

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 66, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

Елаборат за рани јавни увид



Београд, 2024.године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	ГРАД БЕОГРАД, СЛУЖБА ГЛАВНОГ УРБАНИСТЕ ГРАДА БЕОГРАДА Драгослава Јовановића 2, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ Краљице Марије 1
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ Булевар деспота Стефана 56, Београд
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх. Марија Косовић, маст.инж.арх.
РАДНИ ТИМ:	
Сарадници:	Милица Хаџи Арсеновић, маст.инж.урб. Теодора Симић, маст.инж.арх.
Саобраћајно решење:	Олга Стојковић, дипл.инж.грађ. Душица Филиповић, маст.инж.грађ. Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.
Инжењерскогеолошки услови:	Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Водоводна и канализациона мрежа:	Сања Симонић Матић, дипл.грађ.инж.
Електроенергетска и тт мрежа:	Весна Вокши, дипл.инж.ел. за енерг.
Топловодна и гасоводна мрежа:	Дијана Филиповић, дипл.инж.маш.
Геодезија:	Јовица Тошић, дипл.инж.геод.
Зелене површине и заштита природе:	Катарина Чавић-Лакић, дипл.инж.пејз.арх.
Објекти и комплекси јавних служби:	Емил Димитров, дипл.инж.арх.
Заштита животне средине:	Олгица Гвоздић, дипл.инж.шум. Сара Тилингер, дипл.инж.пејз.арх.
Постојећа планска документација:	Ивана Младеновић, дипл.екон.
Техничка сарадња:	Наца Оташевић, маш.словослаг. Властимир Белановић, тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.саоб.

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

Маја Јоковић Поткоњак, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

Драгана Бибер, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

<i>I</i>	<i>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</i>	<i>1</i>
1.	УВОД	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	2
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	6
4.1.	Постојећа планска документа	6
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	8
4.3.	Инжењерскогеолошки услови	12
5.	ЗАШТИТА ПРОСТОРА	13
5.1.	Заштита животне средине	13
5.2.	Заштита природних добара	14
6.	ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	15
7.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	15
8.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	16
8.1.	Планирана претежна намена површина	16
8.1.1.	Површине јавне намене	16
8.1.2.	Површине осталих намена	21
8.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	21
9.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	23
<i>II</i>	<i>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</i>	<i>24</i>
<i>III</i>	<i>ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА</i>	<i>24</i>

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 66

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације Блока 66, Градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 66, Градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 43/23) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 20.06.2023. године.

Одлука о изради Плана донета је на иницијативу Службе главног урбанисте града Београда XXXV-01 број 031-141/2023 од 08.06.2023. године, покренуте на основу дописа Секретаријата за јавни превоз XXXIV-03 бр. 346.7-4/2023 од 14.02.2023. године, у коме се наводи да је потребно приступити изради Плана детаљне регулације Блока 66, у склопу активности на измештању аутобуско-трамвајског депоа у продужетак улице Јурија Гагарина на Новом Београду.

Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације Блока 66, Градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 43/23), донео је в.д. заменика начелника Градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, под ознаком IX-03 бр. 350.14-34/23 од 16.06.2023. године.

Циљ израде Плана је редеофинисање намена дефинисаних плановима шире просторне целине, а у складу са развојним програмима Града Београда и надлежних институција, као и дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање, како би се створио плански основ за изградњу и уређење предметног блока и заокружила урбана трансформација ове значајне градске локације.

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације Блока 66, Градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 43/23)

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд, подручје Блока 66, између Булевара хероја са Кошара са северне стране, Булевара Црвене армије са јужне стране и Улице др Агостина Нета са западне стране.

Површина обухваћена Планом износи око 21,7 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;
- топографски план у Р 1:1000;

- катастарски план у Р 1:1000;
- копија катастарског 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“, Р 1:2500.

3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

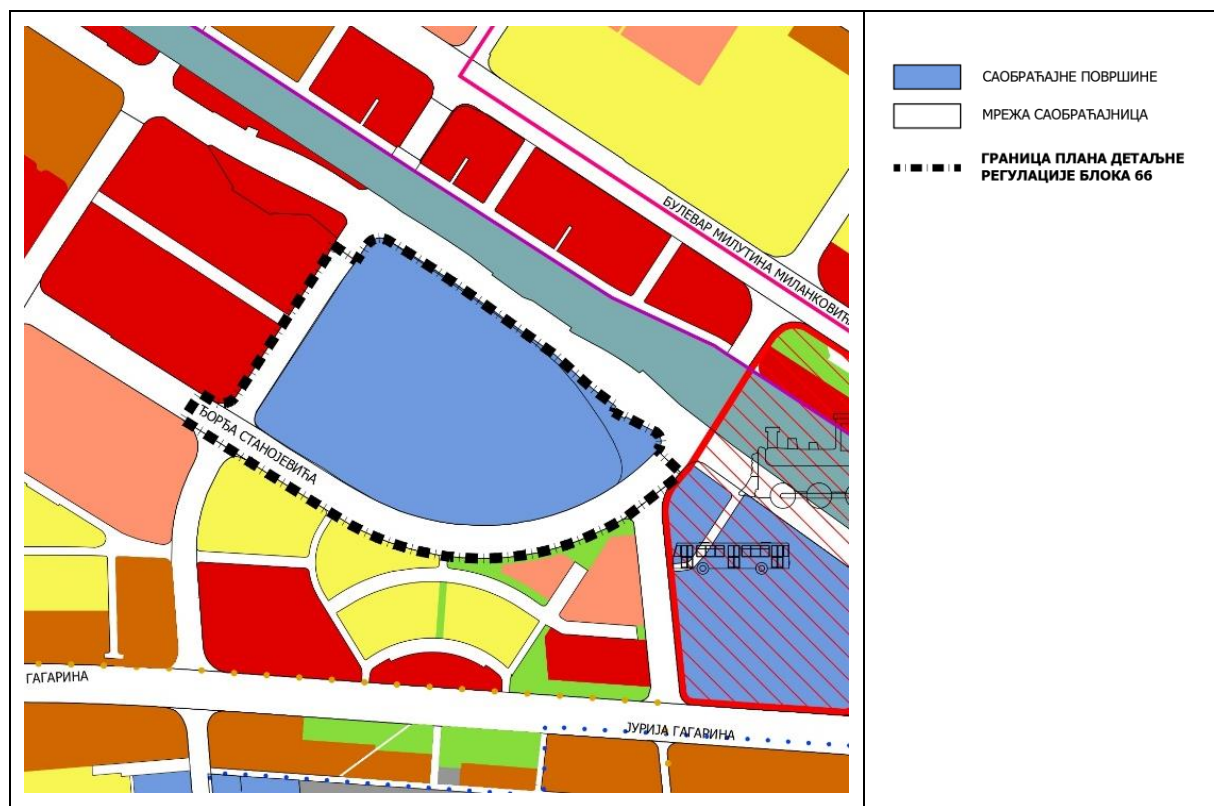
Плански основ за израду Плана представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту: ПГР Београда),
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда“, бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина),
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система („Службени лист града Београда“, бр. 102/21) (у даљем тексту: ПГР шинских система).

Према ПГР Београда подручје обухваћено Планом налази се у оквиру целине X - Новобеоградски блокови, Бежанијска коса.

Површине у оквиру границе предметног Плана намењене су за површине јавне намене:

- Саобраћајне површине и
- Мрежа саобраћајница.



Извод из Графичког прилога бр. 2 ПГР Београда „Планирана намена површина“ са приказом границе Плана

Намене дефинисане у графичком прилогу "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева

и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Наведена компатибилност намена примењује се у даљој разради плана генералне регулације, кроз израду планова детаљне регулације.

