

АНАЛИЗА УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА КОНТАКТНИХ БЛОКОВА У ОКРУЖЕЊУ БЛОКА 66

ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 66,
ГРАДСКА ОПШТИНА
НОВИ БЕОГРАД

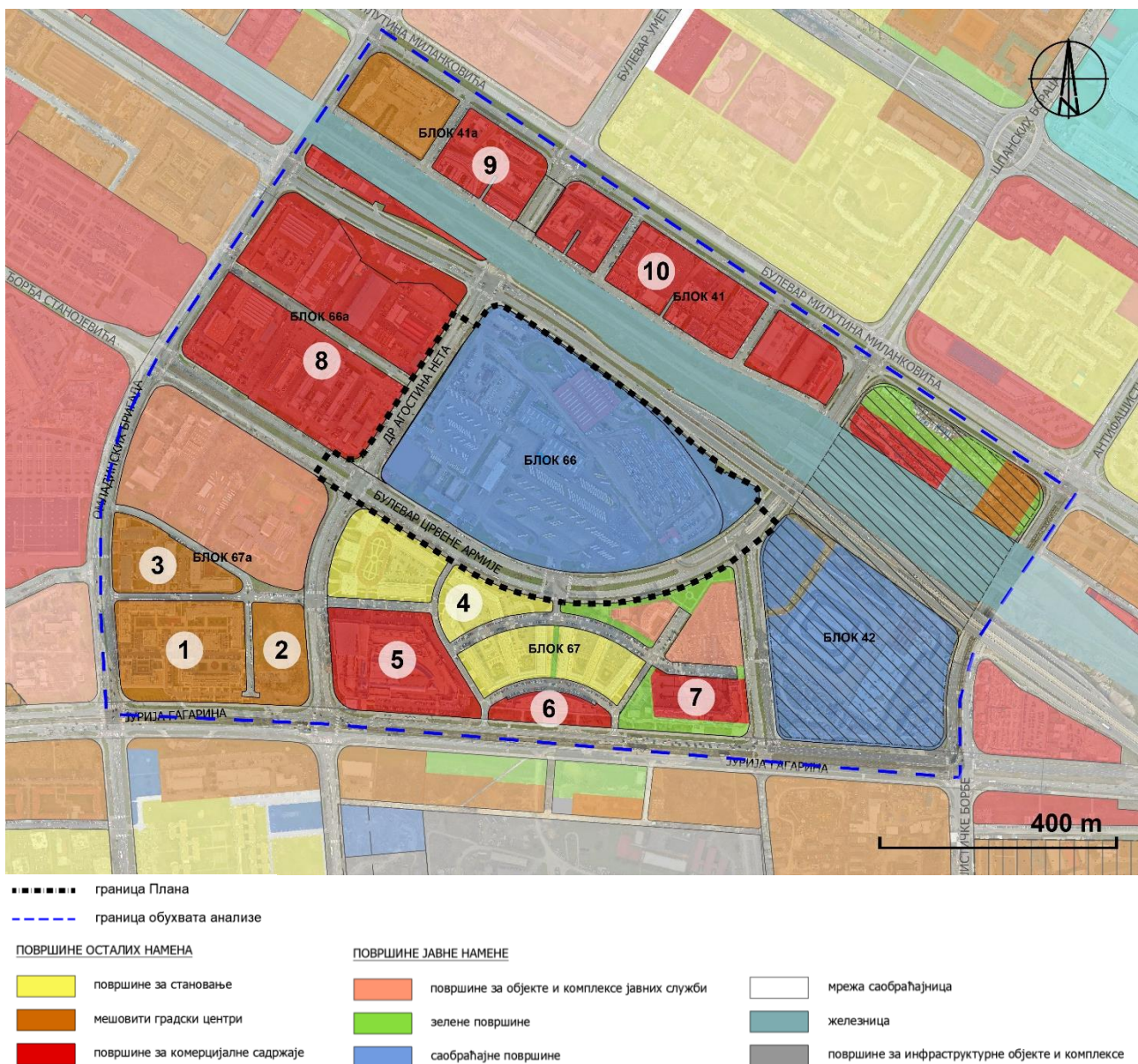


1.0 УВОД

Циљ израде Анализе урбанистичког решења контактних блокова је дефинисање планираних намена у Блоку 66, како би планиране немене представљале део шире просторне урбанистичке целине, а у складу са Програмским задатком инвеститора XXXV- 01 бр. 401.1-312/2023 од 25.01.2024. године.

2.0 ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ У ОКРУЖЕЊУ

Анализом су обухваћене планиране намене у оружењу, у контактним блоковима 41, 41а, 42, 66а, 67 и 67а.



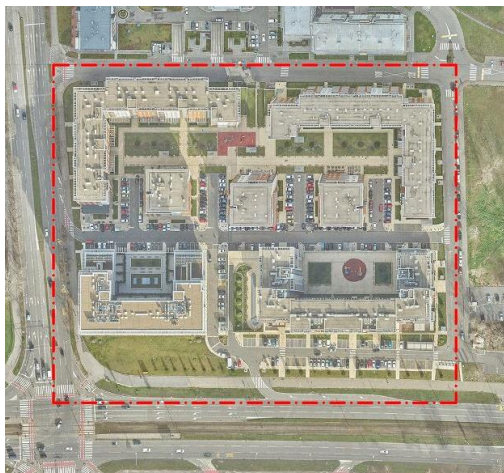
Слика 1. Планиране претежне намене у окружењу са приказом границе плана и обухвата анализираног подручја

Претежне намене у наведеним блоковима су мешовити градски центри, површине за комерцијалне садржаје и површине за становање, са пратећим садржајима јавне намене.

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

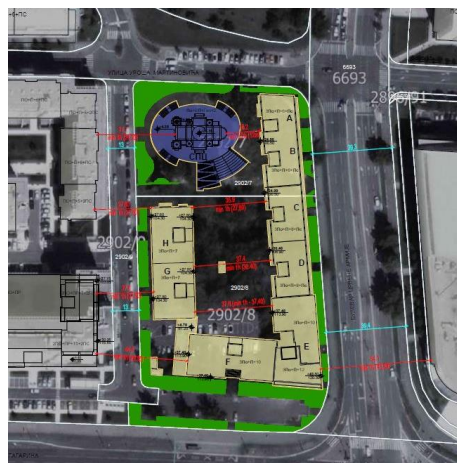
Као мешовити градски центри у блоку 67а у претходне две деценије изграђена су насеља „А БЛОК“ (локација 1) и „Савада“ (локација 3), у духу савремене архитектуре. На делу блока (локација 2) планиран је нови мешовити градски центар са верским објектом, за који је урађен урбанистички пројекат, а реализација није започета.

1. Блок 67а – „А БЛОК“



**УП за изградњу стамбено-пословног објекта на делу блока 67а у Новом Београду, између улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада, Уроша Мартиновића и интерне саобраћајнице, на к.п. бр. 2902/3 К.О. Нови Београд*

2. Блок 67а



**УП за изградњу стамбено пословног комплекса спратности од 3по+п+6+пс до 3по+п+12 и верског објекта спратности по+п+вп+гал+2 на еп-1 коју чине к.п. 2902/7 и 2902/8 КО Нови Београд, блок између улица Јурија Гагарина, Уроша Мартиновића и Булевар Црвене армије*

3. Блок 67а - САВАДА



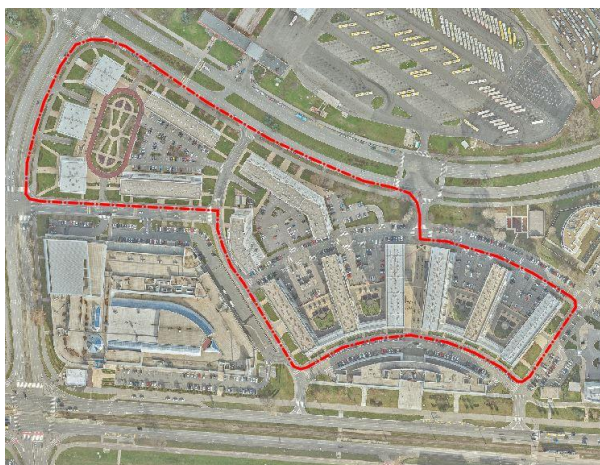
Табела остварених урбанистичких параметара у мешовитим градским центрима у окружењу

		положај објекта	спратност/ висина објекта	индекс заузетости	индекс изграђености	проценат зелених површина	густина ст/ха
1	Блок 67а „А БЛОК“	слободно- стојећи	од П+6+Пс до П+11+2Пс	42,1%	3	15%	684
2	Блок 67а	слободно- стојећи	од П+6+Пс до П+10	43,5%	3,2	15,4%	635
3	Блок 67а „Савада“	слободно- стојећи	П+6+Пс	30%	2,2	20%	758

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

Површине за становање (локација 4) део су насеља „БЕЛВИЛ“ изграђеног периоду од 2007. до 2009. године за потребе Летње универзијаде. Сатмбени део састоји се од 14 стамбених зграда спратности П+10 до П+13.

