



**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 ЗА КОМПЛЕКС БИП-а  
ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ**

**- Елаборат за рани јавни увид -**



**БЕОГРАД, децембар, 2016. године**

**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:**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.  
Милица Андрејић, дипл. инж. арх.

---

**РАДНИ ТИМ:**

Саобраћај:

Александар Илић, дипл.инж.грађ.  
Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.

Геологија:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.

Електроенергетска и тт мрежа:

Весна Вокши, дипл.инж.ел.

Објекти и комплекси јавних служби:

Ана Ђокић, дипл.инж.арх.

Заштита споменика културе:

Соња Костић, дипл.ист.ум.

Заштита животне средине:

Тања Поткоњак, дипл.физ-хемичар

Зеленило:

Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.

Техничка сарадња:

Зоран Митровић, грађ.тех.

Подаци о постојећој планској  
документацији:

Звездана Мојсић, струк.инж.геодета

**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 .....	7
	4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ .....	8
	4.1. Постојећа планска документација.....	8
	4.2. Постојеће коришћење земљишта.....	9
	4.3. Постојеће саобраћајне површине .....	16
	4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе.....	17
	4.5. Инжењерскогеолошки услови .....	18
	4.8. Стање животне средине .....	19
	5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА .....	20
	6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	20
	7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	21
	7.1. Планирана претежна намена површина.....	21
	7.1.1. Површине јавне намене .....	21
	7.1.2. Површине остале намене.....	23
	7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП .....	26
	8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	26
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ.....	27
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА .....	27



# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМПЛЕКС БИП-а

## ГРАДСКА ОПШТИНА САВСКИ ВЕНАЦ

### - Елаборат за рани јавни увид –

#### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### 1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за комплекс БИП-а, градска општина Савски венац са Извештајем о стратешкој процени утицаја плана на животну средину (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације ("Службени лист града Београда", бр. 77/2016) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18. јула 2016. године.

##### 2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије градске општине Савски венац, подручје комплекса БИП-а и комплекса "РУДО" и "Специјалне болнице за рехабилитацију и ортопедску протетику, Београд". Граница је дефинисана регулацијом улица Булевар војводе Путника и Булевар Франша д Епере-а, границом Плана детаљне регулације подручја између аутопута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса железничке станице "Београд-Центар" и дела планиране саобраћајнице првог реда - "Трансверзале", градске општине Савски венац ("Службени лист града Београда", бр.53/15) и границом железничке станице "Прокоп", са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Подручје обухваћено границом плана износи око **6.86 ha**. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- основна државна карта, Р 1:5000
- подлоге катастарских планова у Р 1:1000;
- подлоге планова катастра подземних инсталација у Р 1:500;

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

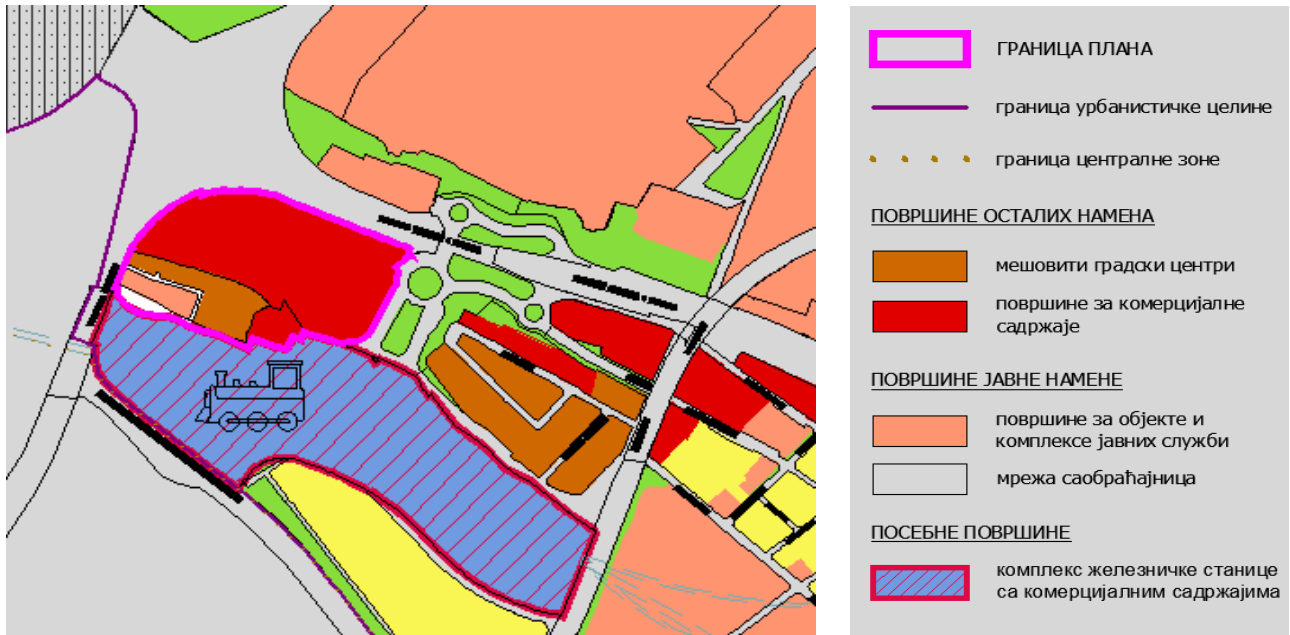
Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом обухвата“, Р 1: 1000.