Табела "Компатибилност намена"

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовит и градски центри	Површине за Комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине
	Саобраћајне површине	о	X ¹		X ¹	X ⁸				X ⁹	X ⁸			X

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи јавне службе као пратећи садржаји, магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми и мере заштите животне средине везани за њихову намену и локацију.
9. У оквиру саобраћајних површина могу се планирати и пратећи комерцијални садржаји.

Приликом израде плана детаљне регулације, без обзира на зону у оквиру које се ради, одредбе, услови и правила ПГР Београда сматрају се оријентационим и не захтевају његову формалну измену. Такође, планиране намена приказане на графичким прилозима 2-1 до 2-9 „Планирана намена површина“, као и зоне са истим правилима грађења, приказане на графичким прилозима 4-1 до 4-9 „Подела на зоне са истим правилима грађења“, могу се мењати, кроз израду плана детаљне регулације, у сарадњи са надлежним институцијама.

Секретаријат за јавни превоз, као надлежна институција, доставио је иницијативу за пренамену површина за саобраћај, односно постојећег аутобуског и трамвајског депоа, кроз израду предметног Плана, а у складу са Програмским задатком наручиоца израде Плана – Службе главног урбанисте града Београда.

На основу Програмског задатка Службе главног урбанисте града Београда (XXX-01 бр. 401.1-312/2023 од 25.01.2024. године), за предметно подручје урађена је Анализа урбанистичког решења контактних блокова, која је саставни део Документационе основе Плана, са циљем да се предложене планиране намене и урбанистички параметри у Блоку 66 уклопе у део шире урбанистичке целине.

Према ПГР шинских система у обухвату Плана планиране су површине јавних намена:

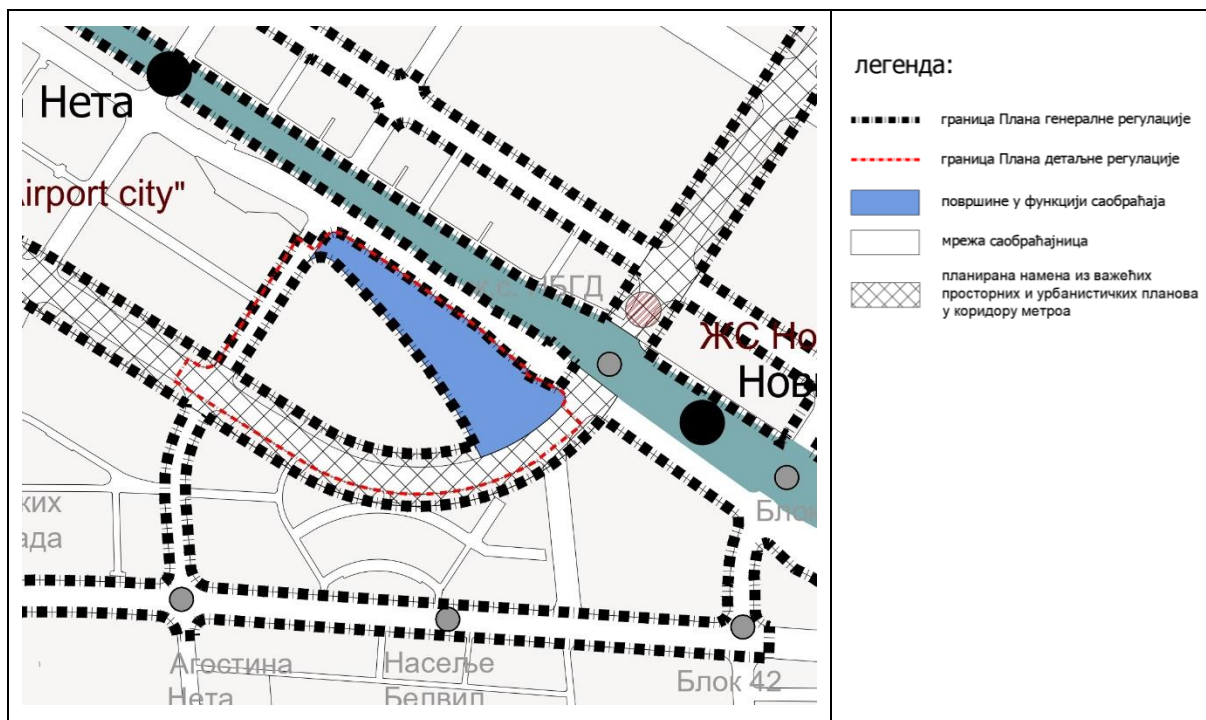
- површине у функцији саобраћаја
- мрежа саобраћајница

У подручју обухваћеном Планом планиране су трасе метро и трамвајског система.

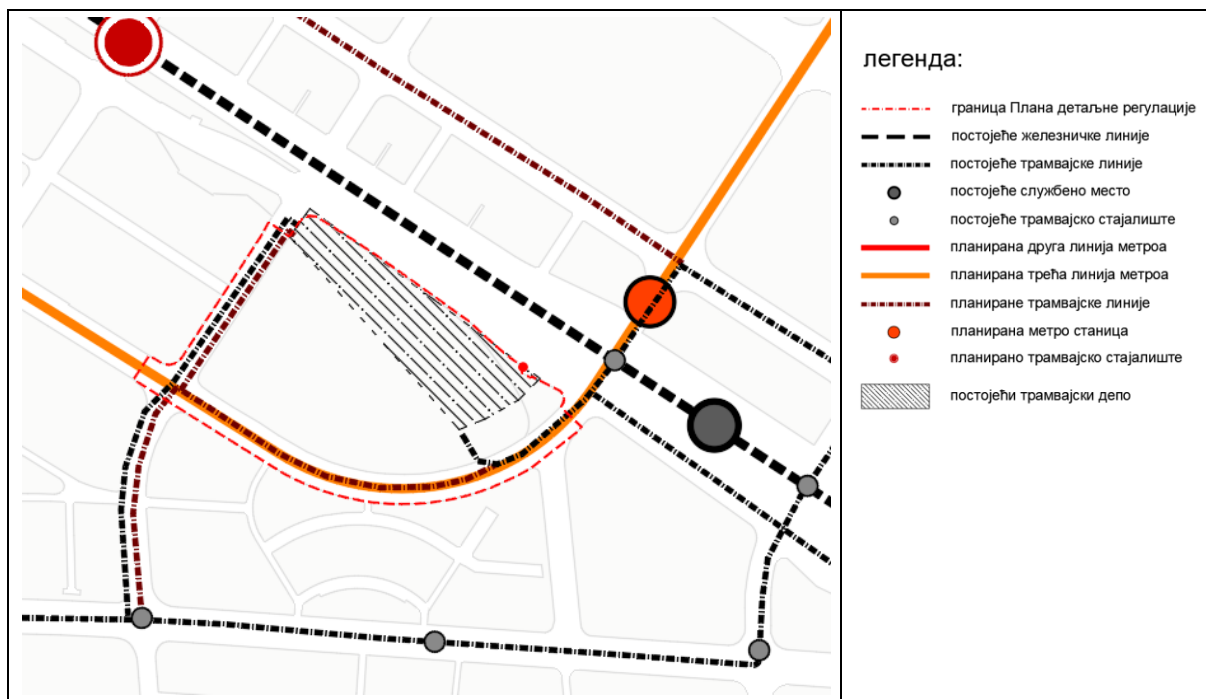
У оквиру метро система линија број 3 планирана је дуж трасе улице Ђорђа Станојевића, а повезује правце: Паунов брег – Бањица – Трошарина – Степа Степановић – Браће Јерковић – Централно гробље – Витановачка – Аутокоманда – ЖС Београд центар – Клинички центар Србије – Мањеж – Пионирски парк – Трг Републике – Бетон хала – ТЦ Ушће – Арена – ЖС Нови Београд – "Airport city" – Гандијева – Душана Вукасовића – Војвођанска – Бежанијско гробље и депо Бежанија. Траса метроа је на деоници у

обухвату Плана, према техничкој документацији планирана у отвореном ископу (cut&cover) до Блока 42, одакле се наставља у дубоком тунелу.