4. Блок 67 - БЕЛВИЛ

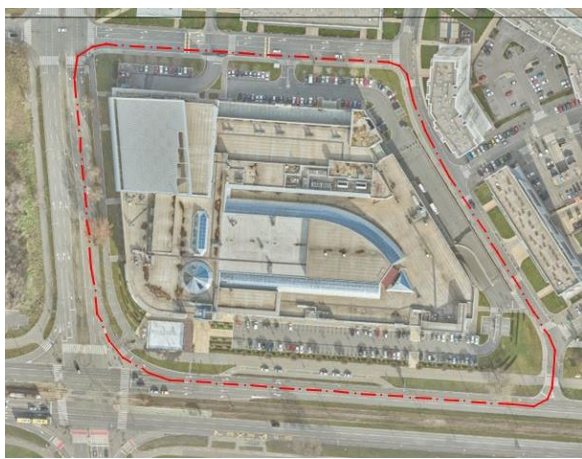


Табела остварених урбанистичких параметара у површинама за становање у окружењу							
		положај објекта	спратност/ висина објекта	индекс заузетости	индекс изграђености	проценат зелених површина	густина ст/ха
4	Блок 67 Белвил	слободно- стојећи	од П+10 до П+13	25%	3	20%	980

ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

Површине за комерцијалне садржаје у непосредном окружењу изграђене су у блоку 67 – тржни центар Delta City (локација 5), део уз Улицу Јурија Гагарина у насељу „БЕЛВИЛ“ (локација 6), пословни центар на углу Улице Јурија Гагарина и Улице Марка Христића (локација 7), блок 66а (локација 8), блок 41а (локација 9) и блок 41 (локација 10).

5. Блок 67 - Delta City



6. Блок 67 - БЕЛВИЛ



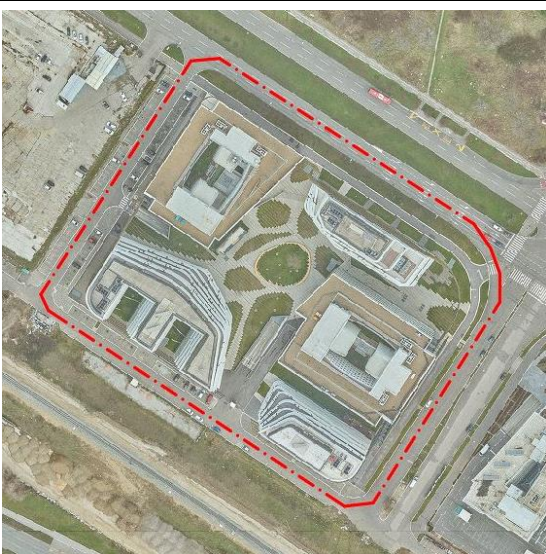
7. Блок 67



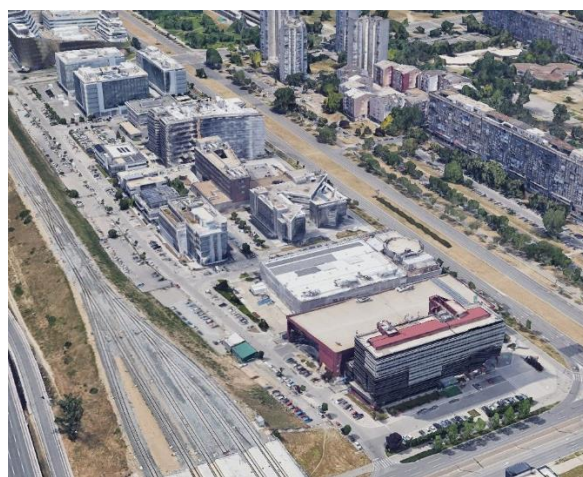
8. Блок 66а



9. Блок 41а

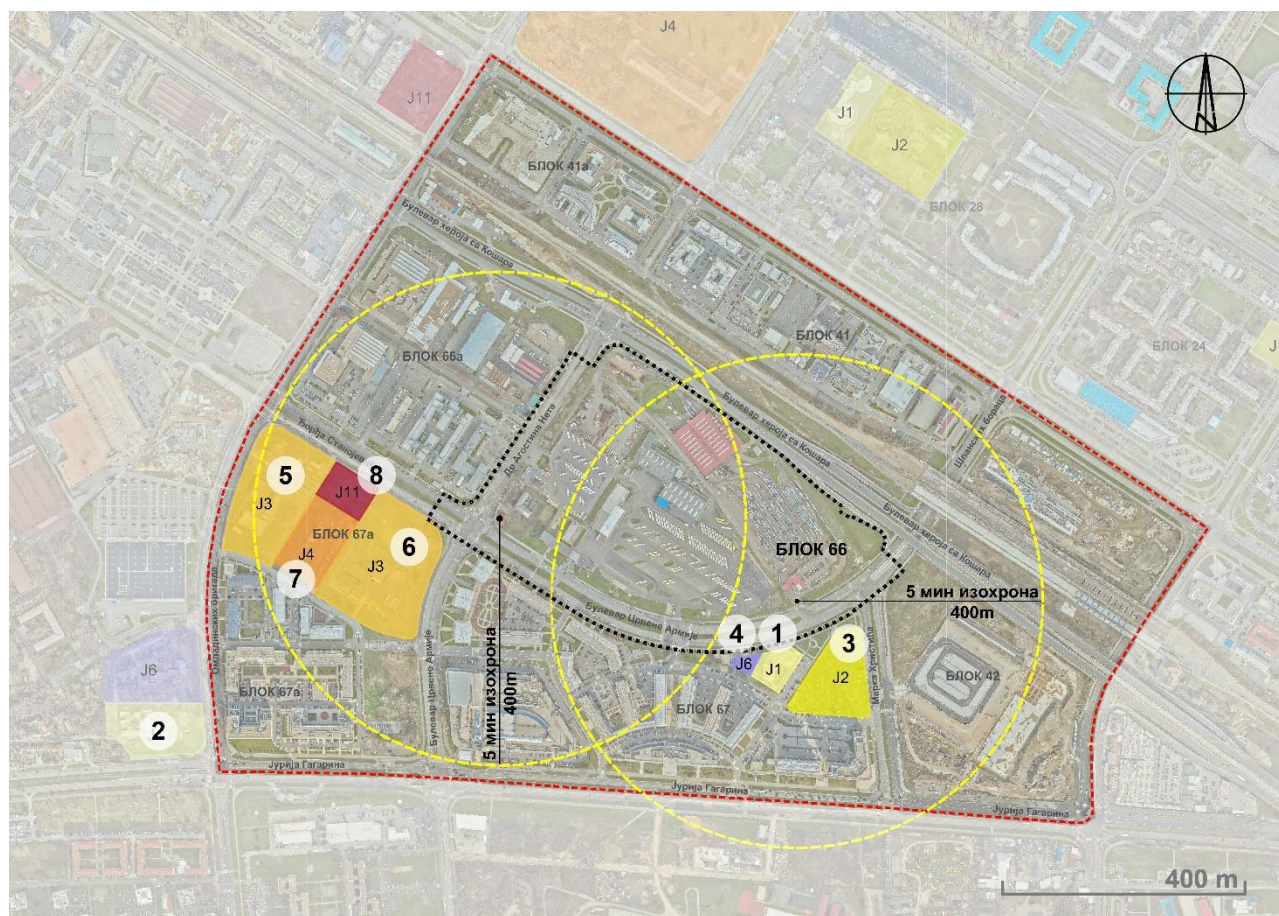


10. Блок 41



Табела остварених урбанистичких параметара у површинама за комерцијалне садржаје у окружењу