##### 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).

Према ПГР-у Београда у обухвату Плана детаљне регулације планирају се следеће намене:

- **површине јавне намене**
  - мрежа саобраћајница
  - површине за објекте и комплексе јавних служби
- **површине остале намене**
  - мешовити градски центри
  - површине за комерцијалне садржаје



Слика 1. Извод из ПГР-а Београда - "Планирана намена површина"

На подручју Плана нема заштићених природних добара. Са аспекта заштите културног наслеђа у оквиру границе Плана налази се добро које ужива статус претходне заштите, Кућа Ђорђа Вајферта у Булевару војводе Путника бр.5.

Извод из ПГР-а Београда и графички прилог Планирана намена површина су саставни део документације овог Елабората.

## 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 4.1. Постојећа планска документација

#### Делови планова обухваћени границом Плана:

- План детаљне регулације за изградњу дела градског гасовода од улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС „Ц. Звезда“) до Мостара са прикључним гасоводом за МРС „КБЦ Србија“ и МРС „БИП Мостар“ („Службени лист града Београда“, бр. 10/06)  
Планом је дефинисана МРС „БИП Мостар“ у комплексу БИП-а, у функцији производње БИП-а. Коначна позиција и капацитет МРС биће дефинисана у фази израде Нацрта плана у складу са планираним наменама, а у сарадњи са надлежним институцијама.
- План детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05, до подручја ПППН „Београд на води“ са прикључком до БИП-а, градске општине Сурчин, Нови Београд и Савски венац („Службени лист града Београда“, бр. 116/2016)  
Задржава се планирана траса гасовода кроз комплекс БИП-а.

#### Остала урбанистичка документација у контактної зони од утицаја на предметни простор:

- План детаљне регулације подручја између ауто-пута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса железничке станице «Београд – Центар» и дела планиране саобраћајнице првог реда – „трансферзале“, градска општина Савски венац („Службени лист града Београда“, бр. 53/15)  
Овим Планом дефинисан је приступ железничкој станици „Београд Центар“ и улаз у комплекс БИП-а.



- Урбанистички пројекат за изградњу железничке станице „Београд Центар“  
Урбанистичким пројектом дефинисана је веза станичних тргова и улаз у комплекс Специјалне болнице и Руда.

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

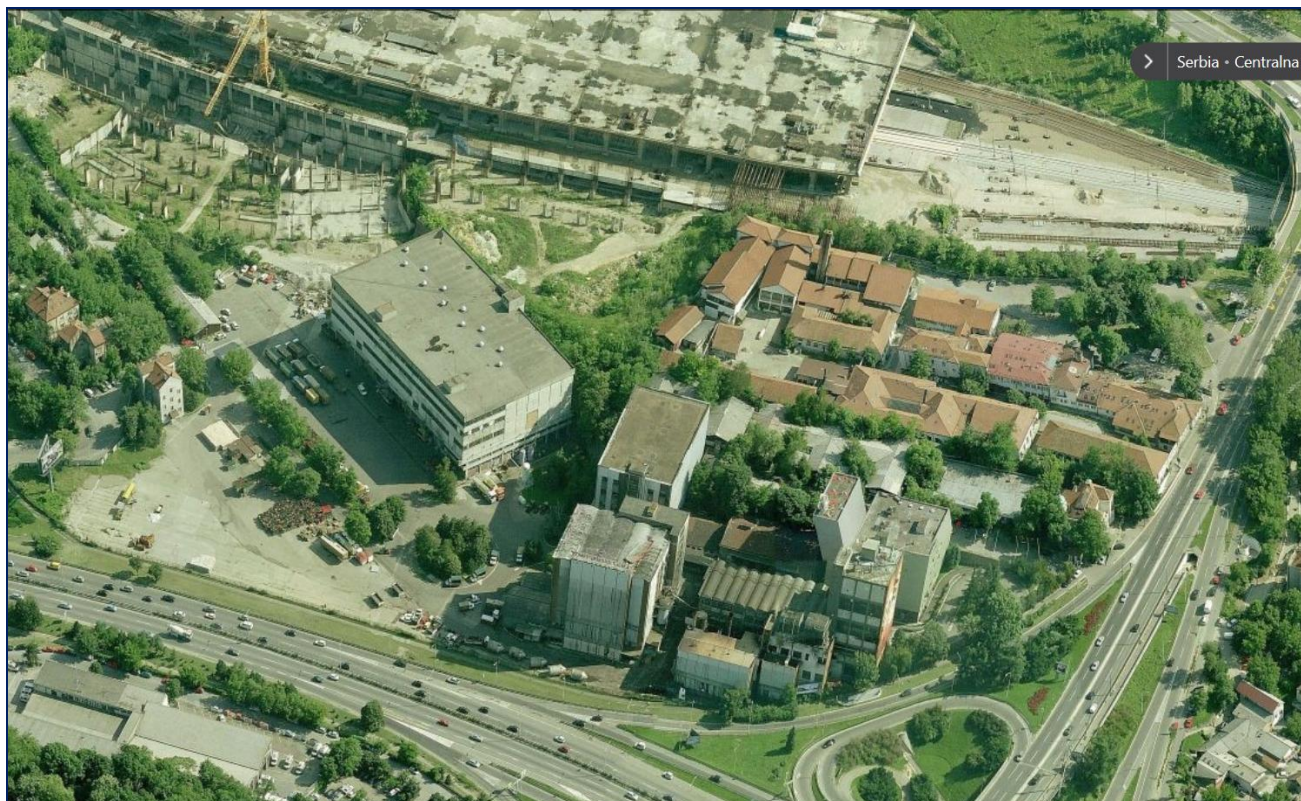
#### 4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се:

- саобраћајне површине,
- зелене површине,
- привредне површине,
- површине за комерцијалне садржаје,
- површине за објекте и комплексе јавних служби и
- неизграђене површине.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојећа намена површина“, Р 1: 1000.