У оквиру трамвајског система, у обухвату Плана планирана је трамвајска мрежа у издвојеној баштици у средишњем делу коловоза на деоници Јурија Гагарина – Булевар Црвене армије – Ђорђа Станојевића - Блок 42 дужине 1,12 km.



Извод из Графичког прилога бр. 3 ПГР шинских система „Планирана намена површина“ са приказом границе Плана

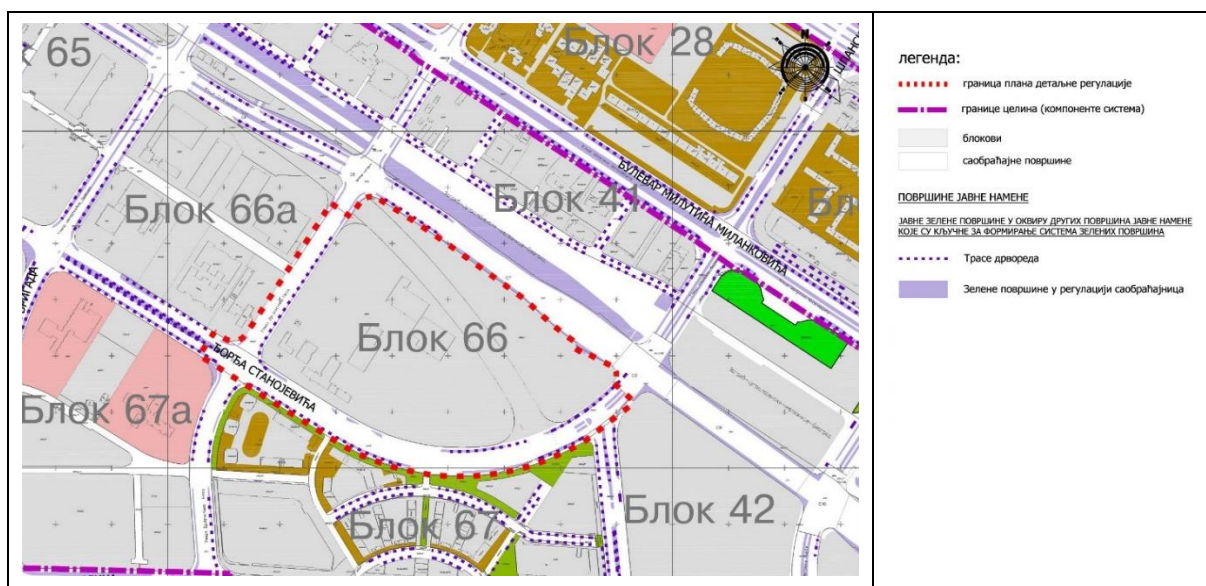


Извод из Графичког прилога бр. 1 ПГР шинских система „Шира ситуација“ са приказом границе Плана

Метро систем се у обухвату Плана спроводи кроз обавезну детаљну разраду уз сарадњу са надлежним институцијама, док се трамвајски систем спроводи на основу важећег плана детаљне регулације у зони мреже саобраћајница, односно обавезном детаљном разрадом у зони депоа.

Према ПГР зелених површина у обухвату Плана се планирају следеће намене:

- Трасе дрвореда
- Зелене површине у регулацији саобраћајница



Извод из ПГРСЗП, Графички прилог 3 - Планирани систем зелених површина

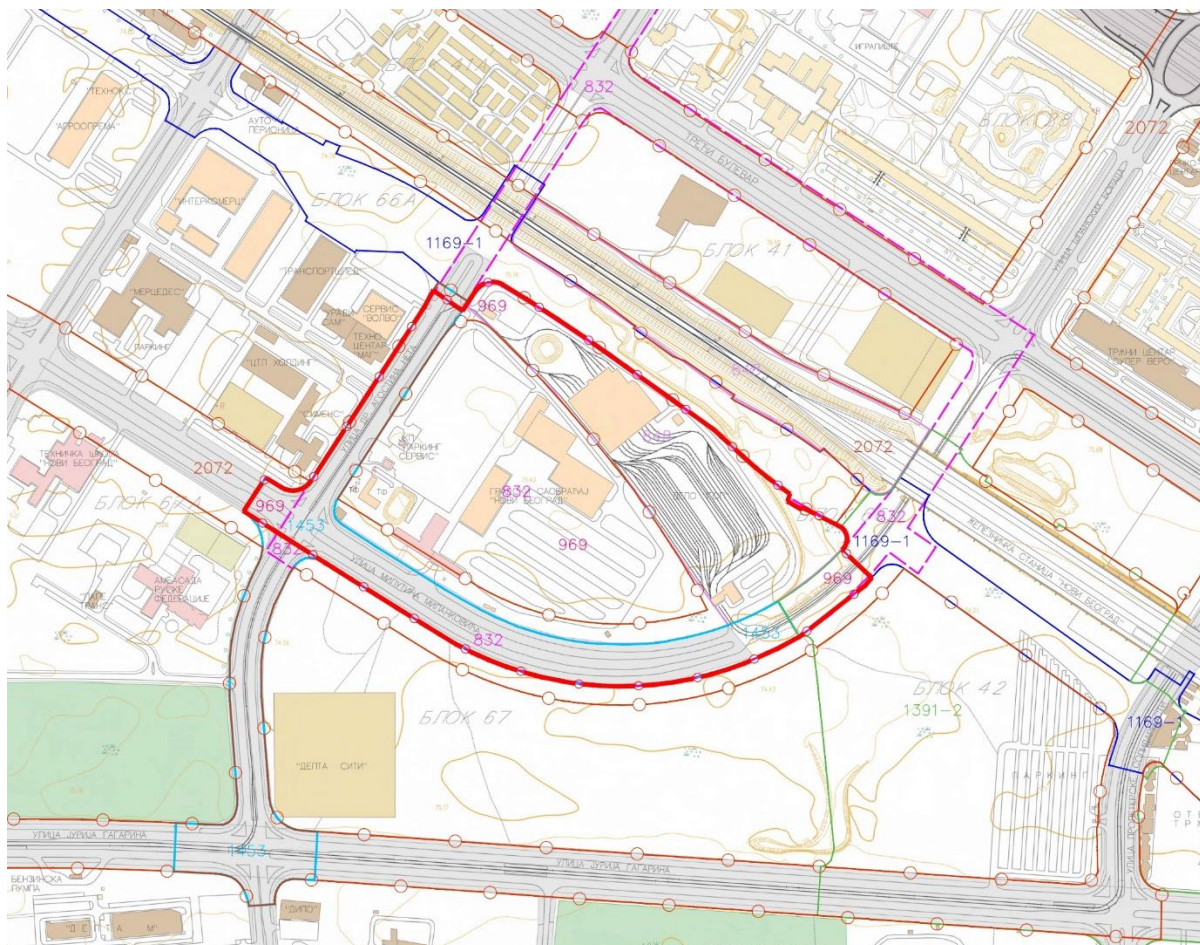
Према ПГР зелених површина предметна локација налази се у целини „Континуално изграђено градско ткиво“ – у оквиру које јавне зелене површине представљају еколошко и естетско функционалне просторе који афирмишу постојеће амбијенталне, природне и културне вредности Београда. Значајан сегмент у оквиру целине чине и зелене површине других јавних и осталих намена које имају значајну компензациону функцију и утичу на побољшање квалитета услова живота у граду. Трасе постојећих дрвореда су главне везе система зелених површина унутар наведене целине, због чега ПГР зелених површина обавезује на њихово чување и унапређење.

