значајна. Са западне стране блок је оивичен **мостом „Газела“** који представља део трасе Аутопута Е-75, са источне стране **Старим Савским мостом** (трамвајски мост) и са северне стране улицом Владимира Поповића широке регулације, која представља наставак **Булевару Јурија Гагарина**.
- **Приобаље реке Саве** на југу са наставком уређеног Савског кеја и приобаља преко кога је блок повезан са Парком пријатељста и Ушћем чинећи интегралну зелену површину и уређени кеј у приобаљу Новог Београда. Зелени појас између регулације реке Саве и Бродарске улице обухваћен је и ППППН-ом „Београд на води“.
- **Река Сава** са јужне стране, представља међународни пловни пут и део еколошког коридора од међународног значаја еколошке мреже РС. На чијој супротној обали је приобаље старог дела града, подручје трансформације на коме се тренутно реализује пројекат „Београд на води“.



Слика 11. Приказ ширег окружења

Постојеће стање

Простор блока 18 као дела леве обале Савског амфитеатра представља језгро Београда и спону старе и нове обале реке Саве у централној зони града. Блок чини део леве стране Савског амфитеатра. Основне карактеристике овог простора које чине овај део града потенцијалним центром Новог Београда су: добра саобраћајна приступачност, разноврсност садржаја у окружењу, близина приобаља и реке и потенцијал просторне и функционлне повезаности са другим деловима града.

Са друге стране отежавајуће околности представљају непланска изграђеност (стамбено насеље), неуређеност, лоша нивелација терена и подстандардна инфраструктурна опремљеност. Такође, у структури града блок је изолован од окружења мостовским конкструкцијама „Старог савског моста“ и „Газеле“ са бочних страна, реком Савом са јужне и значајном улицом Владимира Поповића са северне стране блока, тако да у структурном смислу у мањој мери може да кореспондира са својим окружењем.

Простором доминира претежно породично становање, неплански настало, лошег бонитета са спонтаном мрежом саобраћајница, док се на одређеном броју парцела јављају и комерцијалне делатности самостално или у оквиру становања. Тачан проценат и положај делатности није могуће прецизно утврдити, те је као преовлађујућа намена означено становање.



Слика 12. Приказ простора блока 18

Значајан проценат локације су и зелене површине у приобалној зони у виду уређене зелене површине у приобаљу која се у континуитету протеже од Ушћа до зоне око моста „Газела“, која је означена као добро под претходном заштитом у оквиру целине Приобална зона Новог Београда. У оквиру ове приобалне зоне налазе се и спортско-рекреативна игралишта, као и пешачки, колски и стационарни саобраћај.

У јужном делу и источном делу локације лоцирани су објекти јавних служби са или без припадајуће парцеле, углавном су то седишта јавних комуналних предузећа.



Слика 13: Поглед на десну десну обалу Саве са променале

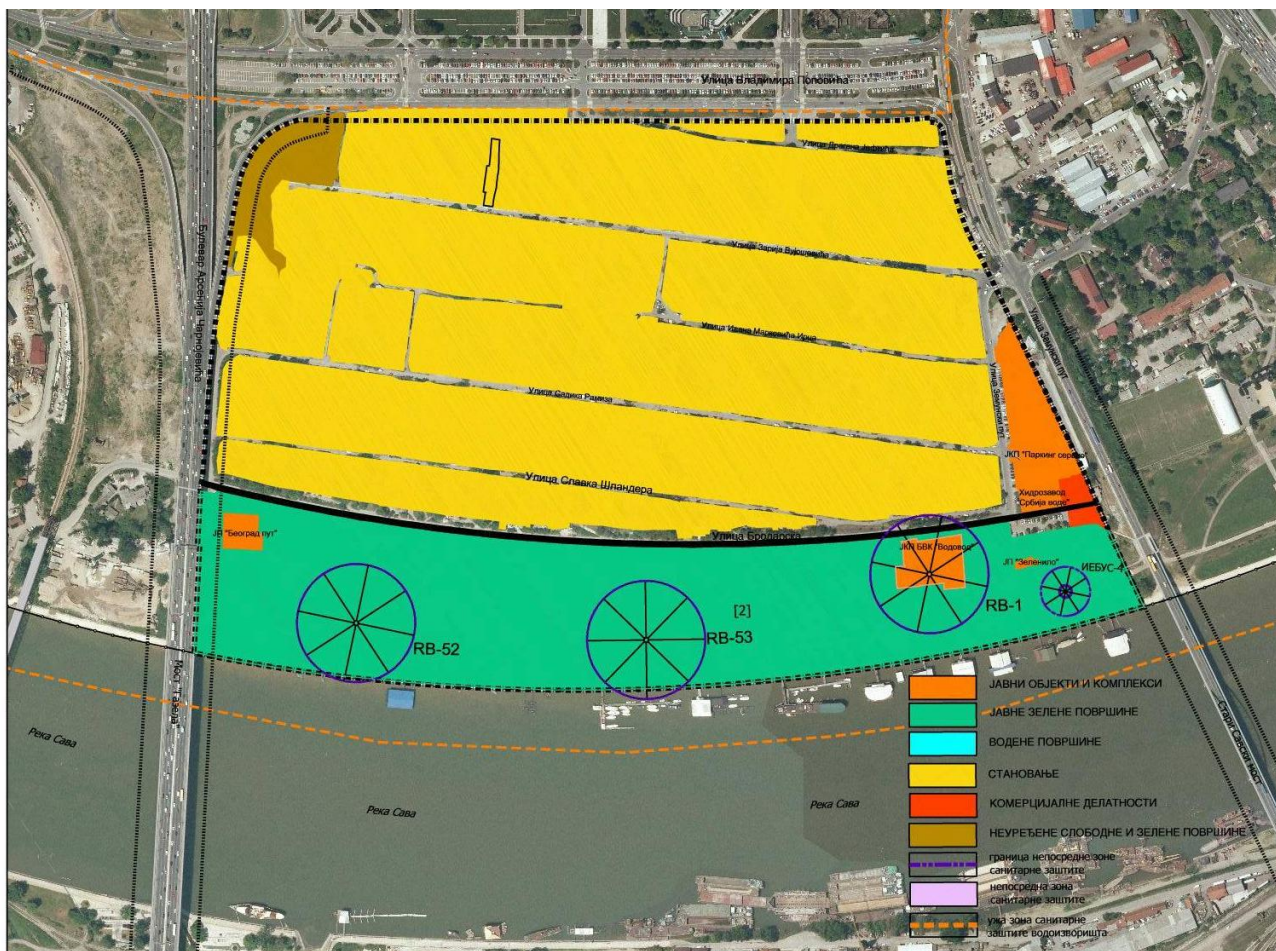
У складу са реченим, у постојећем стању издвајају се површине за:

- становање,
- комерцијалне садржаје,
- саобраћајне површине,
- зелене површине,
- неизграђене површине,
- водене површине
- површине за јавне објекте

По резултатима Пописа из 2011. године на предметном подручју је изграђено 664 стана укупне нето површине 34,000 m² у којима живи 1836 становника. Такође по резултатима Пописа, нето површина пословног простора у блоку 18 износи 14,661 m², не рачунајући пословне зграде у улици Земунски пут (Србијаводе, Зеленило, клиника, ресторан...) које се налазе у оквиру ППППН Београд на води. На основу ових података, однос стамбеног и пословног простора у постојећем стању износи 70%:30%, док према подацима из катастра непокретности, однос легалног и нелегалног стамбеног и пословног простора је око 1 : 1.

На основу података са топографске подлоге, БРГП на предметном подручју износи око 58,400 m², што су подаци који се у великој мери слажу са резултатима Пописа. Саобраћајнице заузимају око 25%, а блокови око 75% територије од око 33.5 m² (блок 18 без приобаља), из чега се може закључити да просечан индекс изграђености на парцели у постојећем стању износи око 0.25.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојећа намена површина“ Р 1: 2000



Слика 14: Извод из графичког прилога бр.2: Постојећа намена површина

Површине за становање

Површина Плана која припада становању заузима 27.7 ха. Индивидуално, породично становање присутно је претежно на целој површини Плана. Објекти су слободностојећи, претежна спратности од П до П+1+Пк. Велики број објеката је неплански изграђен. Стамбени фонд је релативно стар (први објекти су изграђени још 1919. године) и највећи део објеката је лошег бонитета. Парцеле су различите величине и облика, углавном са више објеката на једној заједничкој парцели, објекти су на регулацији или повучени, са подстандардним размаком између објеката и слободним зеленим површинама спонтано насталим на самој парцели. Велики број објеката је изграђен у зонама заштите постојећих надземних вода. Сви објекти изграђени су на простору са присуством подземних вода на терену. Насеље се налази у депресији просечне дубине око 1.5 m у односу на улицу Владимира поповића и око 3 m у односу на горњу коту обалоутврде. Парцелама се приступа преко секундарне саобраћајне мреже, са спонтано насталом мрежом локалних саобраћајница у подужном правцу блока и преко спонтано формираних приступних путева.



Слика 15,16: Постојећи стамбени објекти уз Бродарску улицу

Површине за комерцијалне садржаје

Површина која се може издвојити као зона комерцијалних делатности износи 0.16 ха. Уз саобраћајницу Земунски пут, односно конструкцију моста и Бродарску улицу у југоисточном делу блока, у простору приобалног парка, налазе се и објекти комерцијалних делатности (клиника, ресторан...). Развијају се као појединачни комерцијални и угоститељски слободностојећи објекти, претежне спратности П+1. Објекти су доброг бонитета, слободно постављени у простору, функционално уз простор намењен за паркирање аутомобила. Објекти су изграђени на насипаном терену са присуством подземних вода на коти која је нижа од планиране коте насипа.



Слика 17,18: Постојеће комерцијалне делатности уз наставак улице Земунски пут

Такође, дужином читавог блока, уз обалу, постављено је око 11 пловних објеката, претежно угоститељске намене. Ови објекти нису обухваћени границом Плана, али врше непосредан утицај на ову просторну зону. У даљој планској разради неопходно је прописати мере заштите простора с обзиром да је на основу *Одлуке о постављању пловила на делу обале и водног простора на територији града Београда*, на делу обале уз блок 18, дефинисана зона забране постављања пловила.