У оквиру границе Плана у заједничком, ограђеном, комплексу налазе се: јавна саобраћајница Стеван Филиповић, јавна зелена површина, Специјална болница за рехабилитацију и ортопедску протетику, Београд (у даљем тексту Специјална болница) и Ортопедско предузеће "Рудо" АД (у даљем тексту „Рудо“ АД). У одвојеном, ограђеном комплексу налази се Београдска индустрија пива и безалкохолних пића АД (у даљем тексту БИП). Неизграђене површине између БИП-а и железничке станице „Београд Центар“ укњижене су „Рудо“ АД.



Слика 2: Подручје обухваћено границом Плана



**Специјална болница и "Рудо" АД налазе се на заједничкој парцели** (КП 2460/1, КО Савски венац), имају заједнички улаз у ограђени комплекс са Булеvara војводе Путника преко јавне саобраћајнице Стеван Филиповић и користе заједничке интерне саобраћајнице за приступ објектима. Укупна површина катастарске парцеле 2460/1, КО Савски Венац, износи 19.072 m<sup>2</sup>, од којих Специјална болница има право коришћења на 10429/19128 делова (10.398,5 m<sup>2</sup>), а „Рудо“ а.д. 8699/19128 (8673,5 m<sup>2</sup>).



Слика 3: Комплекс Специјалне болнице и „Рудо“ АД



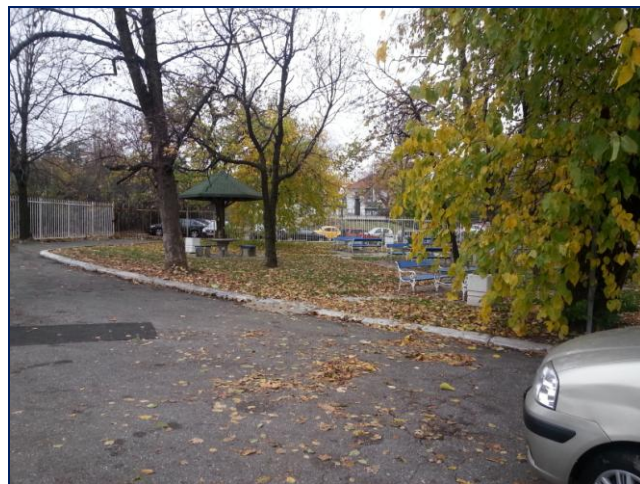
Слика 4: Објекти Специјалне болнице (десно) и „Рудо“ АД (лево) на интерној улици



Слика 5: Трафостаница у комплексу „Рудо“ АД

**Јавна зелена површина**, површине око 0.04 ha, налази се у ограђеном комплексу Специјалне болнице, уз Булевар војводе Путника и железничку станицу „Београд Центар“ и састоји се од дрвећа и затрављених површина на којима се налази урбани мобилијар прилагођен одмору пацијената болнице.





Слика 6 и 7: Јавна зелена површина коју користе пацијенти Специјалне болнице

**Специјална болница**, установа специјализоване здравствене заштите, користи око 0.32 ха заједничке парцеле (КП 2460/1, КО Савски венац). Обухвата три међусобно повезана објекта средњег бонитета, спратности П до П+1+Пк, укупне корисне површине око 4.634 m<sup>2</sup> и засебне објекте гараже и портирнице који се налазе делом на парцели јавне саобраћајнице Стеван Филиповић. Степен заузетости је око 85%. Паркирање је обезбеђено дуж улице и на деловима КП 2462/3 и 2463/4, КО Савски венац (јавна својина РС и град Београд). Болница тренутно има 172 запослена.



Слика 8 и 9: Управна зграда и амбуланта Специјалне болнице



Слика 10 и 11: Паркирање дуж јавне саобраћајнице и на уређеном паркингу - Специјална болница



**Ортопедско предузеће "Рудо" АД** комерцијалне делатности, укупно користи око 0.98ха од којих 0.86ха заједничке парцеле (КП 2460/1, КО Савски венац). На предметном простору налази се 18 објеката претежно лошег бонитета, спратности П до П+1+Пк, укупне БРГП око 8000 м<sup>2</sup>. Степен заузетости је око 70%. Део објеката налази се на растојању од око 1 м од границе са парцелом БИП-а. Трафостаница и 5 објеката изграђени су без одобрења за градњу. Паркирање је обезбеђено дуж интерних саобраћајница и на поплочаним површинама у комплексу. Дуж интерних саобраћајница, на појединим деоницама налазе се дрвореди. „Рудо“ АД обавља делатност трговине и производње ортопедских помагала и има тренутно 57 запослених.



Слика 12 - 15: Објекти Ортопедског предузећа „Рудо“ АД



Слика 16 и 17: Делимично санирано клизиште у комплексу Ортопедског предузећа „Рудо“ АД



**Неизграђена површина** обухвата око 0.4ха. Налази се на парцелама које су укњижене на "Рудо" АД, између комплекса "БИП"-а и железничке станице "Београд-Центар". Предметна површина денивелисана је у односу на комплекс који користи "Рудо" АД. Делом обухвата велику шарпу, која представља потенцијално клизиште. Радови на санацији клизишта започети су 2009. године делимичном изградњом потпорног зида. Земљиште је неуређено, делом обрасло зеленилом - густим засадама дрвећа, шибља, као и зељастим врстама биљака ниже спратности.



Слика 18 и 19: Неизграђена површина између комплекса БИП-а и железничке станице

**Комплекс БИП-а, привредна делатност**, површине око 4,83ха, обухвата највећи део територије Плана. У саставу постојећег комплекса, између Прокупачке улице и аутопута, налазе се парцеле које нису укњижене на БИП.