У поступку израде планова детаљне регулације примењују се нормативи и правила уређења и грађења за зелене површине као и за зелене површине преосталих јавних и осталих намена.

Изводи из ПГР Београда, ПГР зелених површина и ПГР шинских система су саставни део документационе основе овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документа



Подаци о постојећој планској документацији

Планови и делови планова обухваћени границом Плана

Границом предметног Плана, обухваћени су:

- **део Плана детаљне регулације за проширење трамвајске мреже на Новом Београду у зони Депоа, Градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 28/17)**

Наведеним Планом обухваћене су саобраћајнице Булевар Црвене армије као улица првог реда и Улица др Агостина Нета, као улица другог реда.

Булевар Црвене армије, планиран је са средишњим разделним појасом ширине 12,0 m и обостраним коловозима константне ширине по 10,5 m. У средишњем делу разделног појаса положена је трамвајска баштица која је на делу стајалишта ширине 6,8 m. Дуж спољне ивице коловоза планира се ивични зелени појас (ширине 3,0 m до 4,0 m), а између зеленог појаса и тротоара (на страни према блоку 67) планирана је двосмерна бициклистичка стаза ширине 2,5 m. У делу трасе између аутобуског прилаза депоу, планирају се уз ивицу коловоза косо организована паркинг места, ширине у оквиру попречног профила улице 5,0 m. У оквиру попречног профила ове саобраћајнице планирају се и обострани тротоари променљиве ширине у зависности од просторних могућности (од 2,2 m до 4,3 m). Са ове саобраћајнице планиран је приступ постојећем аутобуском и трамвајском депоу.

Улица др Агостина Нета на делу у обухвату предметног Плана (од Булевара Црвене армије до Булевара хероја са Кошара, планира се са двосмерном трамвајском баштицом ширине 7,5 m и обостраним коловозима ширине по 10,5

m. Дуж спољне ивице коловоза планира се ивични зелени појас ширине 1,5 m до 2,0 m. Тротоари на овом делу трасе су обострани и променљиве ширине (од 2,2 m до 2,9 m).

- **део Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, Градска општина Нови Београд, за комплекс аутобуске станице** („Службени лист града Београда“, бр. 131/20)

Наведеним Планом обухваћен је део улице Булевар Црвене армије уз денивелисано укрштање са Булеваром хероја са Кошара (унутрашњи магистрални полупрстен). На предметној деоници, наведена улица планирана је тако да у оквиру свог попречног профила садржи разделно острво ширине 12.0 m, коловоз ширине 9.0 m према блоку 42, ивични зелени појас ширине 3.0 m, бициклическу стазу ширине 2.2 m и тротоар ширине 5,5 m. На супротној страни, у оквиру свог попречног профила садржи коловоз ширине од 9.0 m до 10.5 m, ивични зелени појас мин. ширине 4,0 m и тротоар мин. ширине 4,5 m. У средишњем делу Булевара Црвене армије (на подручју Измене плана) положена је трамвајска пруга.

Планови у контактном подручју

Планови у окружењу од утицаја за обухват предметног Плана су:

- **Измене и допуне плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда** („Службени лист града Београда“ бр. 39/11)

Траса Булевара хероја са Кошара, на северној страни, граничи се са обухватом предметног Плана, а на деоници у контактном подручју до почетка конструкције којом се издиже (пре Булевара Црвене армије) профил саме саобраћајнице планиран је тако да садржи три траке по смеру ширине по 3,5 m, разделно острво 8 m, обострано зеленило ширине 4 m и обостране тротоаре ширине 3 m. Профил трасе на конструкцији, који почиње непосредно пре Булевара Црвене армије, садржи три траке по смеру ширине по 3,5 m, по две стазе за одржавање од по 1,77 m за сваки смер, ивичне траке четири пута по 0,5 m, у средини простор резервисан за конструкцију ЛРТ-а ширине 8,2 m и размак између планиране конструкције ЛРТ-а и УМП-а два пута по 0,7 m. Укупна ширина профила износи 39,68 m.

- **Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, Градска општина Нови Београд, за комплекс аутобуске станице** („Службени лист града Београда“, бр. 131/20)

Поред сегмента саобраћајнице Булевар Црвене армије у којој се обухват наведеног Плана, на источној страни, преклапа са границом предметног Плана, значајан утицај имају правила уређења и грађења за комплекс аутобуске станице, којима се за грађевинску парцелу ЈС-АС8 непосредно уз Булевар Црвене армије, планирају делатности у функцији аутобуске станице уз максималну висину венца 100 m.

Регулационе линије из наведених планова преузете су као стечена урбанистичка обавеза.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

Површине јавних намена су:

- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Површине осталих намена су:

- површине за комерцијалне садржаје.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1:1000.

Саобраћајне површине и мрежа саобраћајница

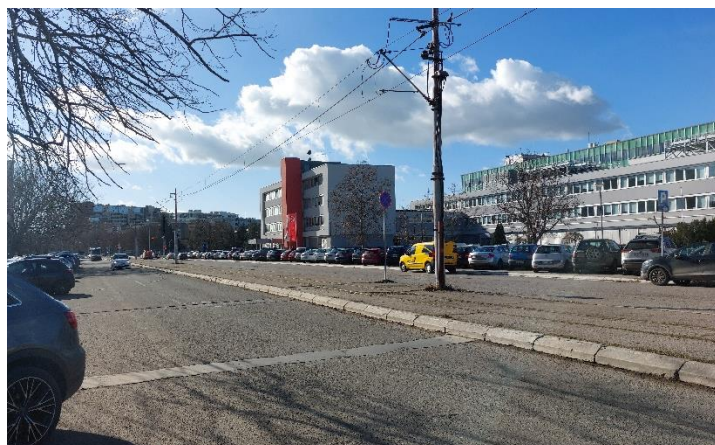
Предметно подручје са североисточне стране тангира Булевар хероја са Кошара, магистрална саобраћајница, која је део унутрашњег магистралног полупрстена (УМП) – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда“. У зони предметног подручја почиње мостовска конструкција УМП-а преко реке Саве, која прелази преко Улице Шпанских бораца, односно Булеvara црвене армије.

Од примарне уличне мреже, у обухвату Плана се налазе следеће улице:

- Булевар Црвене армије, улица првог реда – деоница од Улице др Агостина Нета до Шпанских бораца и
- Улица др Агостина Нета, улица другог реда – деоница између Булеvara хероја са Кошара и Булеvara Црвене армије.



Булевар Црвене армије (лево: ауторска фотографија, десно: Google Earth)



Улица др Агостина Нета (лево: ауторска фотографија, десно: Google Earth)

Булевар Црвене армије се пружа од Омладинских бригада и даље се надовезује са Улицом Шпанских бораца. Изнад ове саобраћајнице се пружа траса УМП-а, тако да предметно подручје нема колски приступ на овај магистрални правац. Саобраћајница има два коловоза са по три саобраћајне траке по смеру и са издвојеним тракама за лева скретања. Коловози су одвојени средишним разделним острвом, којим се на једном делу пружају трамвајске пруге (оба смера). У постојећем стању, у оквиру предметног подручја налазе се трамвајски и аутобуски депои. На делу између два улаза/излаза из аутобуског депоа, у регулацији улице изведена су и подужна паркинг места на коловозу (четврта трака).

Улица др Агостина Нета се пружа од Булевара хероја са Кошара (УМП) на југ до реке Саве, тако да предметно подручје преко ове улице остварује колски приступ са Булеваром хероја са Кошара. Ова саобраћајница има три саобраћајне траке по смеру и у средини трамвајску пругу која се пружа од трамвајског депоа до Улице Јурија Гагарина.

С обзиром на ортогоналну уличну мрежу на територији општине Нови Београд, предметно подручје има добру колску повезаност са свим деловима на територији општине Нови Београд, као и општином Земун. Такође, остварује се и добра веза са свим осталим општинама на територији града, преко УМП-а и индиректно преко државног пута IIБ реда 474 (Е-75; некадашњи аутопут кроз Београд)

У оквиру предметног подручја налазе се трамвајски и аутобуски депо. Приступ трамвајском депоу остварује се преко Булевара Црвене армије и Улице др Агостина Нета, док се приступ аутобуском депоу остварује преко Булевара Црвене армије (два приступа). До депоа трамвајска пруга се пружа у средишњем разделном острву.



Аутобуски и трамвајски депо у Блоку 66 (извор: Google Earth)



Аутобуски и трамвајски депо у Блоку 66 (ауторска фотографија)

Предметно подручје опслужују линије чије се трасе пружају Булеваром хероја са Кошара, који тангира предметно подручје и Булеваром Црвене армије, са дефинисаним стајалиштима. У регулацији Булевара Црвене армије се налази и окретница аутобуске линије ЕКО 1.

Површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају предметно подручје у граници Плана припада првој зони водоснабдевања града Београда.

У оквиру постојећих улица постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа и то:

- два цевовода В1Ø300 mm дуж Улице др Агостина Нета;
- цевовод В1Ø300 mm у Булевару Црвене армије;
- цевовод В1Ø300 mm у Булевару хероја са Кошара непосредно уз границу Плана.

Канализациона мрежа и објекти

Предметно подручје у граници Плана припада Централном канализационом систему београдске канализације, на делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода и са изграђеном канализацијом.

- у Улици др Агостина Нета, пролазе трасе канала атмосферске канализације ААЦ300, ААЦ600 и ААБ600, као и трасе канала фекалне канализације ФАЦ Ø250 mm;
- у Булевару Црвене армије, пролазе трасе канала атмосферске канализације ААЦ800, обострано, као и трасе два канала фекалне канализације ФАЦ Ø300 mm;
- у Булевару хероја са Кошара, у оквиру територије предметног плана, пролази траса канала атмосферске канализације ААЦ600-500 mm;
- раскрсницу Булевара Црвене армије и Улице др Агостина Нета сече траса колектора атмосферске канализације ААБ1500 mm, као и трасе фекалног колектора ФБ700/125 cm и и ФАЦ600 mm

Електроенергетска мрежа и објекти

У границама предметног подручја налази се трансформаторска станица ТС 35/10 kV "Нови Београд 3" и подземни електроенергетски водови 35 kV:

- један вод 35 kV, веза ТС 35/10 kV "Нови Београд 3" и ТС 35/10 kV "ИМТ";
- један вод 35 kV, веза ТС 110/35 kV "Топлана Нови Београд" и ТС 35/10 kV "ИМТ";
- четири вода 35 kV, веза ТС 110/35 kV "Топлана Нови Београд" и ТС 35/10 kV "Нови Београд 3".

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

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења (ЈО). У коридору Улица др Агостина Нета и Булевару Црвене армије изграђена је адекватна контактна мрежа са одговарајућим електроенергетским водовима ЈСС за напајање.



Приказ трансформаторске станице TC 35/10 kV "Нови Београд 3", Извор: Google Earth

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Бежанија". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

Предметни простор 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 подстанци са измењивачима топлоте.

У оквиру границе Плана изведена је и у фази експлоатације следећа топоводна мрежа:

- топовод пречника Ø622/9 mm и Ø711.2/8.8 mm дуж Булеvara Црвене армије.
- топоводни прикључак за снабдевање топлотном енергијом ГСП депоа пречника Ø273/6.3 mm и
- топоводна мрежа пречника Ø219.1/315 mm и Ø168.3/250 mm у коридору Булеvara Црвене армије.

Гасоводна мрежа и објекти

У граници предметног Плана изведени су и у фази експлоатације мерно-регулациона станица MPC „Аутобаза ГСП“ за потребе ГСП депоа и прикључни челични дистрибутивни гасовод притиска $p=6\div 16$ бар и пречника Ø88,9 mm до поменуте MPC из правца Улице Марка Христића.

Површине за комерцијалне садржаје

У граници Плана, непосредно уз постојећу трафостаницу, на раскрсници Булеvara Црвене армије и Улице др Агостина Нета изграђен је приземни угоститељски објекат привременог карактера, површине око 128 m².



Постојећи угоститељски објект

4.3. Инжењерскогеолошки услови

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР Београда истражни простор припада Региону Б који обухвата алувијалне равни Саве и Дунава, односно инжењерскогеолошком рејону **IIБ1**. Овај рејон обухвата вештачки насуте делове алувијалних равни Саве и Дунава и сврстан је у **условно повољне** терене за урбанизацију. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Рејон IIБ1 - Терен изграђују квартарни седименти представљени језерским, алувијално-језерским и алувијалним наносом до коте 71 m_nv, преко којих је извршено нивелисање терена до апсолутних кота 75-76 m_nv рефулираним песком. Приповршинску зону изграђују прашинасто-песковите глине, јако до средње деформабилне, водом засићене, претежно слабо водопрпусне. Оваква својства терена, заједно са насипом, чине терен овог рејона изузетно хетерогеним. У подини ових седимената заступљени су растресити до средње збијени, стално водом засићени, песковито-шљунковити седименти фације корита, дебљине 6-10м. Подину алувијалних наноса чине речно-језерски седименти у којима преовлађују песковито-шљунковити седименти који су мање деформабилни, водом засићени и водопрпусни. Подински део квартарних седимената представљен је језерским глинама и песковима. Геолошку основу терена изграђују терцијарне глине.

У терену су формиране две издани: горња слободна и доња сапета (колектор изворишта Београда). Горња, слободна издан, формирана је у насипу, на коти 70-72 m_nv, где је неповољнији утицај река, обзиром на бржу инфилтрацију воде кроз песак. При максималном водостају треба очекивати максимални ниво слободне издани до коте 74.0.

Доња, сапета издан, формирана у песковито-шљунковитим седиментима алувијалног и речно-језерског наноса, у хидрауличкој је вези са Савом.

При планирању објекта на овој локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити у току извођења темељног ископа испод коте 74 m_nv.

Са геотехничког аспекта, предметна локација спада у терене високе осетљивости и ризика услед хаварија у систему тло-инфраструктурна мрежа. Изградњом саобраћајница и објекта инфраструктуре ангажоваће се слој насипа од рефулираног песка. У оваквим материјалима, услед неадекватног коришћења (нпр. перманентно натапање водама из оштећене водоводно-канализационе мреже), могу да се изазову накнадна слегања тла, која утичу на даље изазивање деформација и оштећења на објектима инфраструктуре. Уколико се тло дуже изложи накнадном натапању, услед смањења физичко-механичких параметара и испирања финијих честица, може доћи до оштећења. У циљу спречавања поменутих, нежељених ефеката, при изградњи саобраћајница и пратеће инфраструктуре неопходно је обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи.

Према опште усвојеној хидрогеолошкој рејонизацији уже територије града Београда, ово подручје је перспективно са аспекта захватања и експлоатације подземних водних ресурса (коришћење геотермалне енергије).

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Србије“ бр. 101/15, 95/18 и 40/21).

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

5.1. Заштита животне средине

Квалитет животне средине приказује се на основу података о емисији загађујућих материја (ваздух, вода, земљиште и остала мерења) и нивоа комуналне буке, односно мониторинга који се обавља на нивоу града.