Слика 19,20: Постојећи пловни објекти угоститељске намене

Зелене површине

У оквиру границе плана, у зони индивидуалног и спонтано насталог становања, присутни су засади под дрвећем, шибљем, нижим растињем, живим оградама и различитим врстама цветница.

Дуж приобалног дела реке Саве, налазе се организоване зелене површине, пројектоване и уређене пре неколико деценија, а које су сада углавном девастране и неодржаване. Састоје се од мреже стаза различитих димензија, платоа, спортских игралишта, уз парковски мобилијар и озелењене паркинг просторе.

Дрвеће и шибље је сађено у групама и појединачно, натпросечног је квалитета као и затрављене површине. Вегетација је квалитетна, разнородна, различите доби, сачињена од лишаћара, четинара и зимзелених врста биљака.



Слика 21,22: Постојеће зелене површине у приобаљу

Неизграђене површине

Површина под неуређеним слободним и зеленим површинама евидентирана је у северозападном делу локације уз мост "Газела" ка улици Владимира Поповића, површине 0.84 ha. Простор је већином под неуређеним и самониклим зеленилом.



Слика 23: Постојеће неуређене слободне и зелене површине

Река Сава

Река Сава има статус међународног пловног пута. Воде у терену десног и левог савског приобаља, у директној су функцији реке Саве, као и утицаја успора хидросистема "Бердап II", који се осећа на Сави и узводно изнад локације Макиша. У погледу заштите од спољних вода, изграђени су насипи на левој обали реке Саве, који у добром делу немају довољну висину за утицај ХЕ "Бердап" у условима рада за коту 70.30 mпв. Плављење, које је карактеристично за овакве делове терена, је насипањем сведено на минималну могућност (катастрофални водостај). Заштита од поплава на подручју плана није обезбеђена, јер се круне објеката налазе испод меродавног нивоа великих вода (за услове коинциденције великих вода Дунава и Саве). Река сава је највреднији, примарни биотоп на предметном подручју и станиште угрожених врста. Све интервенције у контактної зони (обала) морају бити оријентисане ка очувању и унапређењу овог вредног станишта.



Слика 24: Простор реке Саве

Објекти и комплекси јавних намена

Објекти и комплекси јавних намена присутни су у југоисточном делу локације уз улицу Земунски пут и на простору приобалног парка у југоисточном и југозападном делу блока укупне површине 1.28 ha. Ови објекти и комплекси припадају јавним институцијама и предузећима:

- Евидентиран је објекат ЈКП „Паркинг сервис“ површине 0,72ha, уз Стари савски (трамвајски мост) на деловима катастарских парцела 2395/1, 2397, 2398 и 2399 који садржи управну зграду у простор за паркирање возила, комплексу се приступа из продужетка улице Земунски пут.

- Непосредно поред на катастарској парцели број 2395/2 налази се комплекс Хидрозавод „Србија воде“ површине 0.11 ха, са главном управном зградом и паркингом.
- Објекат ЈП „Зеленило“ површине 0.01 ха налази се у источном делу приобалног парка уз Бродарску улицу и површину за паркирање, на делу катастарске парцеле 2387.
- На деловима катастарских парцела 2387, 2389/1 и 2389/2 евидентиран је комплекс ЈКП БВК „Водовод“ површине 0.31 ха, у оквиру кога се налази неколико помоћних објеката као и објекат првог Рени бунара из 50-их година хх века.
- У западном делу приобалног парка је комплекс ЈКП „Београд пут“ површине 0.13 ха са неколико објеката на парцели.

У складу са планом вишег реда (ППППН "Београд на води), у оквиру приобалног парка дозвољена је изградња надземних и/или подземних објеката само у функцији водопривредних и инфраструктурних објеката и објеката у функцији парка и у складу са тим дефинисаће се и комплекси јавних служби у фази израде нацрта плана.



Слика 25,26: Постојећи објекти у функцији јавних намена

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Унутар границе Плана, налазе се следеће улице: део улице Владимира Поповића, део улице Земунски пут Драгана Јефтића, Зарија Вујошевића, Садика Рамиза, Славка Шландера и Бродарска.

Осим улице Владимира Поповића и улице Земунски пут, све неведене улице представљају саобраћајнице које припадју секундарној градској уличној мрежи и локалног су значаја. Приступ садржајима који се налазе у оквиру планом обухваћеног подручја, обавља се у постојећем стању са готово свих саобраћајница које ограничавају овај простор или се налазе унутар овог подручја.

Предметни простор директно је опслужен линијама линијама аутобуског и трамвајског подсистема ЈГПП-а који саобраћају улицама Бродарском (аутобуска линија 60, Зелени венац – Топлана) и Земунски пут (трамвајске линије 7, 7л,9,11 и 13). Уз границу плана у оквиру регулације саобраћајнице Владимира Поповића, изведен је терминус јавног превоза путника „Блок 20“ на коме почињу односно завршавају кретање аутобуске линије 27Е и 35.

Паркирање возила корисника садржаја у оквиру предметног простора обавља се на парцелама на којим су изграђени објекти и у оквиру регулације јавних саобраћајних површина.



Слика 27,28: Постојеће саобраћајне површине

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Подручје предметног Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда и налази се у ужој зони санитарне заштите водоизворишта. Заштита водоизворишта спроводи се у складу са:

- Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08),
- Решењем о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља бр: 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014. године),
- Решењем о престанку важења појединих решења Градског комитета за здравство, рад и социјалну политику и Градског комитета за здравство ("Службени лист града Београда", бр. 84/14).

Унутар граница Плана нема изграђене дистрибутивне водоводне мреже. Од постојећих водоводних инсталација и објеката, уз источну границу Плана налазе се три рени бунара (РБ-1, РБ-52 и РБ-53) и цевовод сирове воде В1С1000 mm који их повезује.

У улици Славка Шландера од рени бунара РБ-1 до северне границе Плана изграђен је магистрални цевовод В1Ø500 mm, а ван границе у контактним саобраћајницама (Булевар Арсенија Чарнојевића и дуж моста Газела) налази се цевовод В1С900 mm.

Канализациона мрежа и објекти

Подручје предметног плана припада Централном канализационом систему, који се каналише по сепарационом начину одвођења атмосферских и употребљених вода. У границама плана нема изграђене канализационе мреже.

Реципијент атмосферских вода из улице Владимира Поповића и околних блокова је КЦС „Газела“, након чега се испуштају у реку Саву.

У улици Владимира Поповића нема изграђене канализације употребљених вода. У контактним саобраћајницама ван границе Плана изграђена је следећа канализација:

- АКØ500 mm у улици Земунски пут,
- АКØ800 mm – АКØ1300 mm у улици Владимира Поповића, и
- АКØ600 mm у Булевару Арсенија Чарнојевића.

Водопривреда

Локација предметног плана налази се на левој обали реке Саве. На деоници од моста у Бранковој улици до Старог савског моста лева обала реке Саве је уређена, доња шетна стаза кеја је изведена на коти 73,50 mnm а терен у залеђу на 76,20 mnm (насут до коте старог насипа). На овом делу извршено је накнадно насипање и уређење терена приликом изградње споменика на обали, тако да цео потез има нешто већи степен заштите од плављења у

односу на низводну деоницу. Ипак, постојећи степен заштите је недовољан, па је потребно насипање терена у залеђу до коте хиљадугодишње велике воде односно до коте 77,30 mnm.

Електроенергетска мрежа и објекти

Дуж коридора Улице Владимира Поповића, јужном страном у тротоарском простору, изграђен је електроенергетски (ее) вод 110 kV: веза трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ и ТС 110/35 kV „Београд б“.

У оквиру границе Плана изграђено је пет ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV, 1 kV као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих еее водова изграђена је надземно и подземно пратећи коридор саобраћајних површина.

Саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО које су изведене на стубовима нисконапонске, односно 1 kV мреже.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 40 (Сава центар)“.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју Н°20 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Нови Београд“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Уз Улицу Садика Рамиза, на југоисточној страни, изграђена је базна станица (БС) „Мобилне телефоније Србије“. БС је изграђена као слободностојећи објекат.

У постојећој тк канализацији изграђен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда.

Топловодна мрежа и објекти

На основу ПГР Београда у целини центра Новог Београда планира се реконструкција постојећих магистралних топловода: М1, М2, М3, М5 и М6.

На предметном подручју нема изведене топоводне мреже и објеката.

Сви објекти у оквиру границе Плана своје потребе за грејањем и припремом топле воде остварују путем индивидуалних топлотних извора које као основни енергент користе електричну енергију, чврсто и течено гориво и др.

Гасоводна мрежа и објекти

На предметном подручју изведена је и у фази експлоатације деоница челичног дистрибутивног гасовода пречника $\varnothing 219,1$ мм и притиска $p=6\div 16$ бар у коридору улице Владимира Поповића.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Терен на коме се налази истражни простор у морфолошком погледу припада алувијалној равни реке Саве. Анализом старих топографских подлога дошло се до сазнања да је некадашња површина терена била на апсолутној коти 67,20 до 72,30mnm. У циљу издизања површине терена изнад коте максималног нивоа подземних вода извршено је насипање терена. На овакав начин површина терена издигнута је до кота 74,67-78,0.

Пре насипања терена за потребе изградње Новог Београда, на предметном терену постојала је стара саобраћајна путно-железничка мрежа (стара железничка пруга Београд-Загреб са

пратећим објектима и интерне саобраћајнице). Сви насипи у трупу старих саобраћајница, пре планског насипања терена, засути су глиновитим материјалом, а подређеније песком.

Најближи површински ток је река Сава.

Основну геолошку грађу терена чине седиментни **неогена** прекривени **квартарним** наслагама, преко којих су заступљене **рецентне** творевине.

Седименти **неогена** представљени су **глиновито-лапоровитим** комплексом **панона**.

Квартарне насlage изграђене су од **алувијалних** и **алувијално-језерских** седимената. У оквиру **алувијалних** седимената заступљени су седименти **фације поводња** представљени **глиновитим прашинама** (ap_2) и **заглињеним песковима** (ap_1) и седименти **фације корита** представљени **песковима**. **Алувијално-језерски** седименти, који су у литератури познати као слојеви са "*Corbicula fluminalis*" или "*Макишки слојеви*" представљени су **песковима** и **шљунковима**.