Слика 20: Улаз за транспортна возила у комплекса БИП-а



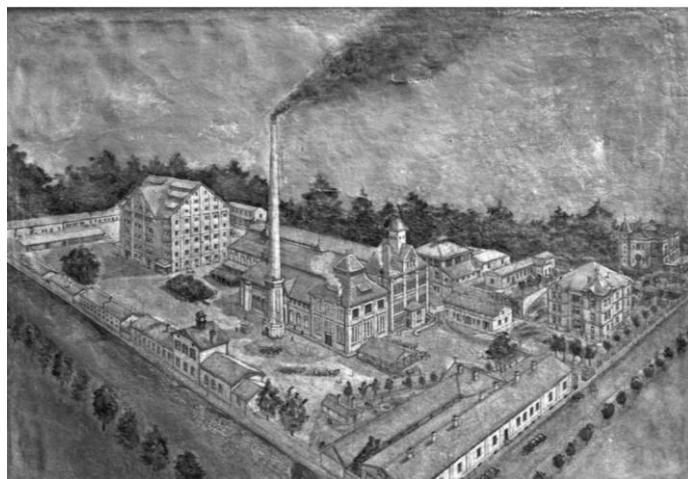
Слика 21: Поглед на комплекс БИП-а са аутопута

Комплекс БИП-а налази се на месту старе Вајфертове пиваре (прве српске парне пиваре, 1873-1947), која је касније проширена. Вајфертова вила је под предходном заштитом. У комплексу постоји Вајфертови подруми ("лежни подрум" дугачак 69,6м, широк 31,6м, подељен у 14 одељења у коме је складиштено пиво у бачвама и танковима – квалитет је условљен временом одлежавања).





Слика 22: Фотографија Ђорђа Вајферта у степенишном простору Виле



Слика 23: Прва српска парна пивара „Ђорђе Вајферт“, око 1925. године



Слика 24 и 25: Вила Ђорђа Вајферта и административни улаз у комплекс из Булеvara војводе Путника

Комплекс обухвата саобраћајне површине, уређене зелене површине и 16 објеката спратности П до П+4, укупне БРГП око 34. 880 m<sup>2</sup>, који се користе за производњу и администрацију. У процесу производње користи се око 20% објеката и капацитета. Степен заузетости је око 32%. Објекти нису реконструисани, али је технолошка опрема обновљена. Варионица није у функцији, већ се допрема слад за производњу, тако да је значајно смањен негативни утицај на животну средину. Постоји трафо станица и цистерна са амонијаком. Редовно се врше мерења отпадних вода.



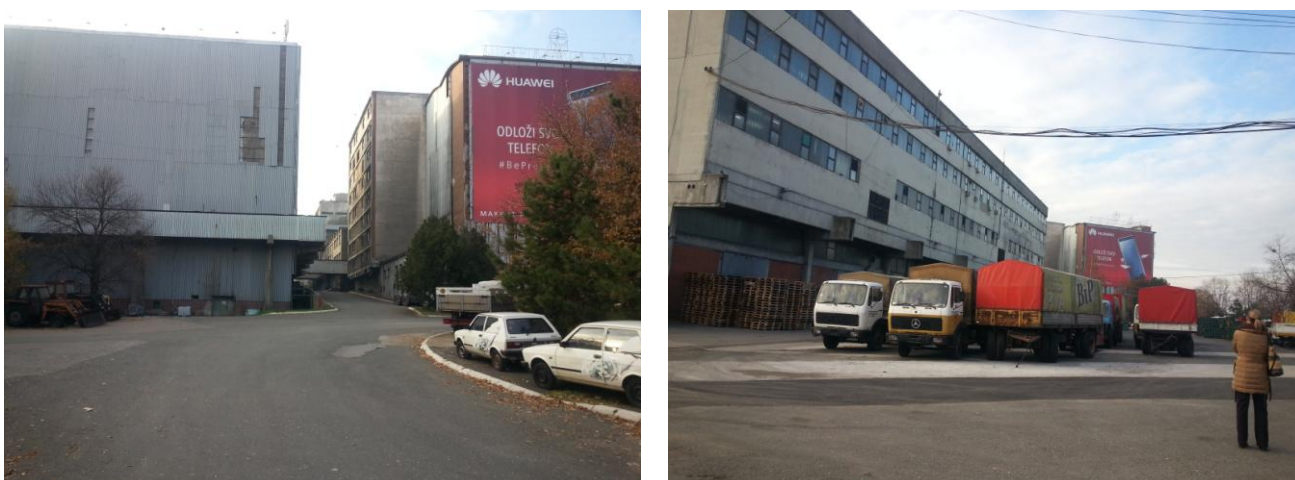
Слика 26и 27: Објекти администрације у комплексу БИП-а





Слика 28 - 33: Производни објекти у комплексу БИП-а

У постојећем стању у функцији су два приступа комплексу: административни улаз из Булевару војводе Путника и улаз за транспортна возила са Прокупачке улице. Саобраћајне површине у оквиру комплекса у функцији су процеса производње и транспорта готових производа. Паркирање је решено у оквиру комплекса.



Слика 34 - 35: Интерне саобраћајнице, манипулативни плато и паркинг за транспортна возила код објекта флашаре у комплексу БИП-а

Слободне површине у оквиру комплекса уређене су и озелењене засадом доброг бонитета. Доминирају плански формиране површине под дрвенастом и жбунастом вегетацијом, односно уређене зелене површине унутар индустријских зона и фабричких комплекса. На затрављеним површинама засађене су различите врсте дрвећа и шибља, у групама и појединачно. На неким локацијама, налазе се натпросечно квалитетни примерци дрвећа и шибља.