Предметна локација се налази у централној градској зони, а друмски саобраћај који се одвија у предметном простору је главни извор загађења чиниоца животне средине. Друмски саобраћај извор је емитовања угљен-моноксида (CO), сумпор-диоксида (SO₂), оксида азота (NO_x) и чврстих честица, што потврђују и резултати мерења квалитета ваздуха са мерног места у непосредној околини у Улици Гоце Делчева 30. У току 2021. године на овом мерном месту средња годишња вредност SO₂ није прелазила ГВ (гранична вредност) и износила је 5 (µg/m³), средња годишња вредност NO₂ је такође била испод ГВ и износила 25 (µg/m³). Средња годишња вредност за чађ (µg/m³) у истом периоду била је испод ГВ, и износила 15 (µg/m³).

Највиши дозвољени нивои буке изражени су као граничне вредности индикатора буке на отвореном простору према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник Републике Србије“, бр. 75/10). Најближе мерно место за контролу нивоа комуналне буке налази се у Улици Арсенија Чарнојевића 111. На основу измерених вредности на овом мерном месту, може се закључити да је ниво буке и дању и ноћу био изнад дозвољене граничне вредности, током оба циклуса мерења, па се и на предметној локацији може очекивати приближно сличан интензитет комуналне буке.

Табела: Проценат становништва угроженог и веома угроженог буком друмског саобраћаја

Арсенија Чарнојевића ММ22	Циклус мерења	Дан (%)		Ноћ (%)	
		угрожено	веома угрожено	угрожено	веома угрожено
	Пролеће 2021.	62	38	33	18
	Јесен 2021.	53	30	28	15

Висок проценат угрожености становништва буком захтева адекватан предлог мера за смањење односно отклањање штетних утицаја буке на здравље људи и животну средину.

У нацрту предметног Плана биће процењени утицаји планских решења и садржаја на чиниоце животне средине и у складу са тим дате мере и услови заштите животне средине као саставни и обавезујући део плана.

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под бр. IX-03 350.14-34/23, дана 16.06.2023. године.

5.2. Заштита природних добара

Заштита природе заснива се на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10-испр., 14/16, 95/18-др. закон и 71/21), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и др.

У складу са расположивим информацијама, у оквиру предметног подручја и у непосредном окружењу нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Планирана урбана трансформација предметног подручја која подразумева просторно-функционалну и обликовну трансформацију биће заокружена када се спроведу одговарајући поступци којим ће се унапредити стање чинилаца животне средине и обезбедити услови за обнављање нарушених природних процеса.

Приликом даље планске разраде, а у циљу унапређења природних вредности и природних процеса, неопходно је применити следеће мере:

- Планирати нове јавне зелене површине у складу са правилима и нормативима из планова вишег реда.
- Планирати континуалне дрвореде у профилима постојећих саобраћајница.
- Планирати довољну ширину профила нових саобраћајница – тако да у њима може да се формира дрворед на прописаним одстојањима од других инсталација.
- У оквиру свих планираних намена прописати обавезујући проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели.
- У слободном простору између грађевинске и регулационе линије планирати подизање дрвореда у оквиру других јавних и осталих намена.
- Прописати обавезу озелењавања кровова и/или фасада објеката.
- Обратити пажњу на правилан одабир биљних врста, у циљу стварања услова за одвијање природних процеса и већи биодиверзитет.
- Планирати озелењавање врстама које су прилагођене природним и створеним условима средине – високом нивоу подземних вода и аерозагађењу.
- Дефинисати биотехничка решења којима ће се ублажити висок ниво комуналне буке (у току дана и ноћи) и унапредити микроклиматски услови.

У нацрту плана, у сарадњи са надлежним институцијама, додатно ће се дефинисати мере заштите и унапређења природних вредности.

6. ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

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:

- магистрална саобраћајница Булевар хероја са Кошара као значајна просторна баријера и извор загађења чинилаца животне средине;
- немогућност директног прикључења на магистралну саобраћајницу Булевар хероја са Кошара и директног приступа локацији дуж североисточне стране;
- постојећи аутобуски и трамвајски депо са неповољним утицајем на чиниоце животне средине;
- постојећа трансформаторска станица на отвореном ТС 35/10 kV "Нови Београд 3" са заштитним појасом који износи 10 m и подземни електроенергетски водови 35 kV;
- постојећи начин коришћења земљишта не генерише значајан број корисника – неадекватна позваност јавним градским превозом, неразвијене пешачке везе ка локацији;
- потреба за инфраструктурним опремањем локације;
- висок проценат угрожености становништва буком;
- недостајући капацитети примарних јавних служби у окружењу (предшколске установе и основне школе).

Потенцијали простора на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења јесу:

- добра саобраћајна повезаност, приступ двома магистралним саобраћајницама од којих је једна део Унутрашњег магистралног полупрстена;
- близина планиране аутобуске и железничке станице;
- метро станица на ободу петоминутне изохроне;
- нема ограничења у виду наслеђене структуре која се задржава, као ни заштићених природних и културних добара;
- формирање отворених јавних простора од значаја за шири обухват;
- добра повезаност са реком и зонама рекреације уз реку;
- условно повољан терен за урбанизацију;

7. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Према Одлуци основни циљ израде Плана јесте редефинисање намена планираних плановима шире просторне целине, а у складу са развојним програмима Града Београда и надлежних институција, као и дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање како би се створио плански основ за изградњу и уређење предметног блока и заокружила урбана трансформација ове значајне градске локације. Циљеви израде Плана јесу:

- редефинисање планираних намена на основу анализе урбанистичког решења контактних блокова,
- уклапање предметног обухвата у ширу просторно урбанистичку целину и заокруживање њене урбане трансформације,
- формирање мреже саобраћајница и инфраструктурне мреже и објеката тако да се нивелационо уклапају у планирана решења за контактено подручје уз максималну рационализацију,
- планирање објеката социјалног стандарда за потребе планираних садржаја.

8. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

8.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби
 - J1** - предшколске установе
 - J2** - основне школе
- зелене површине,
 - ЗП1** - парк
- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
 - ТС** - трансформаторска станица

Површине осталих намена:

- мешовити градски центри
 - M4** - зона мешовитих градских центара у зони више спратности
- површине за комерцијалне садржаје
 - K1** - зона комерцијалних садржаја у зони више спратности

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

8.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

Површине за објекте и комплексе јавних служби предвиђене су за потребе планираног броја становника у оквиру обухвата Плана (око 6100) у складу са ПГР Београда и представљају пратеће садржаје планираног становања. Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, као и установе културе на примарном нивоу, представљају социјалну инфраструктуру и могу бити планирани као пратећи садржаји у оквиру зоне мешовитих градских центара.

Тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама и уколико се укаже потреба, могућа је промена намене површина планираних за мешовите градске центре и комерцијалне садржаје у површине планиране за објекте и комплексе јавних служби.

Предшколске установе (J1)

У обухвату Плана планиран је један објекат предшколске установе и три депанданса. Објекат предшколске установе планиран је са следећим урбанистичким параметрима:

- површина грађевинске парцеле: 4983 m² (мин. 4050 m²);
- БРГП објекта: око 2025 m²;
- спратност: П+1;
- планирани број деце: 270 деце;
- површина комплекса по детету: 18,5 m²/дет;
- површина објекта по детету: 7,5 m²/дет.

Депанданси предшколске установе планирани су за групе до 80 деце са слободном површином од 8,0 m²/дет у блиском окружењу, у оквиру блокова мешовитих градских центара. Укупан планирани капацитет предшколских установа на подручју плана износи 510 деце, што према важећим нормативима задовољава потребе планиране популације.

Основне школе (J2)

У обухвату Плана планирана је основна школа капацитета до 720 ученика са следећим урбанистичким параметрима:

- површина грађевинске парцеле: 16000 m²;
- БРГП објекта: око 5400 m²;
- спратност: П+2;
- планирани број деце: 720 деце;
- површина комплекса по детету: 22,2 m²/дет;
- површина објекта по детету: 7,5 m²/дет.

Установе примарне здравствене заштите (J6)

На подручју целине Х постоји 6 објеката у склопу ДЗ "Нови Београд", у којима се обавља примарна здравствена заштита становништва са подручја целине. Постојећа мрежа објеката ПЗЗ је организована кроз два огранка дома здравља и једну здравствену станицу. Поред здравствених станица, примарну здравствену заштиту становницима са подручја целине пружају и три амбуланте. Служба хитне медицинске помоћи смештена је у улици Нехруова 53. Укупни постојећи и планирани капацитети примарних здравствених установа у окружењу задовољавају потребе нових становника у оквиру планиране зоне мешовитих градских центара.

Планиране површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Планом је предвиђено задржавање постојеће трансформаторске станице ТС 35/10 kV "Нови Београд 3" у постојећем капацитету.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Концепт саобраћајног решења заснива се на планским поставкама датим у плановима вишег реда, као и на иницијативи Секретаријата за јавни превоз бр. 346.7-4/2023 од 14.02.2023. године, за измештањем Погона ГСП Београд (аутобуског Погона „Нови Београд“ и трамвајског Погона „Централа“) из Блока 66 на Новом Београду на нову локацију у продужетку Улице Јурија Гагарина.

Предметно подручје са североисточне стране тангира Булевар хероја са Кошара, магистрална саобраћајница, која је део унутрашњег магистралног полупрстена УМП – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда“. Ова деоница је дефинисана Планом детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачком моста – деоница од Улице Тошин бунар до чвора „Аутокоманда“ („Службени лист града Београда“, бр. 30/07).

Од примарне уличне мреже, у обухвату Плана се налазе следеће улице:

- Булевар Црвене армије, улица првог реда – деоница од Улице др Агостина Нета до Булевара хероја са Кошара и
- Улица др Агостина Нета, улица другог реда – деоница између Булевара хероја са Кошара (УМП) и Булевара Црвене армије.

Постојећи приступи блоку из ободних саобраћајница редефинишу се у складу са променом намене површина и планираном саобраћајном мрежом унутар блока 66. Саобраћајнице унутар блока, које представљају део секундарне мреже, планиране су у складу са планираном наменом простора са регулационим ширинама од 20m и приказаним садржајима. Улица Нова 1 представља продужетак правца Улице Тадије Сондермајера из суседних блокова. Ова улица је планирана са пуном раскрсницом на Улици др Агостина Нета и на Булевару Црвене армије и са коловозом од по две возне траке по смеру вожње. Улице Нова 2 и Нова 3 су мање важности јер контакте са ободном саобраћајном мрежом остварују по принципу улива-излива и планиране су са по једном возном траком по смеру вожње и са обостраним управним паркирањем.

Према ПГР шинских система у регулацији Булевара Црвене армије планирана је траса линије 3 метро система (подземно).

Метро линија 3 планирана је на следећем правцу: Паунов брег – Бањица – Трошарина – Степа Степановић – Браће Јерковић – Централно гробље – Витановачка – Аутокоманда – ЖС Београд центар – Клинички центар Србије – Мањеж – Пионирски парк – Трг Републике – Бетон хала – ТЦ Ушће – Арена – ЖС Нови Београд – "Airport city" – Гандијева – Душана Вукасовића – Војвођанска – Бежанијско гробље и депо Бежанија. Према техничкој документацији, на делу од Бежаније до Блока 42, самим тим и на делу који се налази у обухвату Плана, траса метро линије је планирана у отвореном ископу (cut&cover). У непосредној близини плана, планирана је станица метро линије „Нови Београд“.

У обухвату Плана, према ПГР шинских система, планиран је продужетак трамвајске пруге, у средишњем разделном острву Булеваром Црвене армије, ради повезивања са постојећом трамвајском пругом у Улици Јурија Гагарина и Улицом др Агостина Нета ради повезивања са постојећим трамвајским депоом. У складу са измештањем трамвајског депоа са предметне локације, планским решењем се укида планирана трамвајска пруга дуж Улице др Агостина Нета.

У близини предметног подручја, а од значаја за подручје обухваћено Планом ПГР-ом Београда је планирано следеће:

- Међународна аутобуска станица плански дефинисана Изменама и допунама Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, ГО Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 54/19) и Изменама и допунама ПДР-а комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, ГО Нови Београд за комплекс аутобуске станице („Службени лист града Београда“, бр. 131/20).
- Железничка станица „Нови Београд“, која је детаљно плански разрађена кроз Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у Блоку 42 на Новом Београду, ГО Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 54/19) и
- јавна гаража (у комплексу Аутобуске станице „Нови Београд“).

Елементи ситуационог и нивелационог плана саобраћајница и саобраћајних површина биће дефинисани у наредној фази израде Плана.

Развој јавног превоза путника биће дефинисан у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз и ЈП „Београдски метро и воз“.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајућих парцела, осим за намене јавних служби типа предшколских установа и основних школа, где се паркирање решава ван парцеле (за предшколску установу), односно 90% ван парцеле (за основну школу). За поменуте намене, паркирање ће се планирати у регулацији улице, у непосредној близини планираног садржаја.

Према ПГР-у Београда за мешовите градске центре, за дефинисање минималног броја паркинг места планирати нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра, што ће бити детаљније разрађено током израде Нацрта плана.

Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Планирано је затрављивање обостраних ивичних разделних трака, средње разделне траке и трамвајских баштица.

У оквиру постојећих и планираних саобраћајних профила планирани су континуални дрвореди сачињени од школованих садница лишћарских врста, густих и симетричних крошњи, прсног пречника најмање 15 cm, код којих је стабло чисто од грана до висине од 2,5 m. Одабир врста мора да буде прилагођен природним и створеним условима средине (аерозагађењу и високом нивоу подземних вода).

У нацрту плана, у сарадњи са надлежним институцијама, прецизираће се правила уређења зелених површина у оквиру регулације јавних саобраћајница.

Водоводна мрежа и објекти

У непосредној близини предметног Плана планирана је планом „Имена и допуна детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста- деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда ("Службени лист града Београда", број 39/11), од ППВ „Макиш 3“ до комплекса „Бежанија“ дуж Булевара хероја са Кошара планирана је изградња цевовода Ø1200mm, којим би се повезала конзумна подручја леве и десне обале реке Саве. Истим планом је такође планирано локално измештање дела цевовода В1Ø300mm на потезу између улица Др Агостина Нета и Булевара Црвене армије у складу са планираним саобраћајним решењем и повезивање исте са постојећим цевоводом В1Ø300mm у Булевара црвене армије.

Снабдевање водом предметне локације планира се са постојеће водоводне мреже прве висинске зоне из постојећих дистрибутивних цевовода .

За уредно снабдевање водом корисника у складу са потребама нових корисника постојећу водоводну мрежу, у границама плана, ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације“.

Канализациона мрежа и објекти

Одвођење атмосферских вода са предметног подручја планира се коришћење постојеће и планиране атмосферске канализације Планом детаљне регулације за проширење трамвајске мреже на Новом Београду у зони депоа, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 38/17) у Улици др Агостина Нета, Булевару Црвене армије и у Булевару хероја са Кошара.

За уредно одвођење фекалних отпадних вода, у складу са потребама нових корисника планирана је изградња канализације фекалних отпадних вода у границама Плана, у складу са саобраћајним решењем и планираним наменама.

Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm. Трасе планиране канализационе мреже планиране су у јавним површинама.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и стандардима ЈКП „Београдског водовода и канализације“.

Електроенергетска мрежа и објекти

Према урбанистичким показатељима, за предметно подручје, планирана апроксимативна једновремена снага износи: $P_j = P_j$ за 2244 стан. + 8095 kW.

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати у току израде Нацрта плана.

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 у току израде Нацрта плана.

Топловодна мрежа и објекти

Планирани потрошачи на предметном подручју могу се прикључити на постојећу топоводну мрежу изведену унутар границе предметног Плана.

Гасоводна мрежа и објекти

Планирани потрошачи на предметном подручју могу се прикључити на постојећу гасоводну мрежу изведену унутар границе предметног Плана.

Планиране јавне зелене површине

Концептуално решење јавних зелених површина се заснива на правилима и нормативима датим у плановима вишег реда и Анализи могућих планираних намена у Блоку 66, која чини саставни део документационе основе овог Елабората.

Успостављањем система зелених површина на одређеној локацији обезбеђује се потпуније остваривање мултифункционалне улоге зеленила, тј. улоге климатске инфраструктуре. На предметном подручју планирано је подизање нове парковске површине, као добра од општег интереса, њено повезивање са планираним линеарним елементима зеленила у регулацији саобраћајница и слободним и зеленим површинама у оквиру других јавних и осталих намена у циљу интегрисања у јединствен систем предметног подручја и града.

Планирана парковска површина поседује добре просторне потенцијале да се приликом израде техничке документације пројектује по највишим професионалним стандардима. Најважнији просторни потенцијали су:

- Планирана просторна трансформација подразумева и еколошку трансформацију – боље услове животне средине, већу биолошку разноврсност и боље функционисање природних процеса у окружењу.
- Планирани парк има централну позицију унутар матрице блока 66 и окружен је јавним садржајима
- Приликом позиционирања водило се рачуна о заштићеним градским визурама и панорамама, локалним визурама са пешачког нивоа и правцима пешачких продора унутар контактних зона.
- Омогућено је добро повезивање са другим елементима система зелених површина.
- Планирани садржаји у блоку 66 имају изузетно добру доступност различитим видовима јавног превоза, а локација поседује изузетан потенцијал да постане нови градски репер.

У вези са тим, задатак даље планске разраде је:

- Еколошко – естетска функција парка. Парк представља елемент природе у модерном архитектонском окружењу. Комбинујући савремене материјале са добро одабраним биљним материјалом, парк мора да афирмише и унапреди локални амбијент и шире просторно окружење задовољавајући обе поменуте функције.
- Социјална функција парка. Парк мора да обезбеди активан и пасиван боравак различитих категорија корисника, као и њихову безбедност и комфор.
- Мора да буде добро инфраструктурно опремљен.

У нацрту плана, у сарадњи са надлежним институцијама, прецизираће се правила уређења јавних зелених површина.

8.1.2. Површине осталих намена

Планирани мешовити градски центри

Планиране површине за мешовите градске центре, у складу са типологијом мешовитих градских центара из ПГР Београда, припадају зони мешовитих градских центара у зони више спратности - М4. Површина планирана за мешовите градске центре, у оквиру границе Плана, износи око 8,0 ha.

- однос становање/пословање у оквиру основне намене јесте 80% / 20%;
- индекс изграђености на грађевинској парцели: 3,5;
- минимални % слободних и зелених површина на грађевинској парцели: 60%;
- максимална спратност објеката / висина венца: П+8+Пс / 32 m;
- минимални % незастртих зелених површина на грађевинској парцели: 15%;
- паркирање се мора решити на грађевинској парцели.

У приземљу објеката у оквиру зоне М4 обавезно је формирање комерцијалних садржаја. Дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет нацрта Плана.

Планиране површине за комерцијалне садржаје

Планиране површине за комерцијалне садржаје, у складу са типологијом комерцијалних садржаја из ПГР Београда, припадају зони комерцијалних садржаја у зони више спратности – К1. Површина планирана за комерцијалне садржаје, у оквиру границе Плана, износи око 2,8 ha.

- однос пословање/становање у оквиру основне намене јесте 100% / 0%;
- индекс изграђености на грађевинској парцели: 3,5;
- минимални % слободних и зелених површина на грађевинској парцели: 30%;
- максимална спратност објеката / висина венца: П+8+Пс / 32 m;
- минимални % незастртих зелених површина на грађевинској парцели: 10%;
- паркирање се мора решити на грађевинској парцели.

8.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавне намене				
површине за објекте и комплексе јавних служби	0,0	0%	2,1	10%
зелене површине	0,0	0%	1,0	5%
саобраћајне површине	15,8	73%	0,0	0%
мрежа саобраћајница	5,4	25%	7,3	34%
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0,3	1%	0,4	2%
укупно јавне намене	21,5	99%	10,9	50%
површине осталих намена				
мешовити градски центри	0,0	0%	8,0	37%
површине за комерцијалне садржаје	0,2	1%	2,8	13%
укупно остале намене	0,2	1%	10,8	50%
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	21,7	100%	21,7	100%

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
Укупна површина Плана	21,70 ha	21,70 ha
Нето површина блокова*	16,26 ha	14,35 ha
Површине јавне намене		
БРГП саобраћајних комплекса	35.550 m ²	0 m ²
БРГП инфраструктурних комплекса	1.320 m ²	1.320 m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	0 m ²	7.430 m ²
Укупно површине јавне намене	36.870 m²	8.750 m²
Површине осталих намена		
БРГП мешовитих градских центара (зона М4)	0 m ²	БРГП становања 224.350 m ²
		БРГП комерцијалних садржаја 56.100 m ²
БРГП комерцијалних садржаја (зона К1)	130 m ²	98.400 m ²
Укупно површине осталих намена	130 m²	378.850 m²
УКУПНА БРГП	37.000 m²	387.600 m²
Број станова	0	2.244
Број становника	0	6.100
Број запослених	65	1.545
Просечан индекс изграђености**	0,23	2,70
Густина становања ***	0	422

* Без саобраћајне мреже, железнице, шуме, реке...

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m²

*** Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блокова у ha

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	$P_j = P_j$ за 2244 стан. + 8095 kW
планирани вид грејања	даљинско грејање и снабдевање природним гасом
број телефонских прикључака	$T_{\phi} = 3700$
средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 10 l/s
	Q пожарни = 15 l/s

Табела 3 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПГР БЕОГРАДА			
ознака зоне	макс.индекс изграђен. (И)	мин.% слободних и зелених површина	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом	макс.индекс изграђен. (И)	мин.% слободних и зелених површина	макс.спратност / макс.вис.венца/ вис.слемена	мин.% зелених површина у дир.конт.са тлом
M4	3,5	60%	П+8+Пс 32 m	15%	5	40%	П+8+Пк/Пс, изузетно П+12+Пк/Пс, 32 m изузетно 44,2 m / 37 m изузетно 48 m	10%
K1	3,5	30%	П+8+Пс 32 m	10%	3,5	30%	П+8+Пк/Пс 32 m / 37 m	10%

Табела 4 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су:

- заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације овог дела града;
- повећање атрактивности подручја, његових амбијенталних вредности, као и стандарда становања;
- урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју;
- опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре;
- употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града;
- повећање броја радних места.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА | Р 1: 2500 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | Р 1: 1000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | Р 1: 1000 |

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- Регистрација предузећа
- Лиценца и Изјава одговорног урбанисте
- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Извод из планског основа (ПГР Београда, ПГР шинских система, ПГР система зелених површина)
- Подаци о постојећој планској документацији
- Анализа урбанистичких решења контактних блокова у окружењу Блока 66
- Програмски задатак Службе главног урбанисте