Рецентне творевине представљене су контролисаним и неконтролисаним насутим тлом. Неконтролисано насуто тло представљено је **насипом од глине** и локално **глиновито-прашинастим материјалом из ископа**. Контролисано насуто тло представљено је **насипом од рефулираног песка**. Резултат су како планског тако и непланског насипања терена у циљу издизања површине терена изнад коте максималног нивоа подземних вода и накнадног нивелисања терена.

Сложена геолошка грађа терена условила је формирање две издани подземне воде на овом простору:

Слободна издан - формирана је при некадашњој површини терена. Ниво слободне издани простору који прекрива насип, је око коте 70m_{пв} а мах. око коте 72m_{пв}. Кота нивоа издани осцилира зависно од водостаја Саве и рада рени бунара. Праћењем нивоа у пиезометарским бушотинама утврђене су осцилације од 1-2m. У овом подручју при мах водостају може се очекивати слободна издан до кота 74-75m_{пв}.

Сапета издан формирана је у "*Макишким слојевима*" који се налазе испод коте 60m_{пв}. Издан је под малим притиском субартерског карактера. Сапета издан је богата водом и представља водоносни хоризонт из кога се системом рени бунара снабдева Београдски водовод.

теренима овакве инжењерскогеолошке конструкције могућа је појава **ликвефакције**. Последице деловања ликвефакције могу бити врло озбиљна оштећења, чак и потпуна рушења врло озбиљно пројектованих и грађених објеката. За процену потенцијала ликвефакције није довољан само повољан гранулометријски састав, слаба збијеност и засићеност пескова водом. Потребно је знати одговарајућу вероватноћу појаве снажних земљотреса, високих магнитуда, који могу довести до ликвефакције у терену.

За потребе дефинисања потенцијала ликвефакције неопходно је извести одговарајућа детаљна истраживања терена и проблему дефинисања потенцијала ликвефакције прилазити са неопходном научном строгошћу.

Према инжењерскогеолошкој реонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а** истражни простор припада **Региону В** који обухвата алувијалну равн Саве и Дунава, односно рејону **В₁**.

Рејон В₁ - Терен у изграђују алувијалне насlage фације поводња и фације речних токова. Висок ниво подземних вода 73 - 73.5 мнв, краткотрајно скоро и до коте 74 мнв условљава израду објеката без подрумских просторија или обимну хидротехничку заштиту укопаних делова објекта. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74 мнв.

4.6. Заштита природе

Заштита природе предметног подручја заснива се на очувању и јачању кључних карактеристика осам заступљених типова предела, којима се (према Цвејић/Васиљевић/Тутунџић, 2008) сагледава разноврсност и специфичност предела предметног подручја, као и њихово поновно увођење тамо где су изгубљене.

Конкретно, за тип предела коме припада предметно подручје, то подразумева:

„**Алувијална зараван јужног Срема**“ (обухвата целине VII, IX, X и XI):

- заштиту изворишта водоснабдевања, природних и културних вредности;

- заштиту форланда Саве;
- формирање система зелених површина у циљу успостављања биолошке везе између заштићених и евидентираних природних добара;
- уважавање „урбане меморије“ Београда, односно, афирмацију амбијенталних целина, истицање и чување квалитетних визура града у циљу унапређења идентитета овог дела Београда; и др.

На основу ПГР Београда штите се подручја еколошке мреже РС од међународног значаја, успостављена Уредбом о еколошкој мрежи („Службени Гласник РС“, бр. 102/10).

У целини IX евидентирано је природно добро - **Подручје еколошке мреже „Ушће Саве у Дунав“**(RS017BA - IBA¹ подручје) које представља велико плавно подручје које је значајно за заштиту влажних станишта и врста које су везане за таква станишта. Сава са својим приобалним појасевима у природном и блиско-природном стању у обухвату Плана су делови еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже РС.

Сагласно Уредби о еколошкој мрежи, водотоци са приобалним појасевима у природном и Заштита подручја еколошке мреже спроводи се према члану 10, Закона о заштити природе („Службени Гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/2010). Према овом члану за сваки пројекат, план или активност који се планира у оквиру еколошке мреже је неопходно спровести оцену прихватљивости. Имплементација пројеката се може одобрити једино у случају када се кроз поступак оцене прихватљивости утврди да планирана активност нема значајан негативан утицај на основне вредности (станишта и врсте) које су идентификоване за дато еколошки значајно подручје.

Еколошком мрежом се управља на начин који обезбеђује очување повољног стања осетљивих, ретких, и угрожених типова станишта од посебног значаја за очување популација строго заштићених и заштићених дивљих врста, од националног и међународног значаја, као и одржање и унапређење функционалне и просторне повезаности њених делова.

На подручју које је дефинисано као еколошки значајно подручје, односно подручју еколошке мреже, неопходно је придржавати се прописаних мера у циљу очувања биолошке и предеоне разноврсности, одрживог коришћења и обнављања природних ресурса и добара и унапређења заштићених подручја, типова станишта и станишта дивљих врста у складу са законом којим се уређује заштита природе, и другим прописима, као и актима о проглашењу заштићених подручја и међународним уговорима.

Планским решењем на предметном подручју планирано је очување, унапређење и заштита евидентираних природних добара (према Закону о заштити природе), за које још нису донета решења о заштити, и то - **Парк од Бранковог моста до Газеле.**

4.7. Стање животне средине

За предметни план донето је Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину за План детаљне регулације блока 18 у Новом Београду, градска општина Нови Београд, под бр. IX-03 350.14-2/16, дана 21.04.2016.године.

Квалитет ваздуха

У Београду, као и у другим урбаним срединама доминантни извор загађења ваздуха је саобраћај. Највеће загађење основним загађујућим материјама је у централној градској зони, као и у центру Земунa и Новог Београда, а неке студије показују да су на удаљености од 150m од главних саобраћајница нивои загађености ваздуха врло високи и повећавају се уколико ветар дува од саобраћајнице ка градском ткиву.

¹ IBA (Important Bird Areas - Значајна подручја за птице). Значајна подручја за птице (IBA подручја) представљају глобалну мрежу подручја од изузетне важности за заштиту птица. Критеријуми на основу којих се одређују ова подручја дефинисани су од стране међународне организације за заштиту птица Birdlife International.

Континуирана мерења основних загађујућих материја (сумпордиоксид, азотдиоксид, озон и PM_{10}) врши Градски завод за јавно здравље на мерном месту "Омладинских бригада 104", које је најближе предметној локацији.

У периоду 2008 - 2011. година средње годишње вредности сумпордиоксида и PM_{10} су прелазиле граничну вредност имисије, док су концентрације азот-диоксида и озона биле у дозвољеним границама.

Са друге стране, ако се узме у обзир број дана са концентрацијом азот - диоксида преко граничних вредности, на овом мерном месту је, у периоду 2000-2010.година, било преко 100 дана са концентрацијама изнад граничних вредности, што указује на интензиван саобраћај у непосредној околини планског подручја.

Ниво комуналне буке

Комунална бука у Београду потиче највећим делом од саобраћаја, док су остале активности од мањег значаја. У просеку се највећа прекорачења дозвољених нивоа констатују у стамбеним зонама и зонама дуж прометних саобраћајница.

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке дати су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр. 75/2010).

Да би се могло проценити кретање нивоа буке у протеклих пет година у наредној табели су приказани резултати мерења на контролним тачкама мониторинга нивоа комуналне буке на тачкама у Новом Београду.

Табела бр.2: Дневни и ноћни нивои буке у dB(A) за период 2006-2010. година

број	Мерно место		2006	2007	2008	2009	2010
СТАМБЕНА ЗОНА – допуштени ниво буке 55/45 dB(A)							
1.	Гоце Делчева	дан	63	67	70	70	60
		ноћ	57	62	65	66	50
2.	Похорска	дан	59	64	65	69	66
		ноћ	55	54	58	56	59
3.	Гандијева	дан	52	56	50	50	66
		ноћ	45	49	46	47	54
4.	Јурија Гагарина	дан	60	61	61	63	60
		ноћ	54	56	55	57	55
зона дуж аутопута и магистралних саобраћајница - допуштени ниво буке 65/55 dB(A)							
1.	Арсенија Чарнојевића	дан	67	68	70	68	66
		ноћ	64	64	67	65	61

Мерно место у Булевару Арсенија Чарнојевића, које се налази у зони утицаја ауто-пута може се сматрати меродавним за планско подручје. Резултати мерења показују да прекорачења постоје, посебно у ноћном периоду, што је од посебног утицаја на здравље становника.

Квалитет воде реке Саве

На реци Сави, на мерном месту Макиш, с обзиром да се ради о извориштима водоснабдевања Града, узорци воде су узимани 2 пута месечно, а одређивани су: општи параметри, кисеонички режим, нутријенти, неоргански микрополутанти, укупни угљоводоници, детерџенти, феноли, санитарно-микробиолошки и еколошко-микробиолошки параметри.

Табела: Квалитет воде Саве у периоду 2003 -2012. година

година	Број узетих узорака	У II класи речних вода	Изван II класе бонитета због измењених параметара		
			Бакт.и физикохем.	Само физикохем.	Само бактериј.

		Бр. узорака	%	Бр. узорака	%	Бр. узорака	%	Бр. узорака	%
2003.	68	24	35,3	11	16,2	7	10,3	26	38,2
2004.	68	34	50,0	11	16,2	4	5,9	19	27,9
2005.	68	19	27,9	22	32,4	13	19,1	14	20,6
2006.	68	22	32,4	20	29,3	4	5,9	22	32,4
2007.	68	18	26,5	15	22,1	6	8,8	29	42,6
2008.	68	27	39,7	14	20,6	15	22,1	12	17,6
2009.	68	32	47,1	15	22,0	6	8,9	15	22,0
2010.	40	22	55,0	3	7,5	6	15,0	9	22,5
2011.	40	31	77,5	∅	∅	1	2,5	8	20,0
2012.	30	6	20,0	10	33,3	∅	∅	14	46,7

Од 30 испитаних узорака воде реке Саве у 2012. години, према свим параметрима и нормама за II класу вода, одговарало је само 6 узорака (20,0%), и то су биле воде подесне за водоснабдевање, риболов, рекреацију и заливање повртарских култура које се користе у сировом стању.

У осталим узорцима су регистрована одступања према појединим хемијским, физичко-хемијским, микробиолошким и биолошким параметрима који подржавају еколошки статус, као и неким параметрима хемијског статуса.

Прекорачење појединих микробиолошких и биолошких параметара, као и MDK физичко-хемијских и хемијских параметара еколошког статуса и параметара хемијског статуса констатована су у 10 узорака (33,3%), док је у 14 узорака (46,7%) забележено само одступање у санитарно-микробиолошком погледу.

Није могуће извршити валидно поређење са резултатима испитивања из претходних година јер су измењене граничне вредности и уведени нови параметри контроле.

Заштита изворишта

Планско подручје се налази у непосредној и ужој зони санитарне заштите, неопходно је спроводити мере заштите подземних вода и земљишта, које су прописане Решењем о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда, бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014., РС, Министарство здравља Републике.

Планским решењем, одредиће се мере које ће смањити притисак на окружење и заштити и унапредити стање животне средине.

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

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:

а) Стање животне средине - зоне заштите водоизворишта

Територија плана налази се у непосредној и ужој зони заштите водоизворишта, те режим коришћења треба ускладити са правилима која важе за те зоне заштите подземних вода и земљишта које су прописане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр.92/08), Решењем о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014.) које је донело Министарство здравља (у даљем тексту: Решење о зонама санитарне заштите) и другом законском регулативом.

У делу планског подручја у оквиру зелене површине на обали реке Саве, изграђени су рени бунари РБ-52, РБ-53, РБ-1 и један вертикални бунар ИЕБУС-4, око којих је успостављена законом прописана зона I санитарне заштите изворишта (зона непосредне заштите) која износи 120m у пречнику од објекта бунара. Преостали део територије, претежно цео простор Плана, од северне границе плана уз регулацију улице Владимира Поповића као до корита реке Саве налазе се у зони II (ужа зона) санитарне заштите београдског изворишта.

Решењем о зонама санитарне заштите простор плана припада подручју за детаљну анализу утицаја намена и објеката на ужу зону заштите водоизворишта.

У складу са наведеним, кроз израду планског решења одредиће се мере које ће смањити негативан еколошки притисак на окружење и заштитити и унапредити стање животне средине. Детаљније прецизирање планираних намена и предлог мера заштите животне средине дефинисаће се у фази Нацрта предметног плана у складу са условима надлежних институција и Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину.

За предметни план донето је Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину за План детаљне регулације блока 18 у Новом Београду, градска општина Нови Београд, под бр. IX-03 350.14-2/16, дана 21.04.2016.године.

б) Заштита културно-историјског наслеђа и заштира визура

Са аспекта заштите културног наслеђа, део простора у оквиру границе Плана који се пружа од моста Газела до Старог трамвајског моста дуж обале реке Саве се налази у оквиру целине која ужива претходну заштиту - Приобална зона Новог Београда. У оквиру те зоне ван границе плана је и комплекс Старог сајмишта, Музеј Савремене уметности и Парк пријатељства, који као материјална сведочанства историјског, културолошког, друштвеног, социолошког, урбанистичког, архитектонског и економског развоја, представљају изузетне и неодвојиве вредности културног наслеђа града.

Планирана изградња не сме да наруши меморијални карактер комплекса Старог сајмишта (први београдски сајам / логор Гестапо-а), а услови и мере техничке заштите треба да представљају интегрални део планског решења за уређење подручја приобалне зоне.

Поред тога, визура на Стари Београд са реке, као и из Старог Београда на реку и нови град на левој обали Саве чине посебну, јединствену и изузетну вредност. Очување постојећих пејзажних вредности предуслов је грађења нових урбаних репера и форми. Савски амфитеатар представља интегрални део визура са платоа код споменика "Победнику" са Београдске тврђаве, дуж реке Саве, затим ка чукаричкој падини, и генерално, према сењачко – кошутњачком гребену.

Висинска регулација планиране изградње мора се ускладити са опредељењем за очувањем свих заштићених визура.

У процесу израде Нацрта Плана у сарадњи са надлежним институцијама дефинисаће се услови и мере заштите простора под претходном заштитом, као и услови и мере заштите најважнијих градских визура.

Такође, у оквиру приобалне зоне Новог Београда, на зеленој површини у приобаљу непосредно уз Бродарску улицу у комплексу ЈКП БВК Водовода налази се објекат најстаријег рени бунара који датира 50-их година прошлог века.

У сарадњи са надлежним институцијама, неопходно је утврдити статус објекта и мере заштите.

с) Заштита природе - евидентирана природна добра

На предметном подручју присутни су Подручје еколошке мреже „Ушће Саве у Дунав“ као заштићено природно добро и парк од Бранковог моста до Газеле као евидентирано природно добро за које још није донето решење о заштити. Стратегија развоја Београда, самим тим и предметног подручја заснива се на очувању и заштити природе, природних добара и природних вредности као и ефикасно спровођење законске регулативе у процесу планирања града у области заштите природе. Уредбом о еколошкој мрежи („Службени Гласник РС“, бр. 102/10) заштита подручја еколошке мреже спроводи се према члану 10, Закона о заштити природе („Службени Гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/2010).

Такође, Заштита природе предметног подручја заснива се на очувању кључних карактеристика типа предела (Алувијална зараван јужног Срема) којима се сагледава разноврсност и специфичност предела предметног подручја, као и њихово поновно увођење тамо где су изгубљене. У циљу заштите природе планирано је очување и унапређење јавних зелених површина на предметном подручју као и зелених површина у оквиру остале намене, што су и начела Плана генералне регулације система зелених површина чија израда је у току.

Савремено схваћена заштита природе подразумева интегралну заштиту природе и њен задатак је да утиче на све намене простора, у смислу интеграције мера заштите природе и заштите животне средине.

У том смислу у даљој планској разради неопходно је дефинисати став по питању зелене инфраструктуре који ће бити заснован на стратешким опредељењима града везаним за интегрални развој и заштиту природе, а коначне услове и мере заштите дефинисати у сарадњи са надлежним институцијама.

д) Геолошкоморфолошке карактеристике терена – подземне воде

Терен на коме се налази истражни простор у морфолошком погледу припада алувијалној равни реке Саве. Терен је пре насипања имао коте 67.20 до 72.30 mпв и често био плавлен под водом. У циљу издизања површине терена изнад коте максималног нивоа подземних вода извршено је насипање терена. На овакав начин површина терена је делимично издигнута, али се данас цео терен налази у депресији у односу на ободне саобраћајнице и постојећу круну насипа коју представља Бродарска улица. Удаљеност од реке Саве до улице Бродарске је 185 m те ниво подземне воде који је присутан у тлу осцилира у зависности од нивоа реке Саве и водопрпусности насутог тла.

У даљем процесу планске разраде неопходно је одредити смернице за насипање терена и припрему терена за планиране намене и коришћење у складу са решењем нивоа обалоутврде и коте насипа, као и нивелационим решењем улице Владимира Поповића, који ће се утврдити у сарадњи са надлежним институцијама.

е) Река Сава и водно земљиште

Река Сава има статус међународног пловног пута, који је дефинисан прописаним габаритима.

Воде у терену десног и левог савског приобаља, у директној су функцији реке Саве, као и утицаја успора хидросистема "Ђердап II", који се осећа на Сави и узводно изнад локације Макиша. "Студија изучавања, прогнозе и уређења режима подземне воде на Новом Београду" (Институт за водопривреду "Јарослав Черни") је обухватила хидрогеолошка истраживања и осматрања пијезометарске мреже и дефинисала прогнозни режим подземних вода. Различит ниво подземне воде је последица различите водопрпусности насутог тла. У погледу заштите од спољних вода, изграђени су насипи на левој обали реке Саве, који у добром делу немају довољну висину за утицај ХЕ "Ђердап" у условима рада за коту 70.30 mпв.

Основна планска опредељења развоја водопривреде су реконструкција ниског насипа и обалоутврда на левој обали реке Саве и усвајање јединствене коте круне насипа за све обалоутврде и кејове на подручју града Београда.

Кроз израду нацрта планског решења за простор обухваћен овим планом потребно је планирати надвишење дела насипа (Бродарска улица) на коту 77.50 mпв, док је за обложени део - обалоутврду до коте 73.50 mпв, потребна санација.

Хидротехничко решење за уређење приобалног земљишта, као и начин коришћења земљишта дефинисаће се кроз сарадњу са надлежним институцијама.

Јединствено Хидротехничко решење за уређење леве обале реке Саве којим треба да се дефинишу сви нивои безбедности и уређење насипа - објекати за одбрану од великих вода, регулациони појас водног земљишта, као и решење канализационе мреже - треба да обухвати цео потез речног тока на коме није постигнут потребан степен заштите или за који је неопходна реконструкција, јер је деоница обухваћена овим планом само један његов део.

Такође, с обзиром да је река Сава и еколошки коридор, примарни биотоп и станиште угрожених врста, за потребе планирања и пројектовања објеката и уређење земљишта у приобаљу реке Саве, обезбеђење очување биодиверзитета и унапређење квалитета животне средине неопходна је примена законске, планске и друге специфичне документације, што ће се дефинисати кроз сарадњу са надлежним институцијама у фази израде нацрта плана.

У оквиру приобалног појаса водног земљишта реке Саве налази се и зелена површина – парк у оквиру које се у постојећем стању неплански изграђено више објеката јавних институција и предузећа.

С обзиром да парк представља саставни део приобалног појаса реке Саве које није брањено од високих вода, кроз израду нацрта плана утврдиће се одговарајућа правила за евентуалну изградњу објеката у оквиру ове зоне.

На основу плана вишег реда (ППППН "Београд на води") дозвољена је изградња надземних и/или подземних објеката искључиво у функцији водопривредних и инфраструктурних објеката и објеката у функцији парка.

f) Саобраћајна инфраструктура – трасе, регулације, заштитним појасеви, могућности саобраћајних прикључка и услови коришћења

Улица Савски насип (и Бродарска као њен продужетак), представља окосницу саобраћајне мреже подручја на потезу од ТО "Нови Београд" до Старог сајмишта и у постојећем стању налази се у рангу улице II реда, која је преко улица Земунски пут са једне стране и улице Јурија Гагарина са друге стране повезана у систем уличне мреже града.

Међутим, у контексту планирања нове градње на подручју леве обале Саве и принципа на којима почива матрица Новог Београда, као и квалитетног решавања прерасподеле садржаја профила саобраћајница – колског, пешачког, бициклистичког саобраћаја и зеленила - и иновативног решавања интеграције свих видова саобраћаја у служби квалитета живота и атрактивности локације, неопходно је знатно унапредити ранг, трасу и профил саобраћајнице Савски насип и њених попречних веза са улицом Јурија Гагарина – Владимира Поповића.

Кроз израду овог елабората утврђена је тачка у којој планирана саобраћајница Савски насип пролази испод мостовске конструкције "Газеле", траса и ширина њене регулације и регулације продужетка Булевара Зорана Ђинђића, што су елементи које је неопходно задржати приликом даље планске разраде.

Јединствено решење примарне саобраћајне мреже на простору од ТО "Нови Београд" до Старог сајмишта, коју чини улица Савски насип са попречним везама на улицу Јурија Гагарина и Владимира Поповића, урађено је у оквиру Студије капацитета и типологије изградње на потезу леве обале Саве и потврђено од стране Комисије за планове.

Саобраћајни правац преко моста "Газела" је део аутопутске деонице уличне мреже града, у рангу градског аутопута (државни пут IA реда бр.1). Мост "Газела" се задржава у постојећем стању без планираних интервенција. Саобраћајни правац преко Старог трамвајског моста планира се као улица првог реда. На данашњој позицији Старог савског моста планирана је реализација друмско-шинског моста преко реке Саве, у циљу повећања капацитета ове саобраћајнице.

У зони моста Газела и Старог савског моста који је предвиђен за реконструкцију планиран је заштитни појас ширине 20m у коме је забрањена изградња објеката високоградње.

Доминантну улогу у друмском приступу зони на левој обали реке Саве има улица I реда Владимира Поповића, на коју су повезане све улице локалног значаја које опслужују овај простор.

Могућност за директан приступ планираним садржајима са улице Владимира Поповића или забрана приступа биће дефинисана кроз сарадњу са надлежним институцијама у фази израде нацрта плана.

Такође, велики значај за простор у ширем контексту има и Бродарска улица, која представља круну насипа постојеће обалоутврде реке Саве.

Кроз даљу разраду планског решења дефинисаће се ширина регулације Бродарске улице у контексту њеног повезивања са контактним подручјем (простором Старог сајмишта са једне стране и зоном иза моста "Газела" са друге стране), везе планираних садржаја са приобалним подручјем, као и услова коришћења који ће се дефинисати у сарадњи са надлежном институцијом ЈП "Београдводе".

г) Јединствено планирање подручја леве обала Саве

На основу Студије леве обале Саве утврђени су намена површина, оптимални капацитети изградње, нормативи и јединствено саобраћајно решење целог потеза од топлане "Нови Београд" до комплекса Старог сајмишта. У том смислу, урбанистички показатељи који представљају ограничење при даљој планској разради блока 18, јер су везани за планска решења других планова и укупне капацитете изградње на овом подручју, су:

- Број становника: око 8700
- Број комплекса јавних служби: два комплекса КДУ, један комплекс основне школе, један објекат социјалне и здравствене заштите и два објекта културе.
- Планирана траса улице Савски насип

h) Постојећа изграђеност и парцелација

Досадашње неадекватно коришћење простора у оквиру којег на новобеоградској страни преовлађују садржаји у функцији нехигијенског насеља, неправилне парцелације и спонтано настале саобраћајне мреже, саобраћајна неприступачност, непостојање комуналне и туристичке инфраструктуре, неадекватно уређење обале, умногоме утиче на могућности реализације планираних садржаја. С обзиром да се у концепту развоја Београда, Савски амфитеатар сагледава као будући градски центар највишег ранга са највећим потенцијалом за изградњу нових централних, комерцијалних и јавних садржаја, могућношћу ексклузивног становања, са квалитетним и добро димензионисаним јавним просторима и зеленим површинама, уређење и опремање грађевинског земљишта представљаће основ за његову реализацију.

Како би својим садржајима и уређењем простор Плана постао најрепрезентативнији градски простор, неопходно је планско обједињавање постојећих катастарских парцела или њихова тотална препарцелација у оквиру планираних урбаних блокова земљишта остале намене.

i) Постојећи инфраструктурни водови са заштитним појасевима

У северозападном делу блока уз северну границу Плана, у тротоарском простору дуж коридора Улице Владимира Поповића, изграђен је електроенергетски (ее) вод 110 kV: веза трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ и ТС 110/35 kV „Београд 6“. Заштитни појас за подземни вод 110 kV је 2 m од ивице армирано-бетонског канала. Односно, укупна ширина заштитног појаса за један вод 110 kV положен у рову износи

минимално 5 m. Планирани објекти и пратећа инфраструктура се могу градити у заштитном појасу уз претходну сагласност власника кабловског вода.

Међутим, према ПГР Београда, у оквиру границе Плана разделним острвом Улице Владимира Поповића, планирана је траса за изградњу подземног вода 110 kV: веза ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ и ТС 110/35 kV „Београд б“ за који је издата Локацијска дозвола број 351-03-00158/2010-07 од 23.02.2011. године. По изградњи и пуштању у погон овог вода 110 kV постојећи вод у тротоарском простору дуж коридора Улице Владимира Поповића у целости ће бити укинут.

Кроз израду нацрта планског решења биће прецизно дефинисан однос спрам постојећег електроенергетског вода 110 kV и његовог заштитног појаса до изградње планираног подземног вода.

Унутар границе Плана од постојећих инсталација и објеката у приобалној зони налази се цевовод сирове воде В1Ч1000 mm који повезује постојеће рени бунаре у тој зони. У улици Славка Шландера од рени бунара РБ-1 до северне границе Плана изграђен је магистрални цевовод В1Ø500 mm, а ван границе у контантним саобраћајницама (Булевар Арсенија Чарнојевића и дуж моста Газела) налази се цевовод В1Ч900 mm.

Око наведених магистралних цевовода успоставља се заштитни појас по 5.0 m са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви. У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације.

На предметном подручју изведена је и у фази експлоатације деоница челичног дистрибутивног гасовода пречника Ø219,1 mm и притиска $p=6\div 16$ бар у коридору улице Владимира Поповића.

Око гасоводне цеви успоставља се заштитни појас по 5.0 m са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви. У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката.

У непосредном окружењу овог Плана, на основу различитих планских докумената, планирана је инфраструктурна мрежа која треба да буде носиоц капацитета на који ће планирана инфраструктура блока 18 бити прикључена:

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) предвиђена је изградња прстенасте деонице челичног дистрибутивног гасовода ($p=6\div 12$ бар) од постојећег челичног дистрибутивног гасовода пречника у коридору улице Владимира Поповића, дуж саобраћајница Земунски пут, Владимира Поповића, Бродарске и Булевара Арсенија Чарнојевића.

Према Плану детаљне регулације за реконструкцију и доградњу топловодне мреже од топлане ТО"Нови Београд" до подручја ППППН „Београд на води“ („Службени лист града Београда" бр.4/16), постојећи топловод је предвиђен за реконструкцију на већи пречник - Ø813,0/1000 mm.

Кроз израду нацрта планског решења, у смерницама за спровођење плана, утврдиће се који планирани инфраструктурни водови, који нису предмет овог плана, представљају предуслов реализације планског решења блока 18.

Такође, имајући увиду да предметни простор није инфраструктурно опремљен, да постојећи инфраструктурни водови са заштитним зонама изнад којих није могућа градња условљавају ограничење простора за будућу изградњу, као и да се планира изградња великих капацитета, у сарадњи са надлежним институцијама у току израде Нацрта Плана дефинисаће се инфраструктурно решење према коме ће се предметни простор потпуно комунално опремити.

ј) Планирана канализациона мрежа

Лева обала реке Саве, припада сливном подручју блокова 18, 18а и 17, у којима нема изграђене градске канализационе мреже и до сада није сагледавана кроз израду техничке и планске документације.

Ширина регулације секундарних саобраћајница, која ће бити предмет израде нацрта планског решења, одредиће се, између осталог, у зависности од пречника цеви планиране канализационе мреже.

За потребе планирања канализационе мреже, кроз израду нацрта плана урадиће се анализа целокупног сливног подручја коме простор блока 18 припада.

к) Зона за разминурање

Подручје Плана је током првог, а посебно Другог светског рата било предмет интензивног и системског загађивања различитим врстама убојитих средстава, пре свега авионским бомбама велике масе и артиљерским гранатама различитих калибара, за које постоји вероватноћа да један део није експлодирао већ се налази у земљи и тако представља реалну опасност у случају извођења земљаних радова или коришћења других модалитета узнемиравања тла. Масовно и ситемско бомбардовање и интензивна борбена дешавала су се на простору савског приобаља а у тој зони потопљено је и доста бродова са убојитим средствима.

У складу са критеријумима који зависе од намене локације и врсте грађевинских радова који ће се обављати, у сарадњи са надлежним институцијама у фази Нацрта плана, биће утврђена површина која је загађена убојитим средствима и евентуална специфична документација коју је потребно урадити (Процена ризика на загађеност неексплодираним убојитим средствима у складу са будућом наменом локације, План умањења ризика од неексплодираних убојитих средстава и сл.).

л) Постављање пловила на делу обале реке Саве

У зони читавог блока, уз обалу, постављено је око 11 пловних објеката, претежно угоститељске намене. Ови објекти нису обухваћени границом Плана, али врше непосредан утицај на ову просторну зону. На основу Плана места за постављање пловила на делу обале и водног простора на територији града Београда (I фаза), („Сл. лист града Београда“ бр. 9/13 и 62/14), на делу обале уз блок 18, дефинисана је зона забране постављања пловила.

У даљој планској разради неопходно је прописати мере заштите приобалног подручја у складу са наведеном забраном постављања пловила и условима надлежних институција.

м) Радиофар

Преко подручја блока 18 прелазе два релејна правца радио-коридора - релејни правац са зграде МУП-а у ул. Кнеза Милоша 99 до емисионе локације на Фрушкој гори, и други правац са зграде МУП-а у ул. Кнеза Милоша 101 до солитера у Банијској улици број 2 у Земуну. Оба правца су уцртана у планове вишег реда, који представљају плански основ за израду Плана.

Неопходно је у делу града који ће настати на овом приобалном делу Београда, извршити покривање ТЕТРА сигналом. Постоји могућност да се у новонасталом делу града, уколико се планирају високи објекти, наруши покривеност ТЕТРА сигналом, стога је неопходно планирати и обезбедити довољан број базних станица и услове за њихово функционисање.

Евентуална изградња високих објеката у блоку 18 не сме угрозити постојеће радио коридоре МУП-а, па ће се услови и мере заштите радио коридора и ТЕТРА дигиталног радио система утврдити у сарадњи са надлежним институцијама, Управом за везу и крипто заштиту, Министарства унутрашњих послова.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Један од стратешких циљева урбаног развоја града је трансформација неуређеног и неадекватно искоришћеног простора Савског амфитеатра и приобаља Београда, имајући у виду да је подручје плана у централној и најатрактивнијој зони Београда и да, преко реке Саве, представља контактну подручје старог и новог дела града.

Међутим, упркос континуалном интересовању домаће и стране стручне јавности, као и становника Београда, урађеним урбанистичким плановима и студијама, спроведеним бројним конкурсима, професионалним истраживањима и разматрањима, чак и радикалним визијама, али и све већој заинтересованости потенцијалних инвеститора, приметна је стагнација и све већа девастираност простора Савског амфитеатра на левој обали Саве.

Поред наведеног, да би се било каква инвестициона градња омогућила, простор планског подручја захтева примену строгах мера заштите везаних за зону водоизворишта, културно-историјско и природно наслеђе, регулацију приобалног појаса, одбрану од подземних вода и наспање терена, као и комплетно опремање саобраћајном, комуналном и социјалном инфраструктуром.

Једна од глобалних стратешких смерница у свим релеватним урбанистичко-архитектонским документима је усклађивање са већ изграђеним градским ткивом и заштићеним целинама у непосредној близини, принципима Модерне на којима почива простор Новог Београда, уклапање и уважавање са близином споменика културе и природним вредностима, примена савремених принципа планирања у складу са значајем локације, кореспонденција са амбијентом који га окружује, предлог решења примерен планираном центру Новог Београда, активирање простора и заокруживање слике града и сл.

Такође, у даљем процесу планирања неопходно је и саобраћајно решење планирати у односу на шири контекст територије Новог Београда, па и целог града, имајући у виду значај и позицију локације Плана и новопланиране профиле поменутих саобраћајних коридора. Посебно треба размотрити одређивање ранга и карактера улице Бродарске и њене улоге у саобраћајној мрежи. Затим, увођење нових саобраћајних коридора, везе са постојећом мрежом и њено оптерећење, наставак постојећих праваца (Булевар Зорана Ђинђића) у складу са принципима на којима почива матрица Новог Београда и у контексту нове градње на обе обале, затим ширину планираних профила у односу на планирану градњу, формирање нове шеме кретања и уклапање у постојећу, формирање нових саобраћајних праваца, формирање нове организације кретања и реорганизација постојећих, повезивање са другим видовима саобраћаја и могућности саобраћајних прикључака, укрштање саобраћајне инфраструктуре са конструкцијама мостова, квалитетно решавање садржаја профила саобраћајница, интегрисање различитих видова саобраћаја и одређивање приоритета, квалитетно решавање пешачког и бициклистичког саобраћаја и зеленила, размотрити могућност иновативног решавања свих видова саобраћаја у служби квалитета живота и атрактивности локације.

С тим у вези, неопходно је са посебном пажњом приступити планирању будућих садржаја на предметном простору, у контексту планирања оптималног и спроводивог решења које ће бити економски, али и социјално и еколошки одрживо.

У складу са реченим, **полазне основе** на којима је базирана израда Плана су:

- сагледавање процеса трансформације града и континуитет урбанизације започете планирањем на десној обали Саве и другим развојним пројектима Града у складу са друштвеним и инвестиционим околностима.
- поштовање специфичности локације и проблематике приобаља Београда;
- очување принципа планирања на којима је настао Нови Београд уз интегрални приступ савременог планирања
- дефинисање развојних могућности и потенцијала простора потеза дуж леве обале Саве
- пројекција планираног броја становника и њихових потреба

- омогућавање просторне дифузије развоја, равномерног и рационалног коришћења ресурса на целокупном простору.
- активирање неискоришћених, неадекватно коришћених и девастираних природних и изграђених просторних потенцијала;
- просторна и функционална интеграција подручја у урбано ткиво повезивањем са изграђеним блоковима у окружењу као и обезбеђивање континуитета зеленог појаса уз реку Саву
- дефинисање и распоред капацитета новопланираних садржаја и услова уређења простора на потезу леве обале Саве
- стварање планских могућности за трансформацију простора у нову урбану целину новобеоградског центра на левој обали реке Саве
- функционална интеграција простора Савског амфитеатра са суседним деловима Града
- реализација нових садржаја у складу са приоритетима града Београда и елементима из награђених конкурсних решења
- дефинисање саобраћајне мреже и функционално повезивање са матрицом града
- заштита и унапређење природних, културних и градитељских вредности као темељ просторног и урбаног уређења и развоја подручја
- формирање нових градских локација комерцијалних намена за понуду инвеститорима
- повезивање са припадајућим воденим површинама
- уважавање резултата конкурса у контексту планских условљености из плана вишег реда и јединственог сагледавања ширег подручја леве обале Саве.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Предлог планског решења резултат је свеобухватног и мултидисциплинарног приступа проблему дефинисања планског решења блока 18 који је заснован на преиспитивању:

- услова и смерница дефинисаним у плану вишег реда
- расписа урбанистичко-архитектонског конкурса за блок 18
- првонаграђеном решењу конкурса за блок 18
- смерницама датих у Извештају жирија са конкурса за блок 18
- смерница и резултата Студије потеза леве обале Саве
- Закључака са низа састанака који су у периоду од јула до децембра 2016. године одржани са градским урбанистом, Дирекцијом за грађевинско земљиште, као и представницима жирија Конкурса и првонаграђеним тимом
- Закључка са 232. седнице Комисије за планове одржане 27.12.2016.године

Такође, предлог планског решења је усклађен и са садржајем текстуалних и графичких делова Елабората за рани јавни увид и у том смислу садржи само најосновније одреднице везане за планирану намену површина, саобраћајно и инфраструктурно решење и урбанистичке параметре и капацитете, док ће детаљна разрада решења, заснована на горе наведеном приступу, мерама заштите простора и ограничењима изградње, као и даљој сарадњи са надлежним институцијама и другим релевантним учесницима у планирању, бити предмет израде нацрта плана.

7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

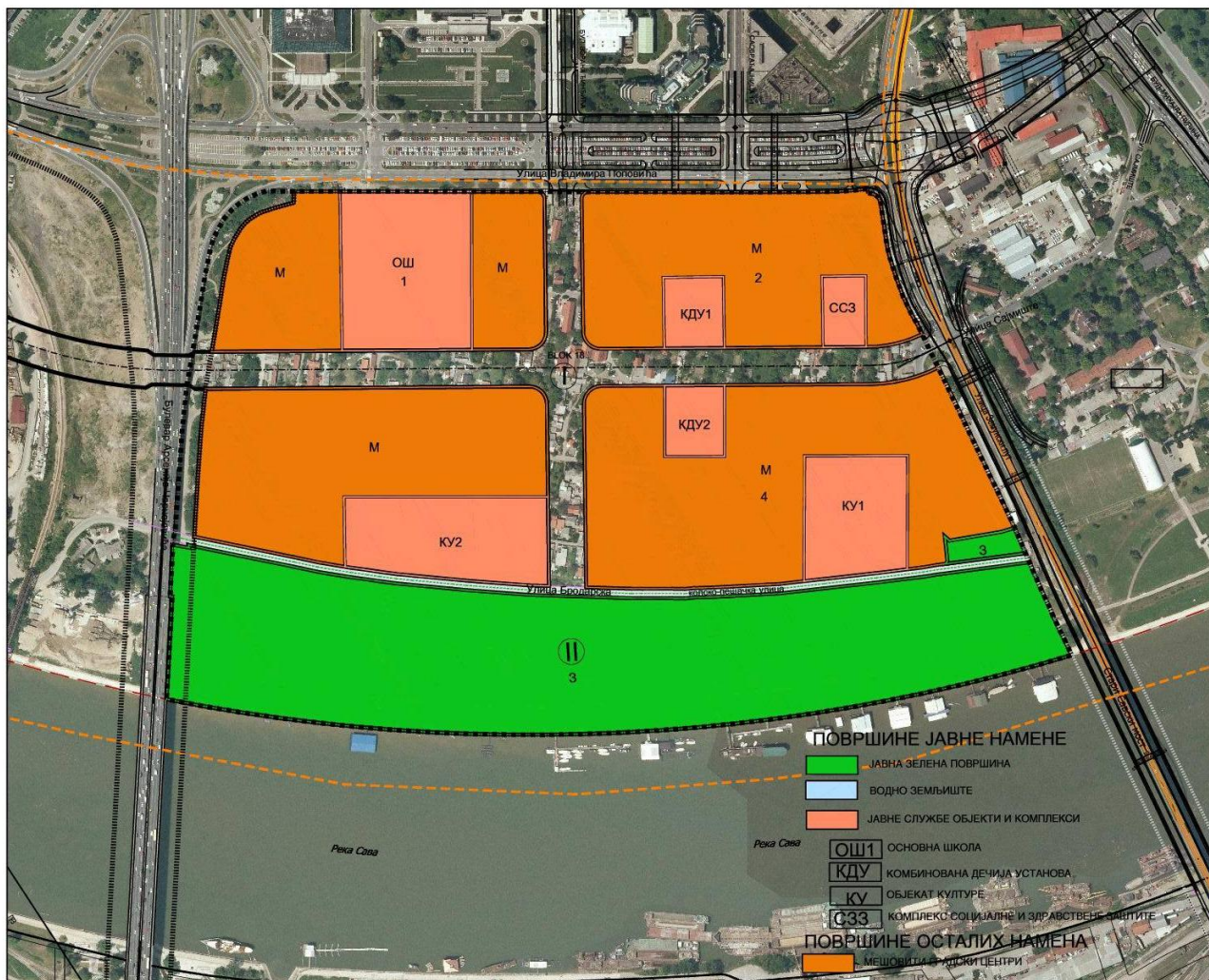
Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- саобраћајне површине,
- зелене површине,

Површине осталих намена:

- мешовити градски центри
- површине за становање
- површине за комерцијалне делатности

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



Слика 29: Извод из графичког прилога бр.3 – Планирана намена површина

7.1.1. Површине јавне намене

Кроз израду Студије леве обале Саве преиспитани су и усвојени нормативи за потребе јавних служби и зеленила, као и планирани број становника на целом подручју од ТО "Нови Београд" до комплекса Старог сајмишта, а затим извршена расподела броја становника, садржаја и површина јавних намена дуж целог овог потеза (укупно 20,000 становника, односно: 13 површина за јавне комплексе и објекте, од којих 2 основне школе и 1 средња школа, 5 комбинованих дечијих установа, 2 објекта социјалне и здравствене заштите и 3 површине за објекте културе).

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

У блоку 18 су планиране локације за 1 комплекс основне школе, 2 комплекса предшколских установа, 1 комплекс социјалне и здравствене заштите и 2 комплекса културе.

Укупна површина планирана за објекте и комплексе јавних служби у блоку 18 износи око **17.82 ha**. Све јавне службе су пратећи садржаји становања.

Предшколске установе

Број комплекса: 2

Број деце: 270

Величина комплекса: у складу са оптималним нормативом од 18 m² по ученику

БРГП објекта: од 6,5-7,5 m² / по ученику (око 2 x 1,850 m²)

Максимална спратност: П+1

За комбиноване дечије установе обезбедити минимално 12-13 m² отвореног простора по једном детету и минимално 40% зелених површина у директном контакту са тлом. Такође неопходно је обезбедити и минимум 50% површине под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција).

Парцелу оградити фиксном оградом, потребе за паркирањем обезбедити ван парцеле.

Основне школе

Број комплекса: 1

Број ученика: 960

Величина комплекса: у складу са оптималним нормативом од 22 m² по ученику

БРГП објекта: од 6,5-7,5 m² / по ученику (око 6,700 m²)

Максимална спратност: П+2

На парцели основне школе, обезбедити најмање 20%, зеленила на незастрој подлози.

Комбиновани објекти здравствене и социјалне заштите

Број комплекса: 1

За потребе: 10,000 становника

Величина комплекса: у складу са минималним нормативом од 0.35 m² по становнику

БРГП објекта: 0.09-0.27 m² / по становнику (око 2,000 m²)

Максимална спратност: П+1 - П+2

У оквиру комплекса С33 обезбедити најмање 30% зеленила у директном контакту са тлом. Ободом парцеле формирати заштитни зелени појас од дрвенастих и жбунастих врста у циљу заштите од прашине и буке.

Објекти културе

Број објеката: 2

Намена објеката: градска галерија и опера

Величина комплекса (објекат са тргом): око 1.4 ha + 1.9 ha

БРГП објекта: око 2,600 m² + 25,000 m²

Максимална спратност: П+1 - П+2

Процент зелених површина на незастртим подлогама износи најмање 25%. Слободне и зелене површине планирати као тргове и отворене просторе различитих намена на којима ће се садити различите врсте дрвећа, шибља, нижег жбуња и перена у групама и појединачно.

Тачна површина и позиција комплекса предшколских установа, основне школе, комплекса социјалне и здравствене заштите и објеката културе са припадајућим трговима ће се одредити током израде нацрта Плана, у складу са урбанистичким решењем блока и у сарадњи са надлежним институцијама

Такође, у оквиру потеза обухваћеном Студијом леве обале Саве могућа је и другачија просторна дистрибуција садржаја јавних намена уз истовремено усаглашавање планских решења свих планова детаљне регулације који се налазе у обухвату Студије.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Саобраћајна мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Сл. Лист града Београда 20/16, 97/16) и Генералном урбанистичком плану Београда (Сл. Лист града Београда 11/16).

Као део примарне уличне мреже овог подручја, укупне површине око 4.6 ха, планиране су следеће улице:

Средишњим делом простора у обухвату плана на правцу запад – североисток планирана је сабирна висококапацитетна „таласаста“ саобраћајница - улица Савски насип која постаје кичма саобраћајног система простора савског амфитеатра на левој обали Саве, на потезу од Топлане Нови Београд до Старог савског моста. Раскрсница улица Савски насип и улице Земунски пут планирана је по принципу улив – излив.

Планирана улица Савски насип је двосмерна улица минималне ширине регулације од 39.5 м са следећим елементима попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило / дрворед	двосмерна биц. стаза	паркирање	Σ
Савски насип	2 x 7,0 м	2 x мин. 3,5 м + 2 x 3,0 м (у разделном острву)	2 x 3,0 м + 2 x 2,0 м (у разделном острву)	2,5 м (у разделном острву)	-	мин. 39,5 м

Улица Булевар Зорана Ђинђића продужава се од улице Владимира Поповића ка обали реке Саве где се завршава окретницом. Раскрсница улице Владимира Поповића и Булевара Зорана Ђинђића планирана је са пуним програмом веза.

Ове две саобраћајнице (продужетак Булевара Зорана Ђинђића и улица Савски насип) представљају делове примарне уличне мреже овог простора, а уједно и савског амфитеатра на левој обали реке Саве.

Дуж обале реке Саве, постојећом трасом Бродарске улице планирана је реализација колско – пешачке стазе, укупне површине око 1 ха, са ограниченим приступом за саобраћај моторних возила (кретање по посебном режиму).

У оквиру саобраћајних површина обухваћених овим планом налази се и заштитни појас Булевара Арсенија Чарнојевича – моста "Газела" који припада овој саобраћајници.

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз, а доминантну улогу у опслузи имаће и даље аутобуски подсистем јавног превоза.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у складу са нормативима из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (Сл. Лист града Београда 11/16, 97/16).

Број и позиција прикључака на ободне саобраћајнице (Владимира Поповића, мост Газела, планирано решење Старог савског моста) као и услови везани за њихове заштитне коридоре, одредиће се кроз сарадњу са надлежним институцијама.

Секундарна саобраћајна мрежа, односно подела на мање блокове и комплексе, биће предмет израде нацрта Плана.

Зеленило у профилима нових саобраћајница

Планирати дрвореде од лишћарских врста дрвећа које ће се садити у оквиру средишње и бочних трака зеленила нових саобраћајница примарне саобраћајне мреже, као и отворе или затрављене траке најмање ширине 0.8-1.0 метар у секундарним саобраћајницама.

Изабрати врсте дрвећа које имају симетричне и густе крошње, просечне ширине око 6 метара и висине око 9 метара.

Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. Такође, неопходно је избегавати и оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

Водоводна мрежа и објекти

Око магистралних цевовода успоставља се заштитни појас по 5,0 m са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви. У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације.

У оквиру планираних саобраћајних површина у границама плана поставити уличну дистрибутивну мрежу и повезати је на постојећу у ободним саобраћајницама. Планирана дистрибутивна водоводна мрежа, са околном мора да образује прстенаст систем. Минималани пречник планиране дистрибутивне мреже је Ø150 mm.

Канализациона мрежа и објекти

С обзиром на недовољан капацитет постојеће КЦС „Газела“, за потребе одвођења атмосферских и употребљених вода са разматраног подручја планирати нову канализациону црпну станицу за коју је потребно претходно урадити Идејно решење канализације. Атмосферске и употребљене воде одвести до одговарајућих рецепијената ван границе Плана. Рецепијент кишних вода су река Сава или нека од неведене изграђене атмосферске канализације. Крајњи рецепијент употребљених вода је КЦС "Ушће".

Окосницу канализационог система употребљених вода на овом простору чине КЦС „Газела“ и КЦС "Ушће" које су повезане колекторима дуж улице Милентија Поповића.

Од КЦС „Газела“ употребљене воде се преко колектора 140/160-91/135 cm у улици Милентија Поповића одводе до КЦС "Ушће", одакле се испуштају у реку Дунав. Постојећи колектор у улици Милентија Поповића мења пречник са 140/160 на 90/135 cm, деоница мањег попречног пресека је "уско грло" и недовољног је капацитета.

Унутар границе Плана планирати канализацију градског типа у регулацијама планираних саобраћајница. Разматрано подручје се налази у ужој зони заштите водоизворишта, и сходно томе је неопходно комунално опремити земљиште пре почетка радова на изградњи објеката. Минимални пречници градске канализације сепарационог система су Ø300 mm за атмосферску канализацију и Ø250 mm за канализацију употребљених вода.

Водопривреда

Институт за водопривреду „Јарослав Черни“, 2012. године урадио је Генерални пројекат заштите Београда од великих вода Дунава и Саве. Овим пројектом је на овом потезу одређен ниво заштите приобаља на коти од 78,50 mnm, који је могуће поред потребних радова на надвишењу постојећег насипа постићи користећи и мобилну опрему.

За обалу реке Саве, на овом а и ширем подручју, неопходно је приступити изради плана детаљне регулације и техничке документације ради дефинисања објеката за одбрану од великих вода у складу са важећим критеријумима, као и појаса водног земљишта, имајући у

виду постојеће стање изграђености обале. План, у смислу одбране од поплава, треба да обухвати цео потез речног тока на коме није постигнут потребан степен заштите, јер је деоница обухваћена предметним планом само један његов део.

Електроенергетска мрежа и објекти

Према ПГР Београда, у оквиру границе Плана разделним острвом Улице Владимира Поповића, планирана је траса за изградњу подземног вода 110 kV: веза ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ и ТС 110/35 kV „Београд б“ за који је издата Локацијска дозвола број 351-03-00158/2010-07 од 23.02.2011. године. По изградњи и пуштању у погон овог вода 110 kV постојећи вод на овој релацији у целости укинути.

Заштитни појас за подземни вод 110 kV је 2 m од ивице армирано-бетонског канала. Односно, укупна ширина заштитног појаса за један вод 110 kV положен у рову износи минимално 5 m. Планирани објекти и пратећа инфраструктура се могу градити у заштитном појасу уз претходну сагласност власника кабловског вода.

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на ТС 110/10 kV „Београд 40“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити:

- потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат;
- потребан број кабловских водова 10 kV од ТС 110/10 kV „Београд 40“ до планираних ТС 10/0,4 kV.

ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“ на планиране и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV изградити 1 kV мрежу и мрежу ЈО.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови потребно их је изместити или заштитити.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). У том смислу, дуж саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање ее водова.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације.

За планиране објекте индивидуалног становања приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних каблова.

За планиране објекте колективног становања приступну тк мрежу реализовати ФТТВ (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) тк уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији ФТТН (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За планиране пословне објекте приступну тк мрежу реализовати ФТТВ технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Према ПГР Београда, у оквиру границе Плана, за повезивање објеката на тк мрежу изградити:

- тк концентрацију (тк опрема и системи), у склопу објекта;
- приводни оптички тк кабл од најближег постојећег наставка на тк каблу до планиране тк концентрације.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њену заштитити или измештање.

Прикључење планираних тк корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Бежична мрежа

Планира се потпуна покривеност предметног подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператора.

За будуће потребе бежичне приступне мреже потребно је обезбедити потребан број простора (посебан или заједнички за више оператора) за смештај активне и пасивне тк опреме БС мобилне телефоније.

Планиране БС повезати оптичким тк каблом, кроз планирану и постојећу тк канализацију, на постојећу транспортну тк мрежу.

Топловодна мрежа и објекти

Магистрални топовод пречника $\varnothing 609,6/12,5$ мм у Булевару Арсенија Чарнојевића у контактном подручју Плана је према Плану детаљне регулације за реконструкцију и доградњу топоводне мреже од топлане ТО“Нови Београд“ до подручја ППППН „Београд на води“ („Службени лист града Београда“ бр.4/16) предвиђен за реконструкцију на већи пречник од $\varnothing 813,0/1000$ мм.

Самим тим планиране и постојеће потрошаче могуће је прикључити на постојећу топоводну мрежу топлификационог система топлане ТО“Нови Београд“ у Булевару Арсенија Чарнојевића, изградњом топоводне мреже у јавним саобраћајницама предметног Плана.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру предметног Плана планирана је према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) изградња прстенасте деонице челичног дистрибутивног гасовода ($p=6\div 12$ бар) од постојећег челичног дистрибутивног гасовода пречника у коридору улице Владимира Поповића, дуж саобраћајница Земунски пут, Владимира Поповића, Бродарске и Булевара Арсенија Чарнојевића.

Тиме ће се стећи услови за комплетну гасификацију предметног простора изградњом и осталих елемената гасоводне мреже и објеката (мерно-регулационе станице, полиетиленске нископритисне гасоводне мреже и др.)

Планиране зелене површине

Приобални парк - зелена површина у приобалном појасу реке Саве – од Старог савског моста до моста "Газела", укупне површине око 12.73 ha.

У складу са одредницама ППППН "Београд на води" потребно је:

- Парк сачувати у постојећим границама;
- Очувати и унапредити континуирани појас вегетације дуж обале и у залеђу као јединствени еколошки коридор;
- Максимално 20% од укупне површине парка предвидети за површине под застором (стазе, платое, дечја игралишта, спортске терене, водене површине и јавне тоалете);
- Због подужног облика парка, дечија игралишта подићи на више пунктова, према дефинисаним општим условима, што даље од моста "Газела";
- Планирати рекреативне и спортске терене за јавно коришћење (кошарка, мали фудбал, одбојка, боћање);
- Чесме са пијаћом водом и јавне тоалете поставити на најмање два места;
- Препорука је да се у делу парка непосредно уз кеј, планира отворени амфитеатар оријентисан ка реци Сави, за садржаје културе и манифестације мањег обима (организоване и самоиницијативне);

- Обезбедити паркирање возила за посетиоце;
- Обезбедити континуитет пешачког кеја дуж новобеоградске обале Саве;
- Формирати трим стазу кроз парк, независно од пешачких стаза;
- Формирати бициклическу стазу дуж обале, независно од пешачке стазе;
- Дозвољена је изградња надземних и/или подземних објеката у функцији водoprивредних и инфраструктурних објеката и објеката у функцији парка.

За постојеће дрвеће и шибље, током даље пројектне разраде, обавезна је валоризација, односно процена стања постојеће вегетације. Непланска сеча није дозвољена, већ искључиво допуна новим садницама кроз Главни пројекат озелењавања.

Изабрати репрезентативан садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. Такође, неопходно је избегавати и оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за мешовите градске центре - М

Планирана површина за мешовите градске центре износи око 20.15 ha.

Планира се потпуна трансформација постојећих објеката и катастарске парцелације.

По типологији ова зона припада компактним блоковима.

Однос стамбене и комерцијалне намене: макс 60% : мин. 40%.

Максимални индекс заузетости на парцели/блоку: 60 %

Максимална спратност објеката: П+6+Пс

Укупна процењена БРГП: макс. 390,000 m²

Минимални проценат зеленила на парцели/блоку: 20%

Потребе за паркирањем неопходно је обезбедити на парцели/блоку.

Евентуална додатна профилација ове зоне, у смислу њене поделе на више подзона (нпр. искључиво комерцијалне намене уз постојеће мостове), утврдиће се кроз израду нацрта Плана.

Такође, кроз даљу планску разраду утврдиће се и потреба израде **Анализе и потврде испуњености критеријума за изградњу високих објеката** на локацији блока 18, која је на основу плана вишег реда обавезна за све планиране објекте више од 32.0 m.

Сви објекти јавних служби (КДУ, основне школе, објекти здравствене заштите и културни центри) су пратећи садржаји становања које се планира у оквиру ове зоне и тачна површина ових комплекса и њихова позиција ће се одредити током израде нацрта Плана, на ажурним подлогама, у сарадњи са надлежним институцијама.

Такође, предмет нацрта плана биће и дефинисање зелених површина у оквиру земљишта остале намене – компактних блокова - у складу са правилима за изградњу подземних гаража у блоковима и потребама за зеленим површинама које проистичу из усвојених норматива.

У вези са тим, кроз израду Студије леве обале Саве, која је обухватила преиспитивање зелених површина у непосредном окружењу, гравитирајући број становника, као и услове из планова вишег реда (ПГР Београда и ППППН Београд на води), усвојен је норматив од додатних 10 m² зелених површина по становнику, поред зеленила у оквиру приобалног парка. Како је закључено да планирање ових додатних зелених површина у оквиру површина јавне намене није економски оправдано, неопходно је кроз израду нацрта планског решења утврдити проценат зелених незастртих површина у блоку који ће кореспондирати са планираним бројем становника и усвојеним нормативом.

7.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
зоне мешовитих градских центара *	28.72*	61	20.22**	43
основна школа	0	0	2.2	5
предшколске установе	0	0	0.96	2
Комплекси здравствене и социјалне заштите	0	0	0.35	1
комплекси објеката културе	0	0	3.3	7
примарне саобраћајне површине	4.68	10	6.37	13
зелене површине – приобални парк са кејом **	13.45	29	13.45	29
УКУПНО	46.85	100	46.85	

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо) 33.8

* Постојеће површине за становање, комерцијалне делатности и јавне објекте и комплексе, које су приказане на графичком прилогу бр. 2 "Постојећа намена површина", обрачунате су у оквиру јединствене површине мешовите намене. У оквиру планираних површина за мешовите центре биће потребно одвојити површине за планирање секундарне саобраћајне мреже, као и површине за комплексе постојећих јавних предузећа (нпр. објекат Србијаводе)

** у оквиру зелених површина – приобалног парка, у постојећем стању се налазе и објекти различитих јавних предузећа, чија локација ће бити преиспитана у току израде нацрта плана

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	46.85ha	46.85 ha
БРГП мешовитих градских центара	58,400 m ²	390,000 m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	0 m ²	40,000 m ²
БРГП укупно	58,400 m²	430,000 m²
бр. станова	664	2,987
бр. становника	1836	8,663

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
Намена	Зона	"И" / "З" индекс изграђ. / заузетости блока	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених незастрт. површина	"И" макс. индекс изграђ. парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % незастрт. зелених површина
Мешовити градски центар	М	3.0/60%*	П+6+Пс** /22 m	20%***	5.0	60%	П+8+Пк (П+12+Пс)	10%
Површине за објекте и комплексе јавних служби	КДУ	0.38/30%	П+1	40%	0.42	44%	П+1	22%
	ОШ	0.3	П+2	20%	0.33	-	П+2	-
	СЗЗ	0.6	П+2	30%	1.0 – 2.0	50%-70%	П+2 -П+4	30%
	КУ	0.2 – 1.3	П+1-П+2	25%	-	-	-	-

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГРА

* Индекс изграђености и заузетости дефинисани су као просечни на нивоу блока, док на појединачним парцелама током даље планске разраде могу бити и различити.

** У овој фази израде плана максимална висина објеката у компактним блоковима мешовитог центра је сагледана као П+6+Пс, у току израде нацрта плана биће преиспитане локације за евентуалне високе објекте.

*** Минимални проценат зелених незастртих површина у блоку, који ће кореспондирати са планираним бројем становника и усвојеним нормативом од 10 m² / по становнику, биће одређен у фази израде нацрта плана у складу са правилима за изградњу подземних гаража.

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Реализација просторних и развојних могућности предметне локације, у контексту њеног непосредног и ширег окружења;
- Обезбеђење рационалнијег коришћења и искоришћења земљишта у складу са значајном позицијом у структури града и начелима еколошке, социјалне и економске одрживости;
- Дефинисање услова за заштиту простора (заштита животне средина, заштита уже зоне водоизворишта).
- Формирање новобеоградског центра аутентичног идентитета на левој обали Саве
- Завршетак насипања терена целине новобеоградских блокова
- Дефинисање мера за заштиту подручја од поплава и изградњу и реконструкцију обалотурве
- Постизање високог стандарда становања кроз примену одговарајуће типологије стамбених објеката и норматива везаних за широк дијапазон пратећих садржаја становања
- Изградња јавних служби као пратећих саржаја становања од јавног интереса
- Изградња стамбених и комерцијалних садржаја, која ће имати утицаја на тржиште некретнина и отварање нових радних места
- Изградња нове, примарне саобраћајне мреже, као интегралног дела шире саобраћајне мреже Новог Београда
- Комплетно комунално опремање локације
- Очување и унапређење постојећег приобалног парка уз реку Саву
- Унапређење водопривреде и мера заштите подручја реке Саве
- Заштита природних, културних и градитељских вредности
- Санација простора (нпр. разминуравање подручја, изградња канализације, одбрана од подземних вода)

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | P 1: 5000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1: 2000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1: 2000 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације блока 18
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Подаци о постојећој планској документацији
4. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
5. Извод из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“
6. Извод из Плана места за постављање пловила на територији града Београда
7. Ивод из документације Конкурса за Блок 18
8. Награђена решења Конкурса за Блок 18
9. Студија потеза леве обале Саве
10. Дирекција Иницијативе
11. Додатна сарадња
12. Закључак Комисије