Слика 36 - 37: Уређене зелене површине у комплексу БИП-а

### 4.3. Постојеће саобраћајне површине

Границу Плана са северне стране тангира Булевар Франша д Епере-а (у рангу аутопута) – Државни пут Iа реда А1, а са западне стране Булевар војводе Путника (у рангу улице првог реда).

Унутар границе Плана налазе се интерне саобраћајнице Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, као и комплекса Специјалне болнице и "РУДО" АД, које су део интерне уличне мреже.

У постојећем стању предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског и тролејбуског подсистема ЈГП-а које саобраћају Булеваром Франша д Епере-а и Булеваром војводе Путника. Такође, у оквиру зоне петоминутне пешачке доступности налази се железничка станица „Београд Центар“ коју користе Беовоз (линија Београд Центар (Прокоп) - Рипањ – Младеновац) и БГ воз (линија Батајница – Панчевачки мост).

Паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама.



Слика 38: Железничка станица „Београд-Центар“



Слика 39: Булевар војводе Путника



#### **4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе**

##### **Постојећа водоводна мрежа и објекти**

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београд. Кичму система који омогућава снабдевање водом предметну територију, а и шире просторне целине, чине водоводни тунел Ø1800mm ППВ "Баново брдо" - ЦС"Ташмајдан" и црпна станица "Врачар" на њему. Ободом локације, дуж улица Булевар Војводе Путника и Аутопута изграђена је магистрална водоводна мрежа, а унутар локације секундарна водоводна мрежа.

##### **Постојећа канализациона мрежа и објекти**

Подручје предметног Плана припада Централном канализационом систему, делу на коме је заснован општи систем и сливу Мокролушког колектора који прати трасу Аутопута и излива се у реку Саву код моста „Газела“. Поред Аутопута изграђени су канализациони колектори, који су реципијенти употребљених и атмосферских вода не само предметног, већ и ширег сливног подручја и то:

- нови Мокролушки колектор АК435/505 cm поред Аутопута на страни БИП-а, и
- стари Мокролушки колектор ОК210/350 cm поред Аутопута на страни Хитне помоћи.

Стари Мокролушки колектор функционише по општем принципу канализације, док нови прихвата атмосферске воде, воде зацељених потока и растеретни вишак атмосферских вода из канала општег система.

Реципијенти атмосферских и употребљених вода су:

- за атмосферске воде - нови Мокролушки колектор,
- за употребљене отпадне воде стари Мокролушки колектор и колектор у улици Булевар Војводе Путника.

##### **Постојећа електроенергетска мрежа и објекти**

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10kV и 1kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

##### **Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти**

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Сењак". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру границе предметног Плана налази се постојећа базна станица (БС).

##### **Постојећа топоводна мрежа и објекти**

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане "Нови Београд" чија мрежа ради у температурном и притисном режиму 120/55 °C и NP16, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстаница са измењивачима топлоте.

У граници предметног Плана није изведена топоводна мрежа.

##### **Постојећа гасоводна мрежа и објекти**

У граници Плана изведен је и у фази експлоатације челични дистрибутивни гасовод (p=6÷16 bar-a) пречника Ø355,6mm у комплексу БИП-а.

#### 4.5. Инжењерскогеолошки услови

Природни рељеф овог, ножичног дела леве долињске стране Мокролушког потока, модификован је интензивном урбанизацијом, пре свега изградњом магистралних саобраћајница и објеката Београдског железничког чвора.

У грађи предметног простора учествују седиментне творевине доње креде, миоцена и квартара. Дебљине, као и вертикални и бочни односи, углавном су последица постојећег кредног палеорељефа и то се осећа готово до најмлађих седиментних творевина. Квартарни седименти су веома неуједначене дебљине, од 2-22m, и прекривају старије седименте на целом подручју. Према условима настанка издвојени су следећи генетски типови: делувилно-пролувилне насlage, терасни седименти, делувилне и еолске насlage и насуте тло.

На основу хидрогеолошких својстава инжењерскогеолошких комплекса као и литолошких чланова у оквиру њих, на подручју истраживања регистроване су 2 издани:

- I издан, са слободним нивоом, формирана је у оквиру кварталних и горњег дела панонских седимената. Ова издан је сложена, интергрануларно-пукотинског типа, мале издашности, са неуједначеном количином воде у појединим деловима. Ниво издани се налази у распону кота 83-106mnm, односно на дубинама преко 2m.
- II издан је пукотинског типа, а формирана је у оквиру сарматских кречњака, са слободним нивоом на коти 72-83mnm и у хидрауличкој је вези са Савом.



На простору између платоа БИП-а и Ортопедског завода "Рудо" заступљене су бубриве глине из неогеног комплекса  $M_3^2GL$ , у оквиру којих се јављају **плитка клижења и шкољкања**. Овај део је **делимично саниран израдом 2 завесе шипова** - прва у ножици клизишта, а друга иза будућег потпорног зида. Ова друга завеса шипова ће послужити као подграда приликом ископа при изградњи предвиђеног потпорног зида.

Слика 40: Клизиште

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а** истражни простор припада **Региону А** који обухвата побрђа између Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IIA2**.

**РЕЈОН IIA2** – условно повољан терен за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Овај рејон обухвата: терене нагиба  $5-10^\circ$ , локално и вертикалне, терене са нивоом подземне воде мањим од 5m и условно стабилне терене.

Коришћење ових терена за урбанизацију условљава нивелационо прилагођавање природним условима, превентивне геотехничке мере заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренажање подземних вода.