		положај објекта	спратност/ висина објекта	индекс заузетости	индекс изграђености	проценат зелених површина
5	Блок 67 Delta City	слободностојећи	П+2	63%	1,7	12,2%
6	Блок 67 Белвил	слободностојећи	П+4	40%	1,8	40%
7	Блок 67	слободностојећи	П+10+Пс	16%	2	22%
8	Блок 66а	слободностојећи	од П до П+8+Пс	40%	1	10%
9	Блок 41а	слободностојећи	П+8	50%	4,5	15%
10	Блок 41	слободностојећи	од П+1 до П+8	40%	3,6	10%



----- граница Плана детаљне регулације

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

J1 предшколске установе

J2 основне школе

J3 средњошколске установе

J4 високошколске установе

J6 установе примарне здравствене заштите

J11 комплекси посебне намене

Слика 2. Приказ постојећих и планираних јавних садржаја у петоминутној изохрони

Анализом су обухваћени постојећи и планирани пратећи садржаји јавне намене, односно садржаји обавезне социјалне инфраструктуре – предшколске установе, основне школе, средње школе и примарне здравствене заштите, као и остале јавне намене у окружењу.

(J1) ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

У петоминутној изохрони, у односу на Блок 66, изграђена је предшколска установа „Тесла – наука за живот“ у блоку 67, у насељу „Белвил“ (локација 1), а у контактної зони у Блоку 64, предшколска установа „Бисер“ (локација 2).

У наведеним предшколским установама нема капацитета за пријем нове деце.

Бр.	Назив установе	Адреса	БРГП обј. (m ²)	Површина парцеле (m ²)	Грађевински капацитет	Број деце	П. (m ²) комплекса по детету
1	Тесла-наука за живот	Насеље Белвил	1750	3500	130	130	26.92
2	Бисер (у контактної зони петоминутне изохроне)	Омладинских бригада 106	2840	12180	300	487	25.01

У окружењу нема планираних локација за нове предшколске установе.

Уколико се у блоку 66 планира изградња површина за становање или изградња мешовитог градског центра, потребно је планирати и нове капацитете за предшколске установе, према следећим нормативима:

- **планирани обухват деце предшколског узраста** у односу на укупну предшколску популацију **треба да износи 70%**, при томе обухват деце узраста од пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм) мора износити 100%;
- **укупна предшколска популација** (од рођења до поласка у школу) **износи 10,5%** укупне популације. У подручјима у којима демографски показатељ одступа више од $\pm 1\%$ од ове вредности, укупна предшколска популација се обрачунава према локалном демографском показатељу.

Нормативи за димензионисање парцеле

Капацитет	мах. 270 деце
Парцела m ² /кориснику	15* - 25 m ² /детету (оптимално 15-20)
Објект БРГП m ² /кориснику	мин. 6,5 m ² /детету (оптимално 7,0)
Паркирање	1ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/ или 100m ² НГП ван припадајуће парцеле

* мин.15 m² по детету у централним градским зонама и изграђеним подручјима у градским насељима већих густина.

Урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле износи 30%,
- максимална висина венца објекта је 9.0m (П+1)
- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%
- минимални % зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа) на парцели је 50%.

Објект предшколске установе може бити планиран у виду засебног објекта или у виду депанданса у оквиру изграђених објеката и урбанистичких блокова компатибилне намене. Типови објеката, односно грађевинских и функционалних целина предшколске установе утврђује се у складу са законом:

- **ТИП А** - Установа са седиштем у наменски грађеном објекту максималног капацитета 270 деце на сопственој локацији минималне величине, за узраст од годину дана до поласка у школу. Минимална величина локације за максималан капацитет износи 0,405 ha. Број васпитних група 12-16.
- **ТИП Б** - Издвојено одељење предшколске установе у депандансу у склопу објекта компатибилне намене капацитета 80 деце у густо изграђеним градским језгрима, за узраст од три године до поласка у школу;
- **ТИП В** - Издвојено одељење предшколске установе са две васпитне групе, при школи или у другом адаптираном простору у полудневном облику рада, рачунајући са максималним бројем деце од по 26 у групама.

Депанданс предшколске установе

У случају да се због изграђености подручја не може обезбедити довољан број локација минималне величине за изградњу објеката, васпитно-образовни рад се може остваривати у склопу депанданса, само за један део предшколске популације.

Депанданс предшколске установе је део објекта (стамбеног или објекта друге компатибилне намене) који је накнадно прилагођен (пренамењен) или планиран за обављање делатности предшколске установе.

Депанданс предшколске установе испуњава следеће услове:

- налази се у објекту или делу урбанистичког блока компатибилне намене;
- оптимални капацитет депанданса износи 80 деце (4-5 васпитних група);
- БРГП дела објекта износи минимум 6,5m² по детету;
- има у непосредном окружењу јавну озелењену површину, коју не одваја саобраћајница од објекта депанданса, минималне површине од 8,0m² по детету, у оквиру стамбених блокова, атријума и других одговарајућих зелених површина (градски парк, шума, јавно дечије игралиште и сл.);
- депанданс треба да има засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз, у односу на део објекта друге намене.

(J2) ОСНОВНЕ ШКОЛЕ

У петоминутној изохрони, у односу на Блок 66, планирана је основна школа у блоку 67, у насељу „Белвил“ (локација 3), која није реализована.

Бр.	Назив установе	Адреса	Број смена	БРГП објекта (m ²)	Површина парцеле (m ²)	Број ученика	Број одељења	П (m ²) комплекса по ученику у смени
3	Планирана основна школа	Насеље „Белвил“		7338	12230	720	24	17

У окружењу нема планираних локација за нове основне школе, осим наведене.

Уколико се у блоку 66 планира изградња површина за становање или изградња мешовитог градског центра, потребно је планирати и нове капацитете за основну школу, према следећим нормативима:

- број деце узраста од 7 до 15 година у односу на укупни планирани број становника треба обрачунавати са 12%, а у подручјима у којима демографски показатељ одступа више од 1% од ове вредности, укупна популација основношколског узраста се обрачунава према локалном демографском показатељу, односно не мање од процента којим се обезбеђује проста репродукција становништва.
- обухвата циљне групе 100% деце узраста од 7 до 15 година старости
- површина грађевинске парцеле ОШ: 18-25 m² / ученику (*изузетно 10 m² / ученику)
- БРГП површина објекта..... 6,5-7,5 m² / ученику.

Нормативи при димензионисању парцеле се рачунају за одређени капацитет корисника са радом у једној смени.

* изузетно 10 m² / ученику – норматив се односи искључиво за реконструкцију постојећих објеката уколико ће се реконструкцијом обезбедити прелазак на једносменски рад.

Урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле износи 30%,
- максимална висина венца објекта је 12.0m
- минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%
- минимални % зелених површина у директном контакту са тлом на парцели је 50%.

Величина основних школа

У планирању мреже треба рачунати са школама величина: 16, 24, 32, 40 и изузетно и више одељења, односно са 480, 720, 960, 1.200 и изузетно и више ученика. Школа не може бити основана за мање од 480 ученика.

Оптималне величине школа су: са 3, 4 и 5 одељења по разреду односно 720, 960 и 1.200 ученика, односно у будућности 600, 800 и 1.000 ученика (рачунајући са 25 ученика по одељењу).

Величина и број школских објеката

Величина објеката се планира за 4, 8, 16, 24, 32 и 40 одељења (са 4 одељења је издвојено одељење установе првог циклуса. Објекти са 8 и 16 одељења се планирају за мања насеља и насељена места. Објекти за 24, 32 и 40 одељења планирају се за већа гравитациона подручја односно градска насеља веће густине становања).

Дефинисано гравитационо подручје за објекте школа капацитета од:

- 4 одељења је 1.000 становника;
- 8 одељења је 2.000 становника;
- 16 одељења је 4.000 становника;
- 24 одељења је 6.000 становника;
- 32 одељења је 8.000 становника;
- 40 одељења је 10.000 становника.

За насељена места већа од 10.000 становника број објеката/локација се одређује на основу стандардних величина објеката 24, 32 и 40.

Број и величина локација

Стандардна величина локације – грађевинске парцеле је 25m² по ученику. Овом величином локације постиже се могућност евентуалне будуће доградње и повећања удела зелених површина (30%–50%), а прихватљиве су и величине грађевинске парцеле 18–25 m² по ученику зависно од величине објекта (у густо изграђеним насељима и наслеђеним структурама) и када се у непосредној близини школског објекта налазе зелене и друге рекреативне површине које ученици могу да користе, али не мања од 18 m² по ученику), односно капацитета:

- 1.200 ученика – 18m² по ученику,
- 960 ученика – 20m² по ученику,
- 720 ученика – 22m² по ученику,
- 480 ученика – 24m² по ученику,
- 240 и 120 ученика – 25m² по ученику.

Најбоље је решење када за једну школу постоји једна парцела и један објекат.

Школско двориште је намењено за одмор и рекреацију ученика. Величина школског дворишта је 3–5m²/ученику зависно од величине грађевинске парцеле и начина коришћења свих отворених садржаја у школском дворишту.

У оквиру школског дворишта налази се дрвеће ради заштите од сунца и клупе за седење.

Вежбалиште за извођење наставе Физичког и здравственог васпитања може имати следеће величине у зависности од развијености и организације школе:

А) Вежбалиште минималне укупне површине 4.480m² у основним школама капацитета од 720 до 960 (ТИП А) или више ученика треба да су опремљени одвојеним асфалтираним обележеним теренима за одбојку, кошарку и рукомет, потребних димензија.

- Б) Вежбалиште укупне површине 3.640m^2 у издвојеним одељењима основних школа и основним школама капацитета мањег од 720 ученика (ТИП Б и ТИП В), треба да је опремљено мултифункционалним асфалтираним тереном за одбојку, кошарку и рукомет, укупних димензија $60\text{m} \times 30\text{m}$ (1.800m^2) са слободном зоном ширине 3 m (укупно око 2.400m^2).
- В) Вежбалиште укупне површине 1.200m^2 у издвојеним одељењима основних школа и основним школама мањег капацитета (ТИП Г) у склопу школског дворишта треба да је димензија $40\text{m} \times 20\text{m}$ са слободном зоном минималне ширине 3m.

Типологија објеката ОШ, грађевинских и функционалних целина (класификација):

- **ТИП А** - основна школа као посебна установа, оптималног капацитета од 720 до 960 ученика (24–32 одељења), изузетно до 1.200 ученика (40 одељења), а најмање 480 ученика (16 одељења);
- **ТИП Б** - основна школа као посебна установа, капацитета од 100 до 480 ученика, која се оснива у случају када на удаљености до 2 km не постоји друга основна школа (осим у јединицама локалне самоуправе које имају статус града);
- **ТИП В** - издвојено одељење основне школе истог капацитета као ТИП Б;
- **ТИП Г** - издвојено одељење основне школе, капацитета до 100 ученика, или изузетно основна школа као посебна установа, капацитета до 100 ученика, (која се оснива у случају када на удаљености до 2 km не постоји друга основна школа, осим у јединицама локалне самоуправе које имају статус града);

(Ј3) СРЕДЊЕ ШКОЛЕ

У петоминутној изохрони, у односу на Блок 66, налазе се две средње школе у блоку 67а:

- Техничка школа „Нови Београд“ (локација 5) и
- Руска школа „Валентина Терешкова“ (локација 6).

Бр.	Назив установе	Адреса	БРГП обј. (m^2)	Површина парцеле (m^2)	Број деце	П. (m^2) комплекса по детету
5	Техничка школа „Нови Београд“	Омладинских бригада 25	7890	23400	850	$27,5\text{m}^2$
6	Руска школа „Валентина Терешкова“	Андре Николића 29	8994	29980	1850	$16,20\text{m}^2$

Имајући у виду претпоставке о броју потенцијалних корисника средњошколских установа на подручју целине Х, којој припада предметни Блок 66 (4 - 5% од укупног броја становника), уколико се планирају површине за становање или мешовити градски центри, може се закључити да би укупни постојећи и планирани капацитети задовољили стандарде и нормативе из ове области, с обзиром да је и једна од приоритетних локација за уређење и изградњу објеката средње школе у целини Х - локација у новобеоградском блоку 44, у оквиру резервисане површине за јавну намену, површине комплекса око $1,54\text{ ha}$.

(Ј6) УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ

У петоминутној изохрони, у односу на Блок 66, планирана је установа примарне здравствене заштите у блоку 67, у насељу „Белвил“ (локација 4), која није реализована.

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 2 огранка дома здравља, 1 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.

Уколико се планирају површине за становање или мешовити градски центри, може се закључити да би укупни постојећи и планирани капацитети примарних здравствених установа у окружењу задовољили потребе нових становника.

ОСТАЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ОКРУЖЕЊУ

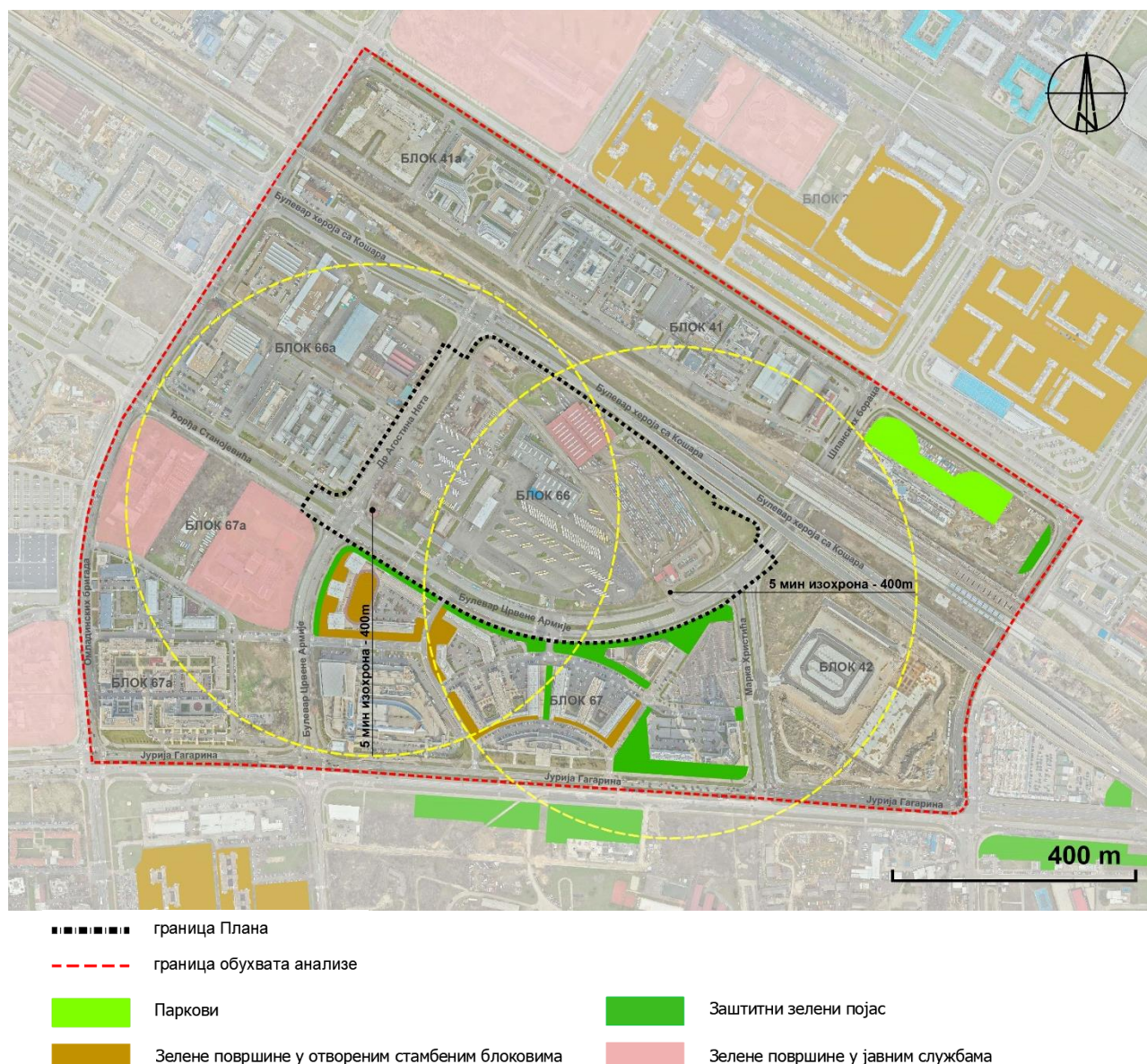
(Ј4) ВИСОКОШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ

У петоминутној изохрони, у односу на Блок 66, планирана је високошколска установа у блоку 67а (локација 7), која није реализована.

Бр.	Назив установе	Адреса	БРГП обј. (m ²)	Површина парцеле (m ²)	Број студената	П (m ²) комплекса по студенту
7	Географски факултет, Факултет безбедности и биолошки факултет	Блок 67а	26828	10480	5200	5m ²

(Ј11) ОБЈЕКТИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

У петоминутној изохрони, у односу на Блок 66, изграђен је објект посебне намене – Ватрогасно-спасилачка станица „Нови Београд“ у блоку 67а (локација 8), површине око 500 m², у којој је запослено 40 ватрогасаца.

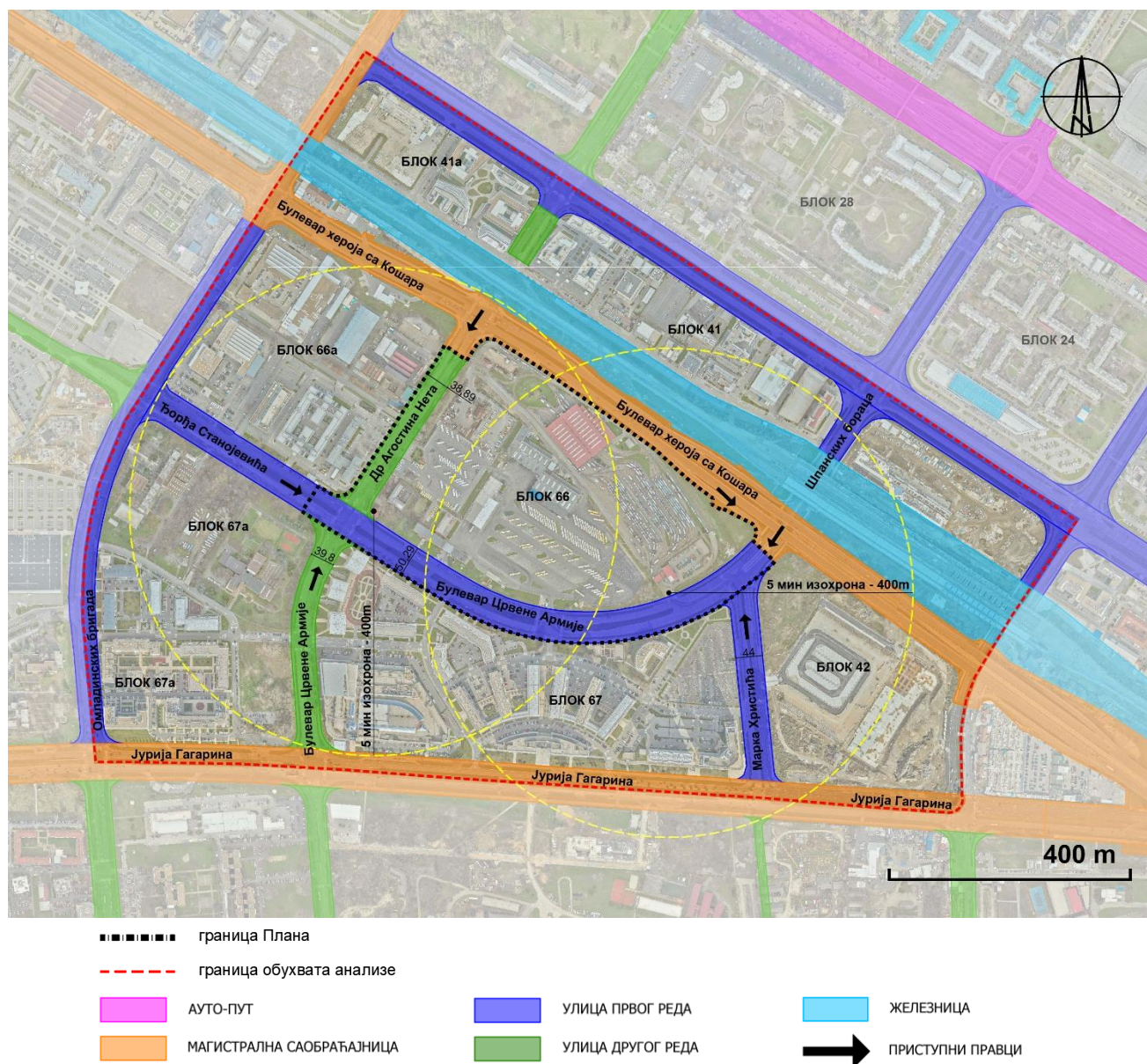


Слика 3. Приказ постојећих и планираних јавних зелених површина у петоминутној изохрони

Јавне зелене површине у петоминутној изохрони у односу на посматрани обухват подразумевају заштитне зелене појасеве, зелене површине у отвореном блоку (у оквиру блока 67) и зелене површине у јавним службама (у оквиру блока 67а). Јавна зелена површина - парк налази се на ободу петоминутне изохроне, са друге стране Булевара хероја са Кошара (УМП), који представља просторну баријеру. Парк је планиран у блоку 42 и његова површина износи око 12.000 m².

САОБРАЋАЈНА ПОВЕЗАНОСТ И ДОСТУПНОСТ ЈАВНОГ ГРАДСКОГ САОБРАЋАЈА

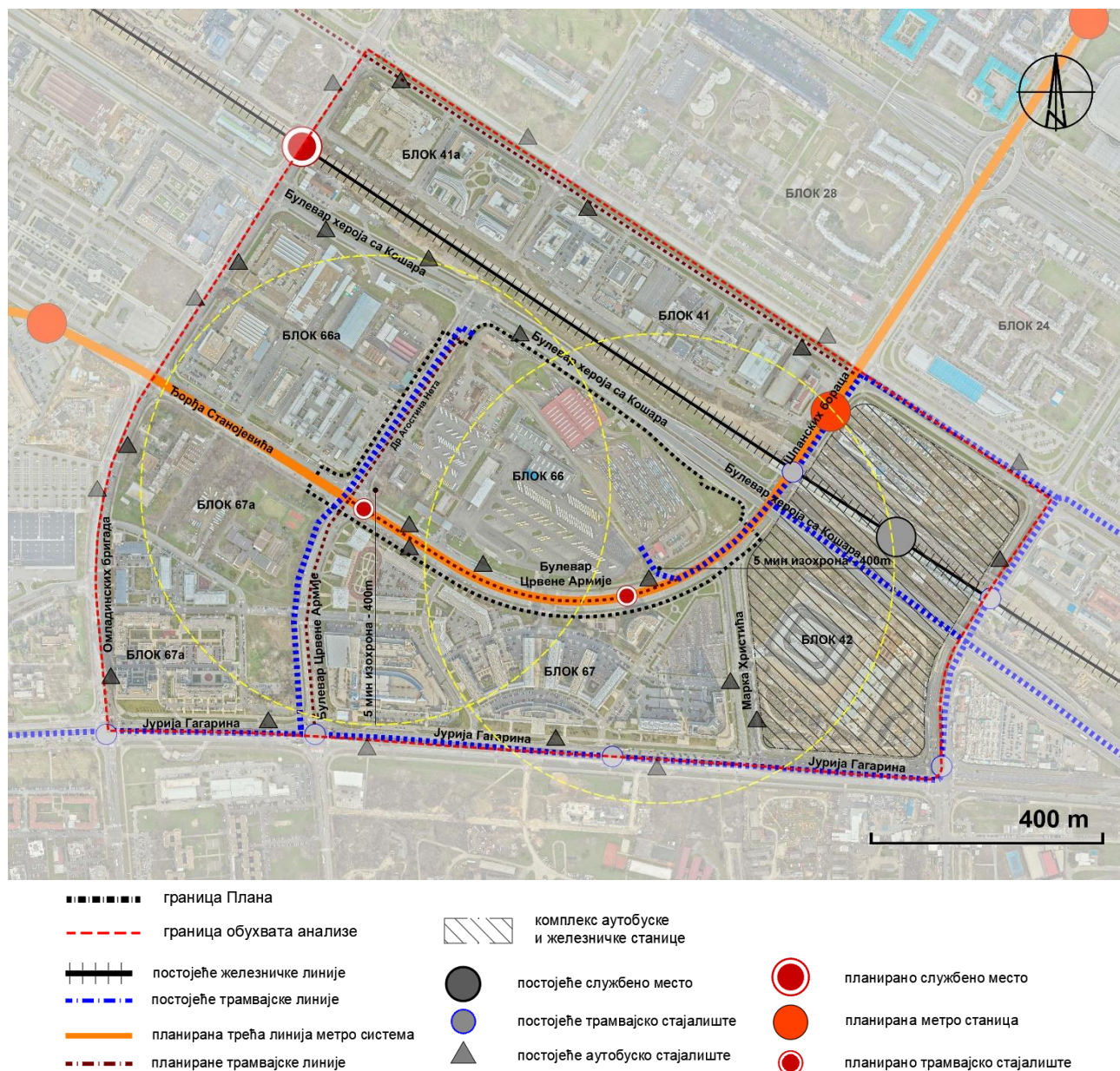
Саобраћајна мрежа



Слика 4. Приказ мреже и ранга саобраћајница са назначеним директним приступима локацији

Предметна локација омеђена је Булеваром хероја са Кошара (УМП) као магистралном саобраћајницом са северне стране, Булеваром Црвене армије као улицом првог реда са јужне стране и Улицом др Агостина Нета као улицом другог реда са западне стране. Директан приступ локацији обезбеђује се из Улице др Агостина Нета и Булевара Црвене армије, док је веза са магистралним саобраћајницама Булевар хероја са Кошара и Јурија Гагарина остварена посредно. Улице Др Агостина Нета и Булевар Црвене армије садрже три саобраћајне траке у једном смеру, са разделним острвом у Булевару, односно трамвајском баштицом у улици Др Агостина Нета. Пешачки приступ локацији превасходно се остварује из блока 67 (насеље „Белвил“). Према важећој планској документацији у профилу обе контактне саобраћајнице планиране су бицикличке стазе, у Улици др Агостина Нета обострано, а у Булевару Црвене армије у контактном подручју са једне стране коловоза.

Јавни превоз



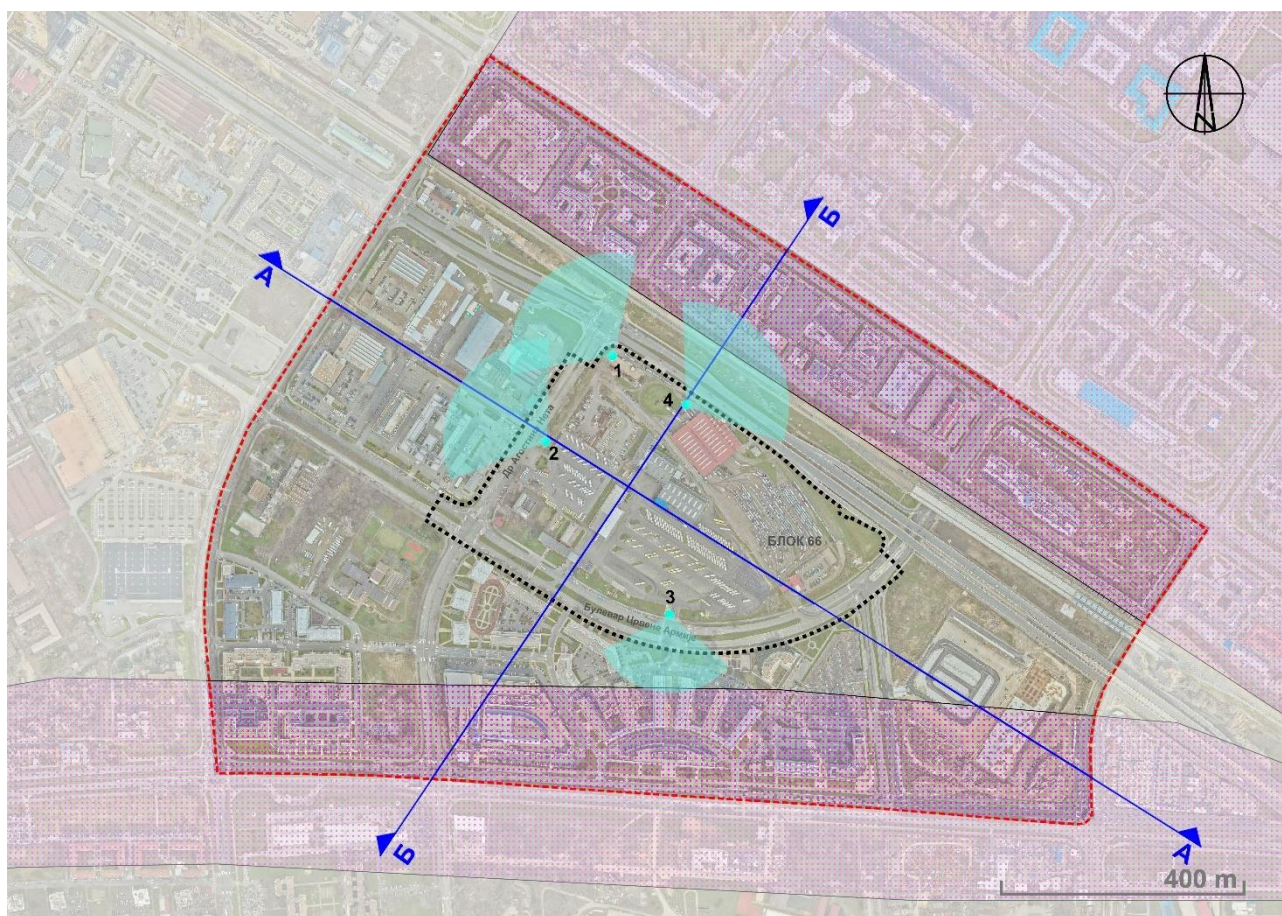
Слика 5. Приказ постојеће и планиране мреже јавног превоза (аутобус, трамвај, метро)

У оквиру постојеће мреже јавног градског превоза кроз Булевар Црвене армије саобраћају аутобуске линије 85 и ЕКО 1 са стајалиштима „Депо Сава“ и „Гаража Нови Београд“. У предметном обухвату налази се и стајалиште „Насеље Белвил“ за пуњење електричног возила које саобраћа на линији ЕКО 1. Поред наведеног, кроз Булеваром Црвене армије саобраћа и линија ноћног превоза 601Н. Кроз Улицу др Агостина Нета пролази траса трамвајског система која обезбеђује везу са постојећим трамвајским депоом.

Према важећој планској документацији, планирано је проширење трамвајске мреже кроз увођење трасе трамваја у Булевар Црвене армије са два нова стајалишта. Такође, кроз предметни обухват, правцем Булевара Црвене армије пролази и планирана трећа линија метро система, са метро станицом на ободу петоминутне изохроне у Блоку 41.

У непосредној близини локације планирана је аутобуска и железничка станица која представља једно од основних чворишта међуградског и међународног саобраћаја у Београду.

6.0 ВИЗУРЕ



легенда:

- граница Плана детаљне регулације
- целине у режиму делимичне урбанистичке заштите

Слика 6. Приказ визура из блока 66

Предметна анализа се бави сагледавањем визура на блокове у непосредном окружењу. Ово посматрање обухвата планиране намене, капацитете и карактеристике физичке структуре на начин који има значајан утицај на међусобне односе између предметне локације и њеног непосредног окружења. Објекти у окружењу претежно су комерцијалне намене и стамбено-пословне намене и однос њихових позиција, имаће значајан утицај на изглед самог блока 66..

Најзначајније визуре анализирани су из следећих тачака:

- **Тачка 01:** Са ове тачке пружа се визура на блок 41а и планирани продужетак Улице др Агостина Нета кроз насип железничке пруге.



Слика 6.1. Приказ визура са тачке 01

- **Тачка 02:** Са ове тачке пружа се визура на комерцијалну зону блока 66а.



Слика 6.2. Приказ визура са тачке 02

- **Тачка 03:** Ова визура представља правац сагледавања, кретања и повезивања комплекса насеља „Белвил“ у Блоку 67а са Блоком 66.



Слика 6.3. Приказ визура са тачке 03

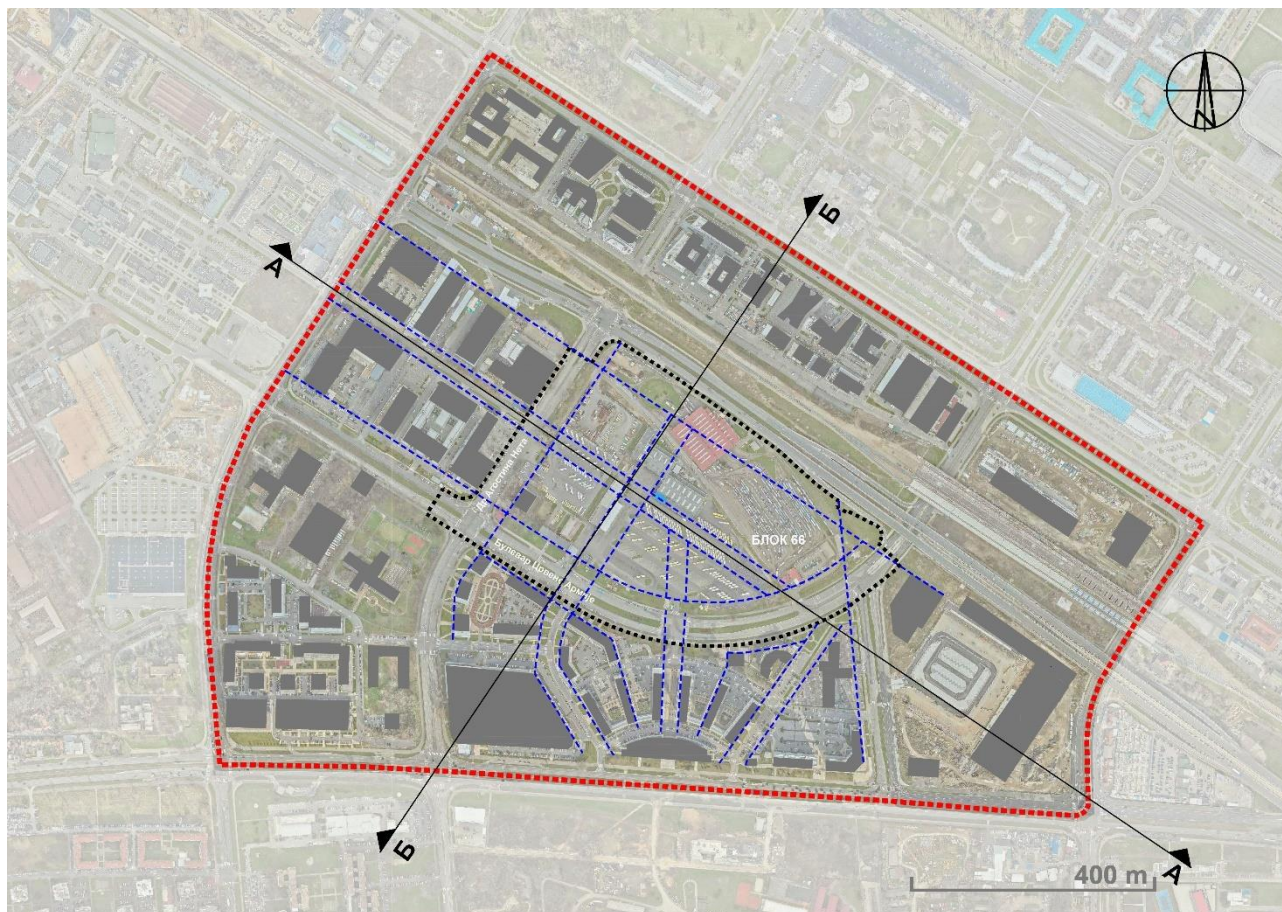
- **Тачка 04:** Ова тачка представља визуру на трасу пруге и комерцијалне објекте у Блоку 41.



Слика 6.4. Приказ визура са тачке 04

7.0 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОКРУЖЕЊУ

Анализиране су грађевинске линије и положај објекта у окружењу.



легенда:

■■■■■■■■ граница Плана детаљне регулације

■■■■■■■■ грађевинске линије

Слика 7. Приказ грађевинских линија и доминантних праваца у окружењу



Слика 7а. Пресеци кроз блок – постојеће стање

8.0 ЗАКЉУЧАК

Имајући у виду наведене анализирани елементе у блоковима у окружењу, закључено је да је у Блоку 66 могуће планирати мешовите градске центре у зони више спратности - М4 са пратећим садржајима социјалне инфраструктуре за потребе становника (дечија установа, основна школа, парк), као и комерцијалне садржаје у зони више спратности - К1.

Однос наведених намена потребно је оптимално дефинисати, како би биле задовољене потребе социјалне инфраструктуре, узимајући у обзир планирани број корисника (становника и запослених).

Као фиксни елеменат у простору задржава се постојећа ТС 35/10 kV. Други фиксни елеменат представља правац планиране саобраћајнице кроз блок који је продужетак Улице Тадије Сондермајера у Блоку 66а до раскрснице са пуним програмом веза у Булевару црвене армије.



Слика 8. Приказ могућих планираних намена

■■■■■■■■ граница Плана
 - - - - - граница обухвата анализе

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

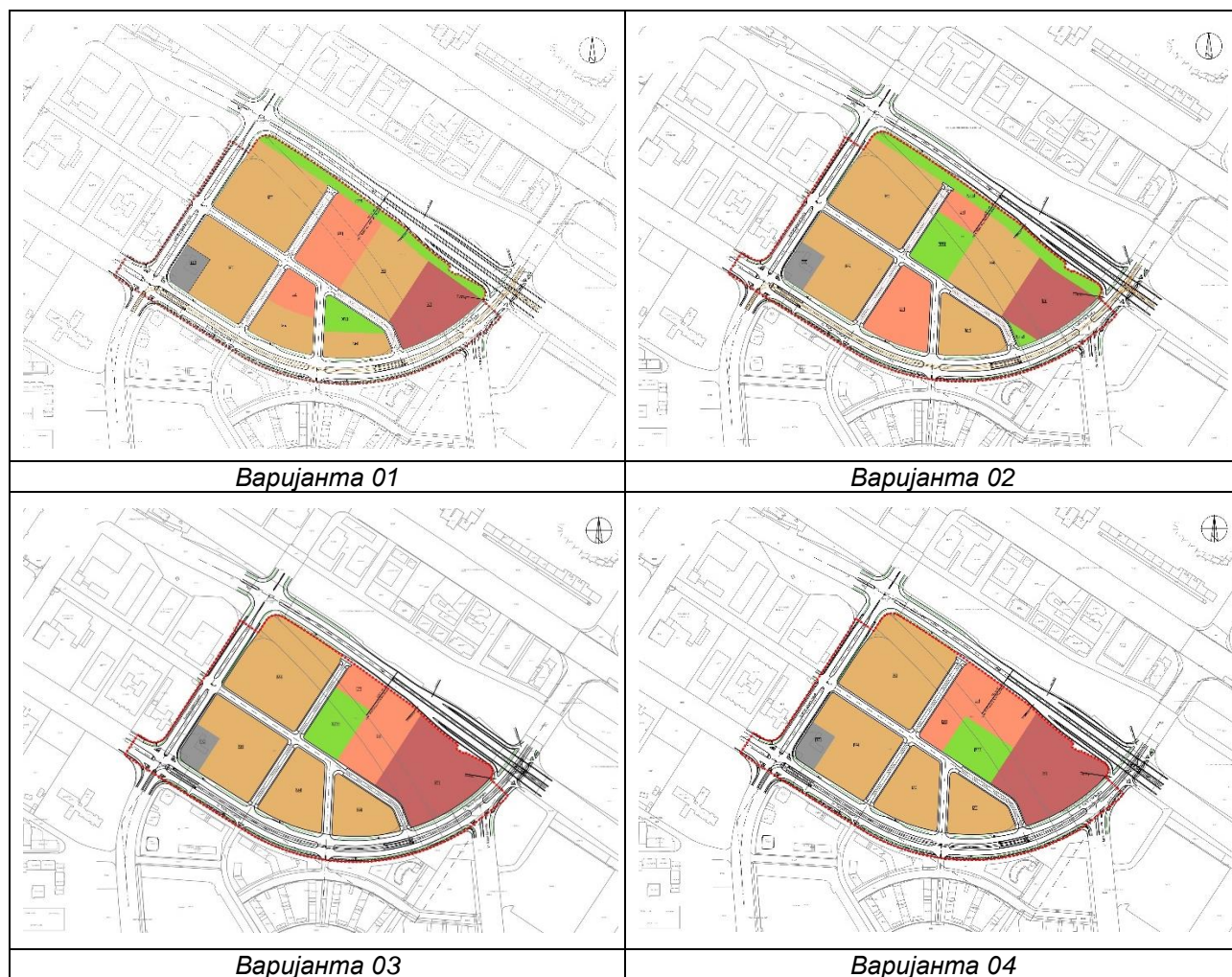
површине за становање
 мешовити градски центри
 површине за комерцијалне садржаје

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

површине за објекте и комплексе јавних служби
 зелене површине
 саобраћајне површине

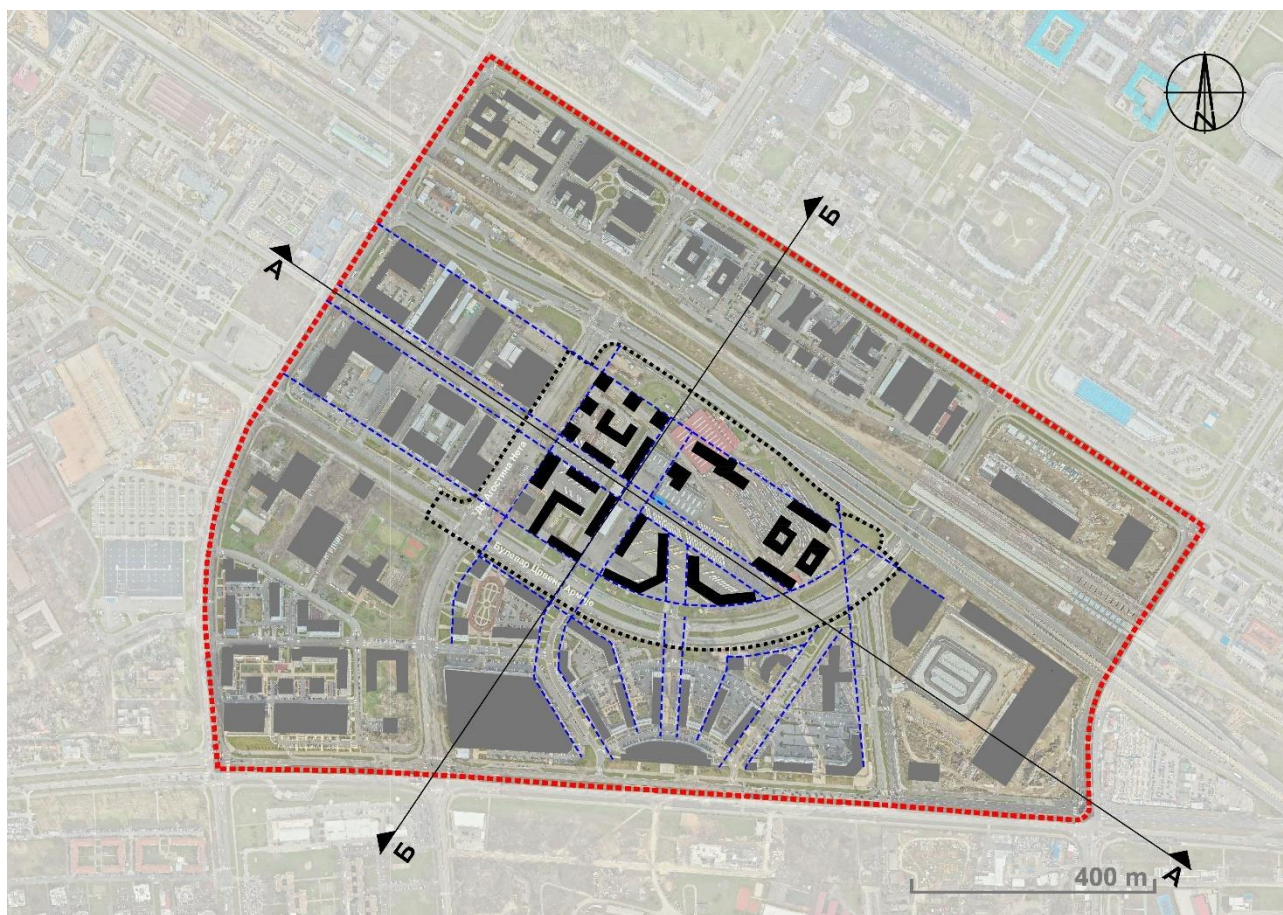
мрежа саобраћајница
 железница
 површине за инфраструктурне објекте и комплексе

На основу наведених програмских елемената разматрана су варијантна решења.



Слика 9. Приказ варијанти планираног решења

Као најоптималнија варијанта, за даљу разраду изабрана је **варијанта 4**, за коју је предложена могућа оријентациона физичка структура, која ће, у сарадњи са надлежним институцијама у даљој разради бити проверена и дефинисана у Нацрту плана.



легенда:

■■■■■■■■ граница Плана детаљне регулације

— — — — — грађевинске линије

Слика 10. Предлог планиране физичке структуре



Слика 10а. Пресеци кроз блок – планирано стање