Приликом изградње треба уважавати следећа ограничења:

- У зони заравни начин и дубину фундаирања прилагодити својствима стенских маса.
- На падинским странама неопходно је нивелационо уклапање конструкцијом објекта, или посебном потпорном конструкцијом.
- Темелје је неопходно штитити од утицаја подземних вода израдом дренажа.
- Нестабилна падина код „Руда“ АД и БИП-а је само делимично санирана (изведене су завесе шипова, али потпорни зид није).

- За планиране објекте на падинској страни према Аутопуту неопходно је прихватање земљаних притисака засечених земљаних маса и нивелационо уклапање конструкцијом објекта или потпорним конструкцијама.
- Глине из делувијалног и делувијално-пролувијалног комплекса подложне су утицају сезонских промена, а у зони отворених ископа склоне обрушавању и локалном цепању.
- Лапоровите глине миоценске старости су подложне бубрењу и клижењу, тако да је неопходно подграђивање и прикупљање воде која се процеђује.

У фази израде техничке документације неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15). Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени клизањем.

#### 4.8. Стање животне средине

За предметни план донето је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр. 350.14-23/16 од 14.07.2016. године.



У оквиру посматраног подручја присутни су објекти и комплекси који утичу штетно на квалитет животне средине (загађење ваздуха, воде, земљишта, интензитет буке, и сл.). То су пре свега, комплекс железничке станице "Београд-Центар", производни комплекс БИП-а, а потом и непосредна близина Аутопута и других градских магистрала значајног капацитета.

Слика 41: Складиште амонијака у комплексу БИП-а

Према ризику од хемијског удеса *окарактерисана као фирма категорије В* – фирме које у случају удеса могу имати умерени утицај на непосредно окружење, присутне су мање количине опасних материја, ризик од хемијског удеса – средњи. Према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоциране на минималном одстојању од 100 -500m од стамбеног насеља тако да при редовном раду на том растојању не угрожавају здравље и безбедност становништва и не изазивају непријатност суседству. Тачна удаљења за објекте из категорија В, са аспекта хемијских удеса, одредиће се за сваки објекат посебно, на основу процена опасности, верификованих од надлежног Министарства.

#### Квалитет ваздуха

На основу резултата мерења загађујућих материја од покретних извора извршено је зонирање града. На основу просечних годишњих вредности параметара специфичних загађујућих материја раскрсница Мостар-петља ка Булевару војводе Мишића је сврстана у II зону односно припада транзитној зони. Прекорачења средње годишње вредности полутаната у току 2012. године у односу на ГВИ су забележена за имисије угљенмооксида и азотних оксида.

#### Бука

Контролом нивоа комуналне буке на најближим мерним местима (Клинички центар, Криволачка и др.) у односу на разматрано подручје, добијени су резултати који прелазе дозвољене вредности и за дан и за ноћ.

## **Квалитет земљишта**

У границама предметног Плана обављају се делатности из области индустрије (БИП). Може се очекивати да на локацији постоји одређени степен загађења земљишта, услед емисије различитих врста загађивача земљишта који су настајали у току редовног рада или у случају акцидентних ситуација.

## **5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА**

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:

- Геолошкoмoрфoлoшкe кaрaктеристикe терeнa – сaнaцијa клизиштe измeђи БИП-a и „Рудo“ АД
- Сaобрaђaјни приступ кoмплексиma: улаз у кoмплекc Спeцијaлнe бoлницe и „Рудo“ АД, aдминистрaтивни улаз у кoмплекc БИП-а, вeзa сa стaницoм Бeoгрaд Цeнтaр
- Трaнсфoрмaцијa приврeднoг кoмплекcа кoји је у функцији у кoмeрцијaлнe делaтнoсти (прe будућe изгрaдњe и уређењa прoстoрa пoтрeбнo је извршити испитивање зaгaђeнoсти зeмљиштa и извршити сaнaцију, oднoснo рeмeдијaцију нaвeдeнoг прoстoрa)
- Пoстojeћи и планирaни инфрaструктурни водoви сa зaштитним пoјасeвимa – мaгистрaлни цeвoвoди, МРС „БИП-Мoстaр“
- Интeрвeнцијe нa oбјeкту oд интeрeсa зa службу зaштитe спoмeникa културe (Вaјфeртoвa вилa)
- Интeрвeнцијe нa прoстoру Првe српскe парнe пивaрe Ђoрђa Вaјфeртa (Вaјфeртoвo пoдзeмнo склaдиштe)
- Имoвински стaтус у кoмплексу Спeцијaлнe бoлницe и „Рудo“ АД није рeшeн
- Пoтрeбнo прoширeње спeцијaлнe бoлницe (хипeрбaричнa кoмoрa, блoк зa рeхaбилитaцију, прoширeње пoстojeћих кaпaцитeтa свих мeдицинских блoкoвa, прoстoр зa бoрaвaк пaцијeнaтa нa oтвoрeнoм)

## **Заштита културног наслеђа**

У оквиру границе Плана налазе се добро које ужива статус претходне заштите, Кућа Ђорђа Вајферта у Булевару војводе Путника бр.5.

## **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљеви израде Плана:

- дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора,
- саобраћајно и инфраструктурно опремање,
- стварање планских услова за активирање нових локација за развој комерцијалних делатности у циљу рационалног коришћења грађевинског земљишта и
- дефинисање капацитета изградње у складу са планским основом.

## **7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

### **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 и
- инфраструктурне површине и објекти.

#### **Површине осталих намена:**

- површине за комерцијалне садржаје

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

#### **7.1.1. Површине јавне намене**

##### **Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби**

**Површине за објекте и комплексе јавних служби** обухватају површину од око 0.54 ха. У оквиру планиране намене према типологији ПГР-а, предметно подручје је намењено установама специјализоване здравствене заштите.

Постојећа Специјална болница за рехабилитацију и ортопедску протетику задржава се уз проширење постојећих капацитета према развојном програму до спратности П+2+Пк/Пс.

Тачна граница и површина комплекса ће се дефинисати током израде нацрта Плана, на ажурним подлогама и у сарадњи са надлежним институцијама, а преваходно после разграничења комплекса са Ортопедским предузећем "Рудо" АД.

##### **Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом**

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16 и 97/16).

Булевар Франша д Епере-а, који тангира предметни простор са северне стране, остаје у рангу аутопута, док Булевар војводе Путника (тангира простор са западне стране) остаје у рангу улице првог реда.

Улица Нова 1 је део секундарне уличне мреже.

Колски приступ садржајима Плана оствариће се преко кружне раскрснице петље "Жаба" и са улице Нова 1 која је повезана на улицу Техничка саобраћајница 97.6-93.4.

Саобраћајно решење петље Жаба је преузето из Плана детаљне регулације подручја између Аутопута, комплекса Београдске индустрије пива и безалкохолних пића, комплекса Железничке станице "Београд –Центар" и дела планиране саобраћајнице првог реда – "Трансверзале", Градска општина Савски венац.

Саобраћајно решење улице Техничка саобраћајница 97.6-93.4 преузето је из Урбанистичког пројекта за изградњу железничке станице "Београд Центар", који је израдио саобраћајни институт СР, д.о.о.

Коначни елементи ситуационог, нивелационог и регулационог плана саобраћајних површина у оквиру границе Плана, дефинисаће се у току израде Нацрта плана.

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз.

Такође, планирано је постепено увођење мреже савременог градског шинског система – Београдског метроа. Према развојним плановима, у другој фази планира се развој линије Београдског метроа која повезује Карабурму, Клинички центар, Железничку станицу "Београд Центар", Баново и Петлово брдо. Овај систем се планира у непосредној близини Плана, те ће утицати на опслуживање предметног простора јавним градским превозом.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу важећих норматива.

У оквиру петље „Мостар“, са циљем смањења броја моторних возила у централној градској зони, планирано је коришћење постојећег паркинга испод аутопута са сврхом Park&Ride.

Зелене површине у оквиру регулације саобраћајнице, задржавају се према постојећем стању.

### **Планирана водоводна мрежа и објекти**

ПГР-ом Београда („Службени лист града Београда“, бр. 20/16) дуж улице Булевар Војводе Путника планиран је примарни водовод који повезује подручје леве обале реке Саве са резервоаром „Топчидерска звезда“.

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника.

### **Планирана канализациона мрежа и објекти**

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку за потребе текућег одржавања, на местима шатхова не смеју се планирати паркинг места,
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу канализационе мреже за потребе нових корисника, минимални пречник нове канализације мора бити мин. Ø300 mm.

### **Планирана електроенергетска мрежа и објекти**

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈОМ" у току израде Нацрта плана.

### **Планирана телекомуникациона мрежа и објекти**

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" у току израде Нацрта плана.

### **Планирана топоводна мрежа**

Изградњом планиране топоводне мреже поред комплекса БИП-а и у Булевару војводе Путника (дефинисане Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина Б1 („Службени лист града Београда“, бр. 13/16)) стекли би се услови за прикључење планираних потрошача.

Прикључење планираних корисника на топоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈКП „Београдске електране“ у току израде Нацрта плана.

### **Планирана гасоводна мрежа**

Према Плану детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН “Београд на води” са прикључком до БИП-а - градске општине Сурчин, Нови Београд, Чукарица и Савски венац, планирана је изградња челичног дистрибутивног гасовода притиска  $p=6\div 16$  bar-а и пречника  $\varnothing 355,6$  mm кроз комплекс БИП-а према подручју ППППН „Београд на води“.

Планирани потрошачи на предметном подручју могу се прикључити на гасоводну мрежу изградњом мерно-регулационе станице „БИП-Мостар“ (дефинисане Планом детаљне регулације за изградњу дела градског гасовода од улице Вељка Лукића Курјака (прикључак за МРС „Ц. Звезда“) до Мостара са прикључним гасоводом за МРС „КБЦ Србија“ и МРС „БИП Мостар“ („Службени лист града Београда“, бр. 10/06)) и нископритисне полиетиленске гасоводне мреже.

Прикључење планираних корисника на гасоводну мрежу биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈП „Србијасгас“ у току израде Нацрта плана.

### **Планиране зелене површине**

Површина планирана за јавне зелене површине обухвата око 0.31ha.

**Јавну зелену површину** изнад инфраструктурног коридора треба затравити сетвом семенских мешавина или бусеновањем. На удаљењу минимум 2.0 m од спољне ивице гасовода садити различите форме лишћарског и зимзеленог шибља просечне висине око 2.0m. Овако формирана зелена површина, имаће функцију заштитног појаса зеленила у односу на трасу саобраћајнице аутопута.

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.

### **Инфраструктурне површине и објекти**

Површина за инфраструктурни објекат – МРС обухвата око 0.14ha.

На простору у оквиру границе Плана, планирају се инфраструктурни коридори гасовода који су озелењени и мерно регулациона станица у комплексу БИП-а.

#### **7.1.2. Површине остале намене**

##### **Планирани комерцијални садржаји**

Површина комерцијалне зоне обухвата око 5.77ha.

У оквиру границе Плана, планира се комерцијална зона и то:

- K1 - зона комерцијалних садржаја у зони више спратности
- K2 - зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности
- K3 - зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности

**Зона K1** обухвата површину од око 38.169 m<sup>2</sup> и максималну процењену БРГП око 256.496 m<sup>2</sup>. Планира се на подручју комплекса БИП-а, трансформацијом привредне делатности у комерцијалне садржаје и на површини неизграђеног земљишта ортопедског предузећа "Рудо" АД.

Приликом израде Нацрта плана истражиће се остаци старе Вајфертове пиваре и утврдити њихова амбијентална вредност, што би могло представљати посебан квалитет предметног простора у оквиру планиране комерцијалне намене.

<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, зелене површине, комуналне, инфраструктурне и саобраћајне површине</li> <li>▪ на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>▪ однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%</li> <li>▪ општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 32.0m (максимална висина слемена објекта је 37.0m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+ Пк/Пс.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30%</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%</li> <li>• сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља претходном проценом, односно валоризовањем постојеће вегетације у оквиру Главног пројекта озелењавања, током даље пројектне разраде.</li> <li>• простор допунити дрвећем и шибљем, перенским засадима и нижим формама жбуња, избором садног материјала 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.</li> <li>• у оквиру зоне К1, на простору под неизграђеним земљиштем, између комплекса „БИП“ и „Рудо“, на површинама под густим засадима дрвећа и шибља, валоризовати постојећу вегетацију у оквиру Главног пројекта озелењавања и током даље пројектне разраде, сачувати сво квалитетно зеленило (дрвеће и шибље) и укључити га у систем планираних зелених површина.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>

**Зона К2** обухвата површину од око 6.334m<sup>2</sup> и максималну процењену БРГП око 24.830 m<sup>2</sup>. Планира се на делу парцеле коју користи Ортопедско предузеће "Рудо" АД.

<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, зелене површине, комуналне, инфраструктурне и саобраћајне површине</li> <li>▪ однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%</li> <li>▪ општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 19.0 m (максимална висина слемена објекта је 23.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30%</li> <li>▪ минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%</li> <li>▪ сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља</li> </ul>



	<p>претходном проценом, односно валоризовањем постојеће вегетације у оквиру Главног пројекта озелењавања, током даље пројектне разраде.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ простор допунити дрвећем и шибљем, перенским засадима и нижим формама жбуња, избором садног материјала 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.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>

**Зона КЗ** обухвата површину од око 2.639m<sup>2</sup> и максималну процењену БРГП око 5.700m<sup>2</sup>. Планира се на подручју између Специјалне болнице и комплекса "БИП"-а.

<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, зелене површине, комуналне, инфраструктурне и саобраћајне површине</li> <li>▪ однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.</li> <li>• максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> <li>• сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља претходном проценом, односно валоризовањем постојеће вегетације у оквиру Главног пројекта озелењавања, током даље пројектне разраде.</li> <li>• простор допунити дрвећем и шибљем, перенским засадима и нижим формама жбуња, избором садног материјала 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.</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li>• до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>

### 7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
привредне површине	4.83	70.4	0	0
површине комерцијалних садржаја	0.98	14.2	4.62	67.4
неизграђено земљиште	0.4	5.8	0	0
површине за објекте и комплексе јавних служби специјализована здравствене заштита	0.32	4.7	0.54	7.9
саобраћајне површине	0.29	4.3	1.25	18.2
зелене површине	0.04	0.6	0.31	4.5
инфраструктурне површине	0	0	0.14	2.0
<b>УКУПНО</b>	<b>6.86</b>	<b>100</b>	<b>6.86</b>	<b>100</b>

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	6.86 ha	
БРГП комерцијалних садржаја	8000 m <sup>2</sup>	287026 m <sup>2</sup>
БРГП привредних садржаја	34880 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
БРГП објеката и комплекса јавних служби	4634 m <sup>2</sup>	11664 m <sup>2</sup>
<b>БРГП укупно</b>	<b>47514 m<sup>2</sup></b>	<b>298690m<sup>2</sup></b>
бр. запослених	400	7467

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
Намена	Зона	"з" индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	"И" макс. индекс изграђеност и парцеле	"з" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина
Површине за комерц. садржаје	К1	70%	П+8+ Пк/Пс 32m	30	3.5	70%	П+8+ Пк/Пс 32m	30
	К2	70%	П+4+Пк/Пс 19m	30	3.0	70%	П+4+Пк/Пс 19m	30
	К3	60%	П+2+Пк/Пс 16.5m	40	1.5	60%	П+2+Пк/Пс 16.5m	40

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

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

На подручју у оквиру границе плана у постојећем стању доминирају привредне површине и у мањем проценту површине намењене комерцијалним делатностима и специјализованој здравственој заштити.

Највећи део подручја планиран је за зоне комерцијалних садржаја, док се специјализована здравствена заштита задржава у мањем проценту.

Очекивани ефекти планирања су:

- трансформација површина привредног земљишта у централној зони у комерцијалне делатности и дефинисање параметара и правила за изградњу. Измештањем привредних делатности у спољне и рубне делове града постиже се већа атрактивност предметног простора,
- дефинисање параметара за изградњу комерцијалне зоне у контактном подручју Специјалне болнице и на неизграђеном земљишту,
- стварање оптималних услова за рад специјалне болнице формирањем грађевинске парцеле и дефинисањем урбанистичких параметара за реализацију потребних намена,
- решење саобраћајног приступа планираним садржајима, као и веза на постојећу и планирану саобраћајну мрежу и железничку станицу „Београд-Центар”,
- адекватна инфраструктурна опслуженост простора,
- дефинисање мера заштите животне средине израдом стратешке процене утицаја на животну средину.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | P 1: 1000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА        | P 1: 1000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА   | P 1: 1000 |

## **III ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за комплекс БИП-а, градска општина Савски венац
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Програмски захтев Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда