

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈУРИЈА ГАГАРИНА И ЗЕМУНСКЕ ("ИМТ"),
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

Елаборат за рани јавни увид



Београд, 2019. 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.
Булевар деспота Стефана 56, Београд**

**РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ:**

Ана Граовац, дипл.инж.арх.
Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Руководилац израде плана у ранијој фази:
Архитектура:
Саобраћајно решење:

Инжењерскогеолошки услови:
Водоводна и канализациона мрежа:
Топловодна и гасоводна мрежа:
Електроенергетска и тт мрежа:
Објекти и комплекси јавних служби:

Зелене површине и заштита природе:
Заштита културног наслеђа:
Заштита животне средине:
Техничка сарадња:

Др Жаклина Глигоријевић, дипл.инж.арх.
Марија Косовић, маст.инж.арх.
Предраг Пиловић, дипл.инж.грађ.
Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.
Ивица Торњански, дипл.инж.геол.
Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.
Зоран Мишић, дипл.инж.маш.
Весна Вокши, дипл.инж.ел.
Емил Димитров, дипл.инж.арх.
Гордана Бура, дипл.инж.арх.
Мр Борка Протић, дипл.инж.арх.
Немања Јевтић, дипл.пејз.арх.
Соња Костић, дипл.ист.ум.
Тања Поткоњак, дипл.физ.-хемичар.
Михаило Жарић, арх.тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Мила Миловановић, дипл. инж.арх.

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

Милица Јоксић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	6
	1. УВОД	6
	2. ОБУХВАТ ПЛАНА	6
	3. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	7
	4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	11
	4.1. Историјат	11
	4.2. Шире окружење	16
	4.3. Планска документација	18
	4.4. Постојеће коришћење земљишта	18
	4.5. Постојеће саобраћајне површине	21
	4.6. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	22
	4.7. Инжењерскогеолошки услови	23
	4.8. Животна средина	25
	5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ЛОКАЦИЈЕ	25
	6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	27
	7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	29
	7.1. Планирана претежна намена површина	29
	7.1.1. Површине јавне намене	29
	7.1.2. Површине остале намене	34
	7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	36
	8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	39
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	39
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	39

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈУРИЈА ГАГАРИНА И ЗЕМУНСКЕ ("ИМТ")

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ”), градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јурија Гагарина и Земунске („ИМТ”), градска општина Нови Београд** (“Службени лист града Београда”, бр. 77/16, 79/17 и 56/18), (у даљем тексту: Одлука), а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. упућене Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове 29.06.2016. године под бројем 40330/6-01. Комисија за планове Скупштине града Београда на 273. седници одржаној 04.07.2017. године донела је закључак „да се ради свеобухватног саобраћајног решења граница обухвата Плана прошири до улица Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића (комплекса Ерпорт Сити). На основу наведене иницијативе Дирекције и закључка Комисије за планове, измењена је и допуњена првобитна Одлука и дефинисан је обухват предметног Плана.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Предложеним планским решењем обухваћен је део територије градске општине Нови Београд чија би граница оријентационо ишла: унутрашњом регулацијом саобраћајнице Јурија Гагарина са јужне стране, границом подручја за непосредну примену правила грађења дефинисаном планом шире просторне целине са западне и северне стране, границом Плана детаљне регулације за потез дуж улица: Земунска – Тошин бунар на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Сл. лист града Београда”, бр. 130/2016) са северне стране, границом к.п. 2198/4, 2906/8, 2906/35, 2906/34, 2906/29, 2906/1, 2906/13, 2906/14, 2989/1, регулацијом планиране саобраћајнице Ђорђа Станојевића са североисточне стране и унутрашњом границом саобраћајнице Омпадинских бригада са источне стране.

У току израде нацрта плана прецизно ће бити дефинисана граница плана ка блоку 64, у складу са везом планираног саобраћајног решења са постојећим сервисним саобраћајницама у блоку (крак Ј. Гагарина, Европска и Јапанска).

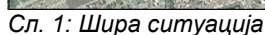
Површина обухваћена Планом износи око 72,7 ха.

Коначна граница утврдиће се у поступку израде Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;

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



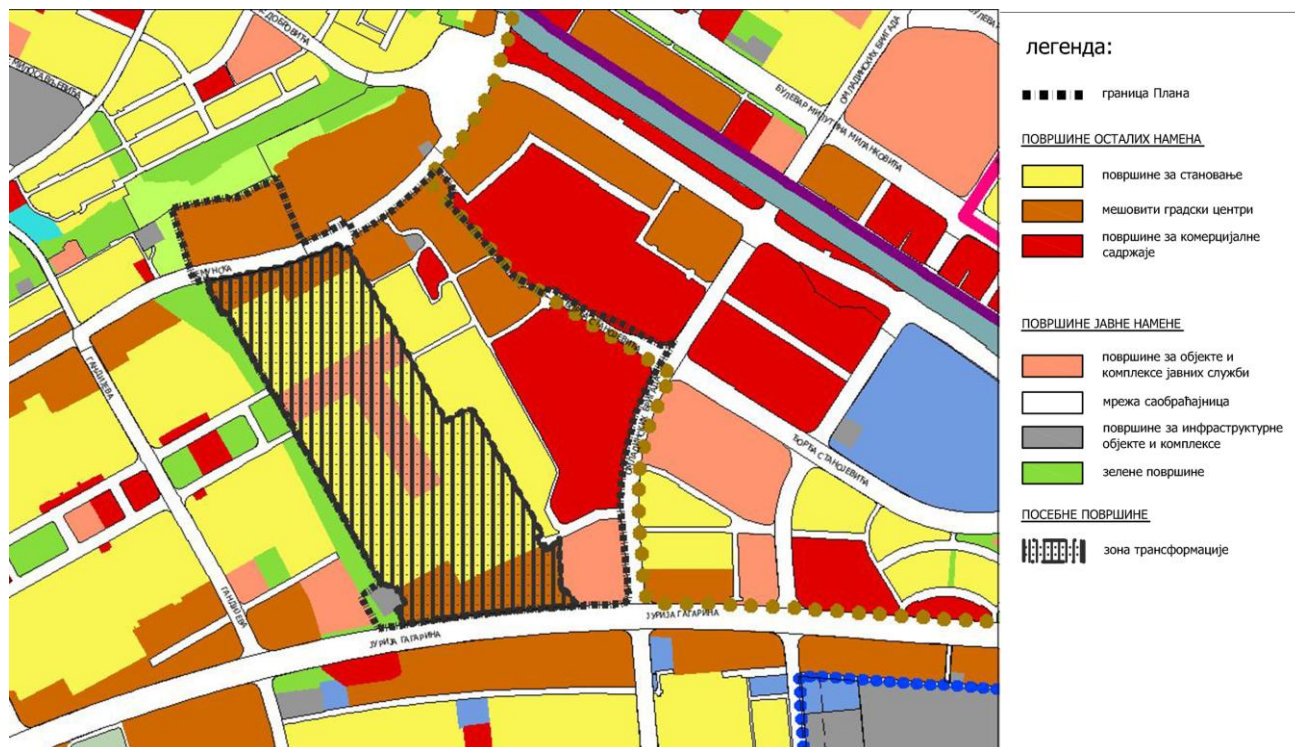
3. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана је 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 и 97/17), на основу кога се у оквиру границе Плана налазе планиране површине за мешовите градске центре, становање, комерцијалне садржаје, објекте и комплексе јавних служби, мрежу саобраћајница, зелене површине и површине за инфраструктурне објекте и комплексе, такође део предметног подручја се налази у посебним површинама - зона трансформације.

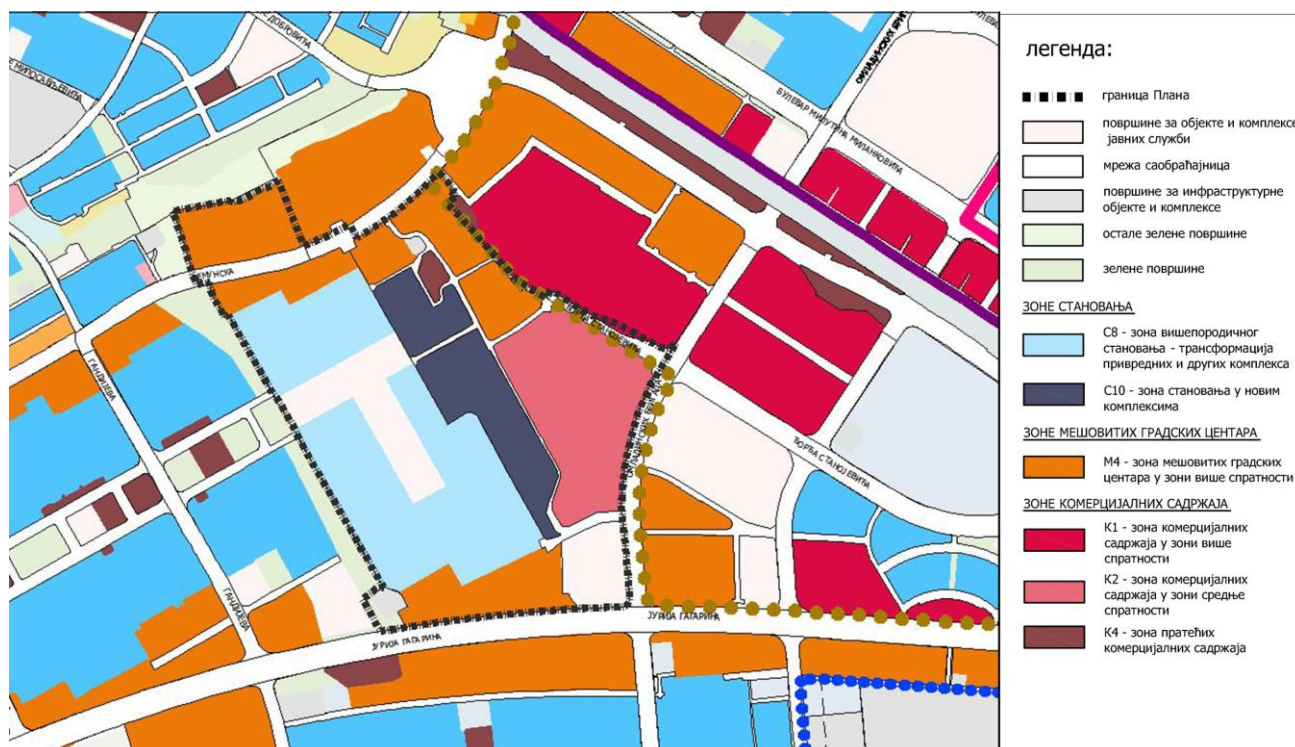
Такође, због значаја ове локације у контексту Града, потенцијал за развој и сложених услова за развој, комплекс фабрике ИМТ налази се у оквиру површина за које је обавезна израда јавног урбанистичко-архитектонског конкурса за изградњу стамбено пословних садржаја са пратећим јавним службама и функцијама.

Предметно подручје се највећим делом налази у површинама ostalih namena, zoni višeporodičnog stanovanja – transformacija privrednih i drugih kompleksa (C8), zoni stanovanja u novim kompleksima (C10), zoni mešovitih gradskih centara u zoni više spratnosti (M4), zoni komercijalnih sadržaja u zoni srednje spratnosti (K2) i zoni pratećih komercijalnih sadržaja (K4), kao i jednim malim delom u ostalim zelenim površinama.

Као површине јавне намене дефинисане су постојећа предшколска установа (Ј1) и постојећа установа примарне здравствене заштите (Ј6), као и планиране површине резервисане за будућу изградњу неопходних пратећих садржаја социјалне инфраструктуре, школа, дечијих установа, здравствених и социјалних установа, установа културе, специјализованих центара, јавних зелених површина и слично. Такође, као површине јавне намене дефинисане су и инфраструктурне површине - постојеће трафо станице као и зелене површине у зони заштите далековода.



Сл. 2: Извод из Графичког прилога "Планирана намена површина" Плана генералне регулације, са приказом границе Плана



Сл. 3: Извод из Графичког прилога "Подела на зоне са istim правилима рађења" Плана генералне регулације, са приказом границе Плана

ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ У ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Основни урбанистички параметри у зони вишепородичног становања – трансформација привредних и других комплекса (зона С8):

- основна намена површина : вишепородично становање
- компатибилност намене: комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, вишеспратна колективна гаража као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ приложене у документацији Плана
- однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%, на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина
- индекс заузетости („З“) на парцели је до 50%
- индекс изграђености („И“) **на парцели** је до 3.5
- максимална висина венца објекта је 24.0 m, изузетно 44.2 m
- оријентациона планирана спратност је П+6+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс
- максимална висина објекта у новим блоковима је 1.0 ширина улице
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%
- незастрте зелене површине у директном контакту са тлом на парцели су мин. 15%
- паркирање се мора решити на парцели

Основни урбанистички параметри у зони мешовитих градских центара у зони више спратности (зона М4):

- основна намена површина : мешовити градски центри - подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%, при чему су у приземљу планираних објекта обавезни комерцијални садржаји
- компатибилност намене: комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ приложене у документацији Плана
- компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%
- индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%
- индекс изграђености („И“) **на парцели** је до 5.0
- максимална висина венца објекта је 32.0 m, изузетно 44.2 m
- оријентациона планирана спратност је П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс
- максимална висина објекта у новим блоковима је 1.0 ширина улице
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%
- незастрте зелене површине у директном контакту са тлом на парцели су мин. 10%
- паркирање се мора решити на парцели

Основни урбанистички параметри у зони становања у новим комплексима (зона С10):

- основна намена површина : породично и вишепородично становање
- компатибилност намене: комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и друге јавне намене, верски комплекси, зелене површине, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ приложене у документацији Плана
- однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%, на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина
- индекс заузетости („З“) на парцели је према примењеној зони
- индекс изграђености („И“) **на парцели** је према примењеној зони
- максимална висина венца објекта је према примењеној зони
- проценат слободних и зелених површина на парцели је према примењеном типу становања

- незастрте зелене површине у директном контакту са тлом на парцели су мин. 30%
- паркирање се мора решити на парцели

Основни урбанистички параметри у зони комерцијалних садржаја у зони средње спратности (зона K2):

- основна намена површина : комерцијални садржаји
- компатибилност намене: комплекси јавних служби, верски комплекси, вишеспратна колективна гаража, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ приложене у документацији Плана
- однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%
- индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%
- индекс изграђености („И“) **на парцели** је до 3.0
- максимална висина венца објекта је 19.0 m,
- оријентациона планирана спратност је П+4+Пк/Пс,
- максимална висина објекта у новим блоковима је 1.0 ширина улице
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30%
- незастрте зелене површине у директном контакту са тлом на парцели су мин. 10%
- паркирање се мора решити на парцели

Основни урбанистички параметри у зони пратећих комерцијалних садржаја (зона K4):

- основна намена површина : комерцијални садржаји и станице за снабдевање горивом
- компатибилност намене: комплекси јавних служби, верски комплекси, вишеспратна колективна гаража, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ приложене у документацији Плана
- становање није компатибилно
- однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%
- индекс заузетости („З“) на парцели је до 80%
- индекс изграђености („И“) **на парцели** је до 2.0
- максимална висина венца објекта је 12.0 m,
- оријентациона планирана спратност је П+2,
- зелених површина на парцели је мин. 20%
- незастрте зелене површине у директном контакту са тлом на парцели су мин. 5%
- паркирање се мора решити на парцели

Према начину спровођења Планао генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) комплекс фабрике "ИМТ" и подручје северно од Земунске улице дефинисано је за обавезну израду плана детаљне регулације, док је за површине источно од границе комплекса фабрике "ИМТ", дата могућност директног спровођења изградом урбанистичког пројекта за зону становања (10.C10.2), зоне комерцијалних садржаја (10.K4.1 и 10.K2.1), зону мешовити градских центара (10.M4.1), као и за комплексе јавних служби – установу примарне здравствене заштите (J6) и предшколску установу (J1). Ово подручје је обухваћено границом плана да би се:

- дефинисала неопходна саобраћајна мрежа,
- утврдиле потребе за пратећим објектима и комплексима јавних служби,
- преиспитали оптимални урбанистички параметри и капацитети

Такође, за комплекс фабрике ИМТ планиран за изградњу стамбено пословних садржаја са пратећим јавним службама и функцијама, Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) дефинисана је обавеза расписивања архитектонско-урбанистичког конкурса, пре формирања нацрта Плана.



Сл. 4: Извод из граф. прилога "Начин спровођења плана" Плана генералне регулације, са приказом границе Плана

Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Историјат

У време СФРЈ тешка индустрија сматрана покретачком силом целе привреде и доминирала је и привредом Новог Београда. „Индустрија мотора и трактора“ (ИМТ), „Фабрика одливака и модела“ (ФОМ) и бродоградилиште „Београд“ (некада „Тито“) су били део великог металског комплекса Београда заједно са „Индустријом мотора Раковица“ (ИМР) и др. Поред њих на Новом Београду је изграђена и фабрика електро-опреме „МИНЕЛ“, као и топлана на Савском Насипу.

Са колапсом гигантских друштвених предузећа током 1990-их, економија Новог Београда се преусмерила са на тровинска предузећа, а та тенденција се даље увећала током 2000-их.

Фабрички комплекс „Индустрије машина и трактора“ обухвата око 36 хектара новобеоградске земље. Формиран 1957. године је као ослонац прогресивном развоју пољопривреде у Југославији, и имала је и идеолошку вредност. Овладати техничким достигнућима која би била замајац развоја целокупног друштва. Укупно је произведено 750.000 трактора и бројне прикључне машине. Фабрика је сарађивала са водећим светским произвођачима трактора а имала је знатне успехе и на иностраном тржишту – укључујући и захтевно тржиште Сједињених Америчких Држава. Крајем 80-их година прошлог века ИМТ је био највећи европски произвођач трактора и пољопривредних машина изван Совјетског Савеза. Уз комерцијалне успехе, фабрика је обезбеђивала социјалне и стамбене потребе великог броја запослених а решења социјалних питања постигнута у овој систему заинтересовала и многе високе стране званичнике. У време кризе деведетих година, почев од 1992. фабрика је посустајала са укупном привредом и економијом државе и у 2000. годину ушла као велики дужник, претежно држави и јавном сектору.

ИМТ је подржављен 2013. године уз велика очекивања и уз подршку сектора науке. На Машинском факултету у Београду израђен је пројекат *ИМТ Србија* који је подразумевао, између осталог, значајно унапређење производње у овој фабрици. Од 2015. године предузеће је у стечају после три неуспела покушаја приватизације.

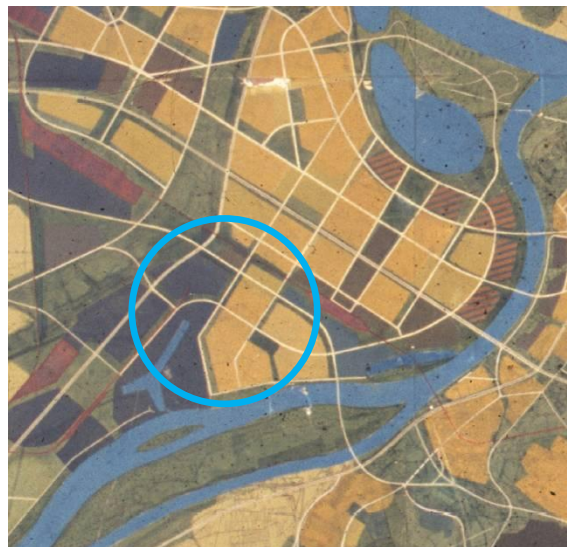
Фабрички комплекс „Фабрике одливака и модела“ обухватао је око 30 ha у непосредном окружењу фабрике ИМТ, чији цео рад је директно зависио од производње ФОМ. Ливница ФОМ је у свом вишедеценијском раду више пута пролазила процесе спајања и раздвајања са Индустријом машина и трактора, а после њеног стечаја 2003. године и неуспеха у изградњи нове топионице, ИМТ је узео у закуп део постројења и преузео 300, од 1.200 радника. Нова топионица је изграђена након непуне две године, чиме се прекинуло са старим начином изливања лива, помоћу пећи на кокс, и прешло се на еколошки чистији поступак. Остатак фабричког комплекса ФОМ парцелисан је и приватизован средином двехиљадитих година.

Фабрика електро-опреме „Минел“ основана је 1948. године за развој електро-енергетских и термо-енергетских система у држави, као инжењеринг систем за комплетне енергетске и индустријске објекте и процесну и прехранбену индустрију. Минел је био и важан партнер великих предузећа која се баве електро и термо динамиком попут Железница Србије (ЖТП) и Електропривреде Србије (ЕПС). Без обзира што „Минел концерн“ и данас послује у оквиру своје матичне области, фабрички комплекси северно од улице Тошин бунар нису више у функцији. Највећи део некадашњег великог привредног комплекса већ је плански претворен у пословно-комерцијалне садржаје, док је само један његов део, у површини од око 1. остао за даљу трансформацију.

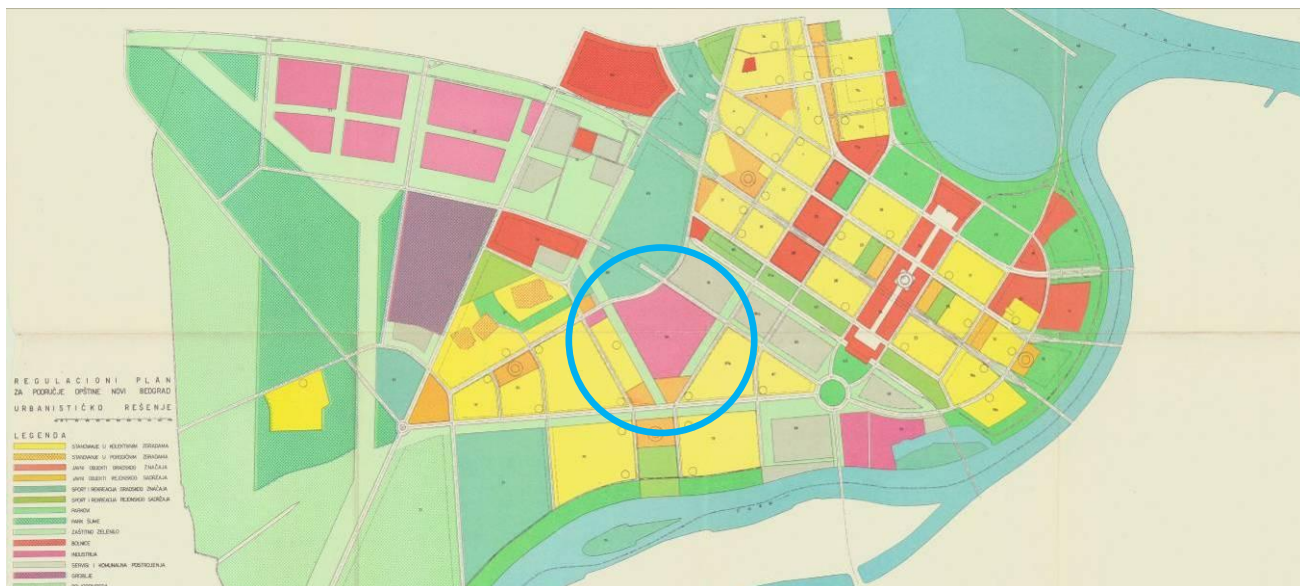
ИМТ и ФОМ у урбанистичким плановима Београда

Подручје Плана је у стратешким плановима Града Београда активирано је у првом послератном урбанистичком плану за град Београд, кроз Идејна скица генералног решења саобраћаја и намена површина великог Београда из 1948. године, и затим Генералном плану Београда из 1950. године. Тада су постављени основи новобеоградске урбане матрице, која ће се развијати у наредним деценијама. Подручје је у овим плановима третирано као индустријски центар новог града уз велику привредно-индустријску зону уз Аутопут Београд – Загреб, због добрих саобраћајних веза са окружењем: реком Савом, планираном магистралном саобраћајницом која преко Аде Циганлије везује Нови Београд са шумадијским делом града, као и веза са железничком пругом.

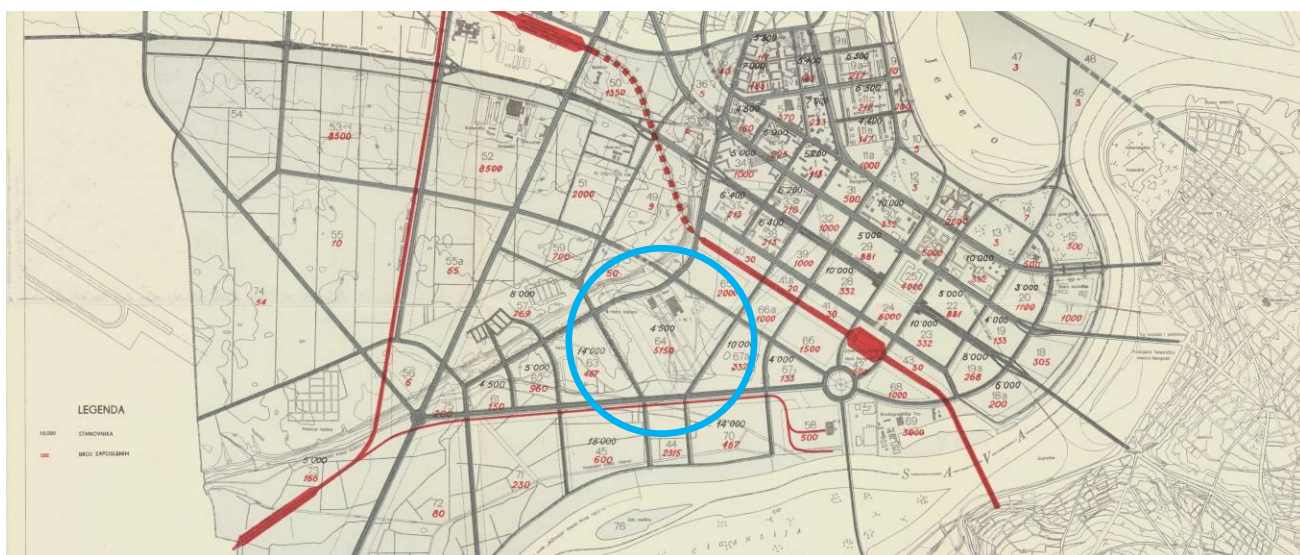
Локација индустријског комплекса у центру подручја Новог Београда се "одваја" од реке израдом Регулационог плана за подручје општине Нови Београд из 1962. године, на основу којег се уз реку Саву планирају стамбени блокови (становане у зградама колективног становања), спорт и рекреација, док се уз будућу улицу Јурија Гагарина, на јужном делу локације планирају јавни садржаји.



Сл. 5 и 6: Идејни генерални план реконструкције Београда (1948) и Генерални план Београда (1950) – Сегменти урбанистичког решења



Сл. 7: Регулациони план за подручје општине Нови Београд (1962) – Урбанистичко решење



Сл. 8: Регулациони план за подручје општине Нови Београд (1962) – Шема концентрације радних места и становања са шемом саобраћаја

Овим регулационим планом у оквиру предметног подручја није планирана ни једна примарна саобраћајница с обзиром на то да је подручје планирано за велике индустријске комплексе у којима је планирано да ради више од 5000 људи. Са друге стране, индустријска и стамбена намену су међусобно раздвојене коридором далековода. За каснији плански развој овог подручја интересантна је и траса планиране саобраћајнице која тангира предметну локацију са североисточне стране и која преко планиране кружне раскрснице повезује Нови Београд са старим делом града.

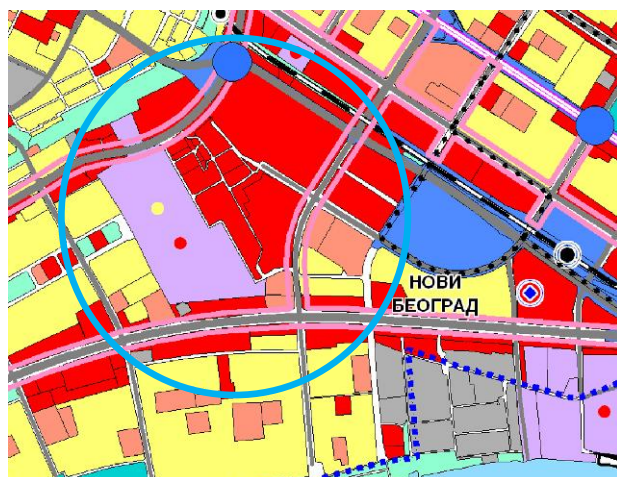
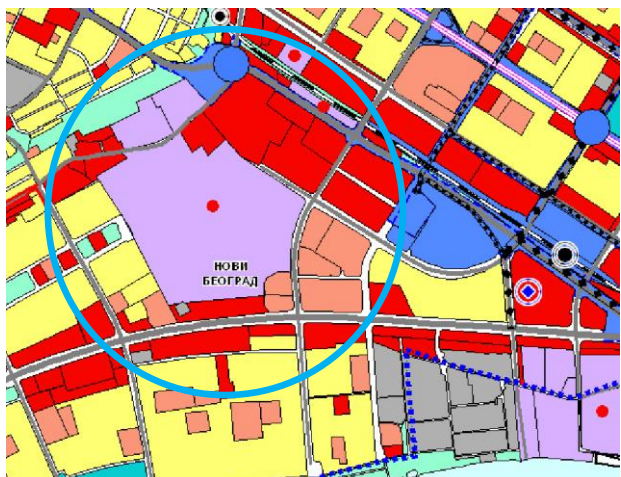
Генералним урбанистичким планом Београда из 1972. године и Изменама и Допунама Генералног урбанистичког плана Београда до 2002. године, које су усвојене 1984. године, планско решење подручја се, у смислу планираних намена и саобраћајног решења, није суштински мењало.



Сл. 9 и 10: Генерални урбанистички план Београда 1972. године (1972) и Измене и Допуне Генералног урбанистичког плана Београда до 2002. године (1985) – Сегменти урбанистичког решења

Генералним планом Београда до 2021. године, из 2003. године, почиње планска трансформација предметног подручја из индустријске у комерцијалну зону. Траса унутрашњег магистралног прстена (УМП) се у односу на ранија планска решења транслаторно помера према коридору железничке пруге, што оставља правац улице Ђорђа Станојевића без свог пређашњег значаја (везе са Бежанијском косом преко Тошиног бунара), па се он "слепо" завршава негде унутар предметног подручја, са идејом да се каснијом детаљном планском разрадом дефинише саобраћајна матрица овог подручја.

Раније планирана комунална зона у простору између железничке пруге и магистралне саобраћајнице, просторно се припаја привредним комплексима и превиђа се за комерцијалне намене - посебне пословне комплексе ван централне зоне града, са **максималним индексом изграђености парцеле/комплекса од 0.5**. Постојеће фабрике "ИМТ" и "ФОМ" (које у време израде плана још увек раде), планирају се и даље као привредни комплекси, али са могућношћу трансформације у комерцијалне делатности или опште градске центре.



Сл. 11 и 12: Генерални план Београда 2021. године (2003) и Измене и допуне Генералног плана Београда 2021. Фаза 2 (2009) – Сегменти урбанистичког решења планиране намене површина

Изменама и допунама Генералног плана Београда 2021. Фаза 2, из 2009. године, наставља се планска трансформација предметног подручја у комерцијалну зону – пословне комплексе и пословно трговачке улице. Овом изменом Генералног плана мењају се и границе градских зона, тако да део предметног подручја, од правца улице Ђорђа Станојевића до планиране трасе УМП-а постаје део централне зоне Београда, а улице Омладинских бригада, Тошин бунар и Јурија Гагарина се планирају као пословно трговачке, све **са индексом изграђености до 3.5 (изузетно 4.5)**. Простор фабрике "ФОМ" се такође планира за трансформацију у комерцијалну зону **са максималним индексом изграђености до 2.0**

(изузетно 3.0), уз обавезну израду плана детаљне регулације. За преостале привредне комплексе предвиђа се могућност трансформације у комерцијалне, али и стамбене садржаје. У саобраћајном смислу, предметно подручје остаје непромењено.

Доношењем Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) цело подручје се плански трансформише у мешовите градске центре, комерцијалне зоне и становање, **уз додатно повећање максималног индекса изграђености на парцели/компексу у свом зонама (максимално 5.0 за зону мешовитог градског центра)** и директним спровођењем путем израде урбанистичког пројекта простора од фабрике "ИМТ" до планиране трасе УМП-а. Без обзира на промену намена, директно спровођење за већи део локације и планирање урбанистичких параметара који кореспондирају са компактним градским ткивом, што подразумева и знатан број будућих корисника и становника овог простора, **у саобраћајном смислу предметно подручје површине од око 100 ha није додатно плански дефинисано** у односу на период када су у оквиру њега егзистирали велики индустријски комплекси. Такође, за део подручја за који је предвиђено директно спровођење путем израде урбанистичког пројекта, нису планирани потребни објекти јавних служби у односу на процену будућег броја становника, с обзиром на могућност остварења високих урбанистичких параметра изградње.

Ранији сценарији урбане обнове индустријског комплекса „ИМТ“/“ФМО“

Концепт урбане реконструкције понуђен у овом Плану је резултат понуде и тражње простора за изградњу станова и комерцијалних делатности у Београду у последњих неколико година, који је верификован кроз стратешке планове Града. Овде смо одабрали да изнесемо и неке другачије предлоге и концепте из претходног периода и под другачијим економским условима и законским оквирима.

Пост индустријски период који су развијене земље пролазиле почетком и средином прошлог века у Србији још увек траје. У новијој историји планирања Београда постојало је неколико хипотеза о трансформацији индустријских комплекса унутар граница континуално изграђеног ткива. Крајем XX века, када је систем планирања оцењен као ограничавајући за развој, Економска комисија за Европу (Economic Commision for Europe – OUN) приредила је у оквиру стручне и техничке помоћи источноевропским земљама и „Приручник за обнову и модернизацију људских насеља (Јанић, 2007, пп. 318,319). У њима се налазе и конкретне препоруке према којима се подржавају иновативна решења урбане обнове за земље у којима су средства државе и становништва ограничена и предлажу „меки“ програми који би најпре уносили само неопходне промене, а затим стварали услове за будућу модернизацију и тако уштедели и државна и приватна средства¹. Исти принцип је предложен у односу на регулативу те се каже да је „...неопходно прописе прилагодити потребама...“. Ови ставови коришћени су као аргумент у предлозима за примену иновативних стратегија обнове градова каква је била нпр. урбана рециклажа у периоду 1996–1999. године (Глигоријевић, 1996, 1999, Шијаковић, 2015). Комплекси ИМТ и ФМО, међутим, су у том периоду сматрани још увек перспективним индустријским капацитетом због чега примена модела привремене трансформације и коришћења модела урбане рециклаже није био оправдан.

Ревитализација Brownfields-а је следећи тренд који се почетком XXI века промовише у Београду и Србији. Наиме, међународни експерти су средином прве деценије нудили помоћ у организацији и поделили искуства бивших социјалистичких земаља у заједничким приватно јавним пројектима ревитализације бивших индустријских, војних и генерално запуштених подручја градова. У нашем случају један од кључних проблема у одлучивању да се приступи неком од модела био је проблем имовине. У то време је Фабрика ИМТ трансформисана у државно предузеће па су постојале наде да ће се модернизацијом производње унапредити економски положај и вратити значај предузећа, док је ФМО престала са радом и препарцелисана на мање комплексе који су потом већим делом приватизовани и препуштени тржишним механизмима за даљи развој, првенствено комерцијалних и стамбених садржаја.

¹ Јанић, М. (1997) *Одржив развој људских насеља земаља у транзицији*, Београд: ЈУГИНУС, пп.318,319. (ISBN 86-82247-02-X).

У време измењених приоритета урбаних подручја, потребом за новим типовима индустријализације и концепту „интелигентног града“, Академија инжењерских наука Србије понудила је 2016. публикацију „Паметан град у Србији“. Комплекс ИМТ на Новом Београду предлаже се за ревитализацију кроз нове начине индустријске производње, економски, друштвено и еколошки одрживе за опстанак унутар густо изграђеног градског ткива, који интегришу секторе истраживања и науке, високо технолошку производњу и управу (Петровић, 2015, стр.55). Иако савремен, према расположивој литератури и стратегијама развијених градова применљив, овај принцип захтева консензус локалне заједнице, државних академских и привредних институција, али и расположење власника овог комплекса да се на локацији развија тзв. урбана производња. Овај концепт заслужује разматрање и евентуалну примену, вероватно на другим локацијама ван оформљених стамбених зона великих густина становања, на мање атрактивном градском грађевинском земљишту.

Комплекс ИМТ као предмет истраживања на основним академским студијама Архитектонског факултета

Архитектонски факултет Универзитета у Београду у оквиру студијске целине "Студио 02А - Одрживе урбане заједнице" на другој години основних академских студија, бавио се урбаном трансформацијом комплекса Индустрије мотора и трактора (ИМТ) на Новом Београду, у току пролећног семестра школске 2017/18. године. Предметна тема је посматрана као тачка фокуса у трагању за новим Београдом из разлога што је ова локација Генералним урбанистичким планом дефинисана као приоритетне развојне целине а План генералне регулације описује ову зону као будуће стамбено-пословно подручје са јавним службама и функцијама. С тим у вези проблематика којом се бавио овај предмет јесте: како пројекат новог стамбеног насеља може бити истовремено и развојна полуга Београда; ко би били заинтересовани актери за развој овог подручја; који су то јавни а који приватни интереси које на овом подручју треба усагласити; како би требала да изгледа урбана структура овог насеља; који су то кључни аспекти одрживости који издвајају ово урбано подручје; како се они могу постојати; колико би трајала предметна трансформација и шта је потребно да се она деси на ефикасан а истовремено и ефективан начин. У оквиру практичне наставе овог студио пројекта 350 студената заједно са својим наставницима и сарадницима на критички и креативан начин су истраживали развојен могућности овог подручја. Групе од по 30 студената су у оквиру различитих подтема, као што су: жива фабрика; креативан-паметан град; здрав град=активан град; праведан град; интерактивне заједнице; три у један; фабрика снова и индустријски натурополис : зелена револуција, приказали у својим пројектима различите методолошке приступе пројектовању одрживих урбаних заједница.

У документацији овог Елабората налази се приказ 8 радова који најбоље осликавају постављене планске циљеве.

4.2. Шире окружење

У ширем окружењу простора који се анализира налазе се:

- стамбени блокови 61- 64 са средишњом јавном/комерцијалном/зеленом зоном и новим стамбено-комерцијалним комплексима уз улице Јурија Гагарија и Земунска/Војвођанска на западној страни;
- Улица Јурија Гагарина и стамбено-комерцијална зона блока 70 на јужној страни;
- Нови стамбено-комерцијални блокови "Блок А" и "Савада" на источној страни;
- Постојећа средња техничка школа, Руска школа и планирани комплекс високошколске установе, такође на источној страни;
- Комплекси "Airport city"-ја и стамбеног блока "West 65", на северо-источној страни;
- Зона мешовитог градског центра уз улицу Тошин бунар, лесни одсек, инфраструктурни коридор са трафо станицом, као и стамбено насеље у Земунској и Војвођанској улици на северној страни.



Сл. 13 и 14: Блок 64 и нови стамбено-комерцијалу објекти уз улицу Јурија Гагарина



Сл. 15 и 16: Улица Јурија гагарина - блок 70 и блок 67а



Сл. 17 и 18: Блок 67а – "Блок А" – дванаестоспратница ка улици Јурија Гагарина и унутрашњост блока



Сл. 19 и 20: Руска школа и Техничка школа Нови Београд



Сл. 21 и 22: Комплекси "Airport city" и "West 65"

4.3. Планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- Детаљни урбанистички план саобраћајнице Тошин Бунар на Новом Београду – деоница од Ауто-пута до Гандијеве улице ("Службени лист града Београда" број 22/89)
- План детаљне регулације за изградњу МРС "Бежанија" са градским гасоводним прикључком, од постојећег градског гасовода у Земунској улици до планиране МРС "Бежанија", градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда" број 3/17)
- План детаљне регулације за потез дуж улица Земунска - Тошин бунар на Новом Београду, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда" број 130/16)

4.4. Постојећа намена земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- привредне зоне
- комерцијалне садржаје
- становање
- објекте и комплексе јавних служби
- саобраћај,
- инфраструктурне површине и комплексе (ТС).

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

Привредне зоне и комплекси

Постојећа намена *привредне зоне* односи се на два бивша фабричка комплекса – "ИМТ" и "Минел", као и делове некадашњег комплекса „ФМО“. Комплекс фабрике "ИМТ" је највећи, планом обухваћене површине од 32,6 ha. Комплексу се приступа из Земунске улице (главни приступ) и улице Омласинских бригада (секундарни приступ). Комплекс фабрике "Минел" се налазу у Земунској улици, уз лесни одсек, укупне површине око 1,6 ha. У оквиру ова два комплекса изграђено је око 30 објеката – производних погона, складишта, хала, административних и помоћних објеката и сл, укупне БРГП око 150.000 m². Део некадашњег комплекса фабрике ФМО који се данас користи за привредне делатности или на коме се налазе објекти старе фабрике који нису у функцији, износи око 14 ha. Од тога на укупно 4,5 ha (32%) покренута је израда урбанистичких пројеката, по основу директног спровођења Плана генералне регулације. У оквиру ових површина изграђено је укупно око 50.000 m² производних и пратећих објеката.

Објекти су у главном приземни, са нестандартним висинама прилагођеним технолошком процесу, али се спратност објеката генерално креће и до П+2. Просечан индекс изграђености у целој зони је 0,5.

У оквиру постојећег привредних комплекса „ИМТ“ и „Минел“ постоје уређени зелени простори са вредним примерцима вегетације која је плански сађена, добре кондиције и хабитуса.



Слика 23 и 24: Улаз у комплекс фабрике "ИМТ" и улаз у комплекс фабрике "Минел"



Слика 25 и 26: Коридор далековода дуж западне границе комплекса "ИМТ" и секундарни приступ комплексу из улице Омладинских бригада



Сл. 27 и 28: интерна саобраћајна мрежа на простору бивше фабрике "ФОМ"

Становање

Постојеће стамбене зоне представљају зоне у којима преовлађују индивидуалне стамбене куће на парцели на којој се налазе и објекти комерцијалних и услужних делатности. У оквиру обухвата, ове зоне се налазе уз северну границу Плана (лесни одсек) и уз улицу Јурија Гагарина.

Укупна површина зоне износи око 3,5 ha у оквиру које је изграђено око 60 неплански изграђених објеката углавном лошег бонитета, укупне БРГП око 20.000 m². У зони уз Земунску улицу, објекти изграђени на регулацији улице су "предратне" стамбене куће, док се објекти различитих садржаја налазе у дубини парцеле (типологија "партаје"), са подстандардним размаком између објеката и са веома високим индексом заузетости парцеле. Слично су организоване и парцеле уз улицу Јурија Гагарина, којима се додатно приступа и са неплански изграђене саобраћајнице Првомајске.

Спратност објеката се креће од П до П+2, док само два објекта у Земунској улици, изграђених на некадашњем делу комплекса фабрике "ИМТ" имају већу спратност: стамбени објект П+4 и комерцијални објект/хотел П+6. Просечан индекс изграђености у зони је око 0,55.



Слика 29 и 30: Земунска, ка лесном одсеку

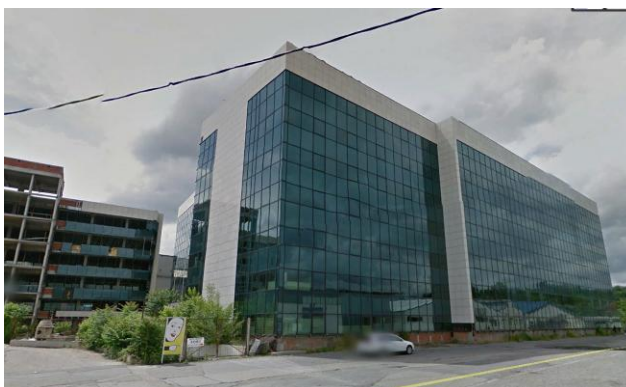


Слика 31 и 32: Земунска, ка комплексу "ИМТ" и Првомајска, ка Јурија Гагарина

Слободне површине у зони северно од улице Тошин бунар немају формиране зелене површине, неуређене су и запуштене, док су уз улицу Јурија Гагарина присутни појединачни вредни примерци дрвећа.

Комерцијални садржаји

Делови некадашњег комплекса фабрике "ФОМ", приватизовани су и трансформисани у, између осталог, два хипер-маркета и један пословни комплекс. У оквиру комплекса хипермаркета, укупне површине око 11,1 ха, изграђена су два објекта укупне површине габарита око 32.000 m² (БРГП око 70.000 m²) са припадајућим паркинг површинама, док је један део комплекса остао неизграђен. У оквиру пословног комплекса површине око 0,5 ха, који се налази у средишњем делу некадашњег фабричког комплекса, изграђена су три објекта средње и више спратности (П+4-П+6), БРГП око 15.000 m².



Сл. 33 и 34: супер-маркет "Idea" и пословни објекат у средишњем делу некадашњег фабричког комплекса

Површине за објекте и комплексе јавних служби

У оквиру предложеног обухвата Плана, у улици Омладинских бригада, налазе се постојећа предшколска установа "Бисер" и постојећи објекат огранка ДЗ "Нови Београд".

Основни остварени урбанистички параметри и нормативи предшколске установе "Бисер":

- Припадајућа површина парцеле: 12,180 m²
- БРГП објекта: 2,840 m²
- Спратност: П+1
- Грађевински капацитет објекта: 300 деце
- Број уписане деце: 487
- Површина комплекса оп детету: 25.01 m²/дет

Основни остварени урбанистички параметри и нормативи огранка ДЗ "Нови Београд":

- Припадајућа површина парцеле: 15,688 m²
- БРГП објекта: 3,943 m²
- Спратност: П+2

Постојећи комплекси предшколске установе и огранка дома здравља налазе се у оквиру површина за које је по ПГР Београда планирано директно спровођење путем израде урбанистичког пројекта, међутим они немају формирану парцелу и адекватан саобраћајни приступ, већ се оба налазе у оквиру парцеле 2907 КО Нови Београд и приступа им се заједничком интерном саобраћајницом (објекту ПУ се прилази кроз комплекс дома здравља), која не задовољава прописане услове.



Сл. 35 и 36: Предшколска установа "Бисер", паркинг у оквиру комплекса и огранак ДЗ Нови Београд

4.5. Постојеће саобраћајне површине

Простор обухваћен предметним планом тангира следећа примарна улична мрежа: Улица Јурија Гагарина, Улица омладинских бригада, Земунска улица (која је делом и у обухвату овог Плана) и Улица Тошин бунар.

У постојећем стању Земунска улица је изведена са две саобраћајне траке по смеру, разделним острвом, обостраним паркирањем и тротоарима. У зони раскрсница издвојене су траке за лево скретање. У делу где није изведено паркирање, формирано је ивично зеленило. Са западне стране предметног плана формирана је раскрсница са пуним програмом веза, при чему даље саобраћајница није изведена. Уз комплекс ИМТ-а формирана је раскрсница Земунске и интерне саобраћајнице са пуним програмом веза. Остала укрштања са Земунском улицом су изведена по принципу улив-излив.

Остале саобраћајнице унутар границе Плана су део секундарне уличне мреже.

Границом Плана обухваћен је и излаз из комплекса станице за снабдевање горивом који тангира предметно подручје са источне стране.

Јавни паркинзи се налазе у регулацији Земунске улице. Паркинг места изведена су под углом од 90°.

Иако се унутар границе плана не налазе стајалишта јавног превоза путника, предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају улицама Земунском и Јурија Гагарина и трамвајским подсистемом ЈГПП-а чије се трасе пружају Улицом Јурија Гагарина.

Земунском улицом саобраћају возила јавног градског превоза путника, чија се стајалишта налазе ван граница предметног плана. Земунском улицом, заједно са пешачким се одвија и бициклистички саобраћај.

У регулацији Земунске улице налазе се травне баштице и дрвореди на паркинг просторима. На делу простора су присутни градски угари и девастиране зоне.

4.6. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београд. Кичму система који омогућава снабдевање водом предметне територије а и шире просторне целине чини ППВ “Бежанија” са водоводним објектима, док су у непосредном окружењу примарни водоводи:

- водовод Ø700 mm у улици Земунска,
- водовод Ø600 mm у улицама Омладинских бригада и Ђорђа Станојевића, и
- водовод Ø500 mm, односно Ø1000 mm (сирова вода) у улици Јурија Гагарина.

Дуж ободних улица и оних које су у обухвату плана изграђена је секундарна водоводна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода. Простор обухваћен планом припада сливу КЦС “Галовица” у оквиру које постоји ретенциони простор за кишне воде.

Крајњи реципијент кишних и употребљених вода, са предметног подручја а и шире просторне целије је двојни колектор (АБ 160/250 cm + ФБ 140/160 cm - ван границе плана), који иде од улице Др. Ивана Рибара кроз блокове 45, 44 и 70 све до КЦС “Галовица”. У зависности од нивоа реке Саве, гравитационо или препумпавањем, сакупљене воде се изливају у реку. Фекалне воде се колекторским системом и канализационим црпним станицама КЦС “Галовица” - КЦС “Газела” - КЦС “Ушће”, транспортују до излива на ушћу реке Саве у Дунав.

Непосредни одводници кишних и употребљених вода су:

- фекална канализација и кишна АБ600 mm у улици Земунска, кишна је једним делом оријентисана ка колектуру у улици Ђорђа Станојевића а другим ка канализационом систему у Гандијевој улици.
- кишна канализација АК800 mm у улици Ђорђа Станојевића,
- фекална канализација ФК400 mm и кишни колектор АБ1500 mm у улици Омладинских бригада, и
- кишна канализација АК500 mm у улици Јурија Гагарина.

Подручје јужно од улице Земунска оријентисано је ка изграђеној канализационој мрежи у улици Омладинских бригада. Капацитет примарних објеката и одводника - КЦС “Галовица” и двојног колектора је попуњен. Дуж ободних улица и оних које су у обухвату плана изграђена је секундарна канализациона мрежа.

Електроенергетска мрежа и објекти

У границама предметног Плана налази се:

- постојећа трафостаница ТС 110/10 kV "Београд 12 (ФОБ)";
- постојећа трафостаница ТС 35/10 kV "ИМТ";
- надземни вод 110 kV бр.146АБ ТС 220/110 kV "Београд 5" - ТС 110/35 kV "Топлана Нови Београд";
- надземни вод 110 kV бр.197А/2 ТС 110/10 kV "Београд 27 (Бежанија)" - ТС 110/10 kV "Београд 12 (ФОБ)";
- надземни вод 110 kV бр.197Б ТС 220/110 kV "Београд 5" - ТС 110/10 kV "Београд 12 (ФОБ)";
- подземни вод 35 kV, ТС 35/10 kV "ИМТ"- ТС 35/10 kV "Нови Београд 3";
- два подземна вода 35 kV, ТС 110/35 kV "Топлана Нови Београд" - ТС 35/10 kV "ИМТ";
- подземни вод 35 kV, ТС 35/10 kV "Бежанија" - ТС 35/10 kV "ИМТ".

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих водова изграђена је подземно.

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 ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру границе предметног Плана налазе се постојећи оптички каблови и постојећа базна станица (БС).

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 магистрална топоводна мрежа:

- дуж улица Јурија Гагарина, Омладинских бригада пречника Ø522/7,1mm.
- дуж Земунске улице пречника Ø219,1/315mm и
- дуж улице Ђорђа Станојевића и Омладинских бригада пречника Ø323,9/5.6mm

на коју су поједини потрошачи са предметног подручја прикључени.

Гасоводна мрежа и објекти

На ободним деловима обухвата Плана изведена је следећа гасоводна мрежа и постројења :

- Деоница челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6\div 16$ бар-а и пречника Ø168,3mm дуж улице Омладинских бригада;
- Гасоводни прикључак притиска $p=6\div 16$ бар-а и пречника Ø168,3mm за МРС „ФОМ“;
- Мерно-регулациона станица МРС „ФОМ“;
- Гасоводни прикључак притиска $p=6\div 16$ бар-а и пречника Ø114,3mm и Ø98,3 mm за МРС „Минел-Елим“ и
- Мерно-регулациона станица МРС „Минел-Елим“.

4.7. Инжењерскогеолошки услови

У истражном простору издвајају се две морфолошке целине, алувијална зараван и лесни одсек уз Земунску улицу. Генерално, алувијална зараван на овом простору гради површину терена и налази се на апсолутним котама од 74-78 мнв. У делу између Земунске улице и

почетка лесног одсека површина терена је нагиба до 5°. Местимично, површина терена је прекривена насипом у склопу ранијих фаза урбанизације терена. Лесни одсек који се издиже до коте 110 мнв има правац пружања североисток-југозапад.

Терен Земунске заравни настао је у периоду квартара, у прелазној епохи еоплеистоцена и плеистоцена. Горње нивое заравни изграђује лес и његови варијетети настали у копненој и завршној слатководној фази седиментације. Старији (доњи) нивои изграђени су од седимената језерско-барске и алувијално-језерске фазе таложене у јединственом слатководном басену. Основни терен изграђују седименти неогена, претежно плиоценске и панонске старости.

На терену ширег простора од савремених геолошких процеса заступљени су процеси распадања, суфозије и слегања. На основу свих прикупљених података, утврђено је да у предметном терену до дубине од око 15 м постоји стално формирана издан слободне подземне воде. Измерени ниво је био на дубинама између 1.1-5м. Апсолутне коте НПВ су између 73,4-75,8 мнв. Најчешће коте НПВ су 75–75,8 мнв.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а Београда** истражни простор припада **Региону С** који обухвата Земунску лесну зараван, односно инжењерскогеолошким рејонима **IIС3 и IIIС4**.

РЕЈОН IIС3 – условно повољни терени

Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Обухватају делове лесне заравни од коте 72.0 до коте 77.5 мнв. Коришћење ових терена при урбанизацији изискује већа улагања за њихову припрему. Неопходна је хидротехничка мелиорација и избор адекватног типа фундирања у зависности од типа објекта.

Са аспекта геотехничких и хидрогеолошких услова на предметном подручју терена је могућа градња објеката високоградње, спратности и више од П+4. У оквиру планиране високоградње, могућа је и градња пратеће надземне и подземне комуналне инфраструктуре. Градња подземних етажа испод објеката, нарочито ако се захтева градња у два или више нивоа, је условно могућа из основног разлога стања високог нивоа подземне воде у терену. При пројектовању објеката треба имати у виду да етаже испод коте 75 мнв морају бити потпуно хидротехнички заштићене.

За фундирање свих објеката високоградње треба рачунати да ће се оно изводити – плитко, углавном на темељним плочама, или дубинским начином фундирања на шиповима, код објеката који су веће спратности и са концентрисаним већим оптерећењем.

РЕЈОН IIIС4 – неповољни терени

Инжењерскогеолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Обухватају лесне одсеке са појавом одрона и пролома тла. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева адекватне санационе мере у циљу обезбеђења одсека и залеђа. На простору лесног одсека услови за урбанизацију су врло строги и захтевају предузимање посебних мера за могућу градњу. Стога се ова зона у целини оцењује као неповољна за урбанизацију. Градња објеката у непосредном ободном /ивичном/ делу на лесној заравни је могућа уз посебне мере заштите.

Најважнија одлика овог рејона је да у њему није дозвољено дубље усецање. Евентуално усецање у зони постојећег одсека мора бити урађено на основу посебног пројекта, којим би се дефинисала стабилност узбрдног дела падине и постојећих објеката.

Такође, треба извршити проверу, да ли у предметном простору постоје лагуми. Уколико постоје, пре било какве грађевинске активности у овим зонама, лагуми се морају детаљно истражити и предложити одговарајуће мере санације или евентуалне конзервације (затварања).

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15). Обзиром да највећи део простора ПДР-а захвата некадашња фабрика ИМТ, неопходно је испитати контаминираност тла тешким металима, пре свега никлом и арсеном. Такође, потребно је утврдити евентуално присуство ливарског песка, шљаке и других отпадних материја које представљају неповољне средине за било какав вид урбанизације.

4.8. Животна средина

За предметни план донето је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину ("Сл. лист града Београда" бр. 77/16), бр. 101/15 IX-03 бр. 350.14-33/16 од 14.07.2016. године.

Контрола квалитета ваздуха на предметном простору се врши на мерном месту "Омладинских бригада 104" основних загађујућих материја (сумпордиоксид, азотдиоксид, PM_{10} честице,) и специфичних (угљенмоноксид, азотови оксиди, олово, лако испарљива органска једињења, сумпордиоксид итд.), на мерном месту "Пирамида".

Највиши дозвољени ниво буке је одређен за сваку намену у простору и као такав представља параметар на основу кога се усклађују намене, а према важећој законској регулативи. Највећа прекорачења дозвољених нивоа буке, на подручју града се констатују у стамбеним зонама и зонама дуж прометних саобраћајница. Контролом нивоа комуналне буке на најближим мерним местима („Булевар Арсенија Чарнојевића 119“, „Јурија Гагарина 193“) у односу на разматрано подручје, добијени су резултати који прелазе дозвољене вредности и за дан и за ноћ.

На основу података са мерних места која указују на прекорачења граничних вредности загађујућих материја, констатовано је да на квалитет ваздуха и ниво комуналне буке највећи утицај има саобраћај, док су остале активности од мањег значаја.

5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ЛОКАЦИЈЕ

Потенцијали простора који је предмет Плана описани су у претходним поглављима и у највећој мери се односе на атрактивност и велики капацитет локације за изградњу.

У току припреме елабората за Рани јавни увид разматрана су основна питања и претпоставке уклапања будућег стамбено-комерцијалног комплекса у шири контекст града, повезивања на градску саобраћајну мрежу, утврђивање нове, уместо у међувремену нестале саобраћајне матрице и процене капацитета простора за остваривање одрживих урбанистичких решења.

Концептуално планско решење приказано кроз овај Елаборат за рани јавни увид, након завршене процедуре раног јавног увида и анализе пристиглих примедби, сугестија и мишљења, представља основ за израду Јавног урбанистичко-архитектонског конкурса. Међутим, поставља се питање обухвата подручја које треба да буде предмет конкурса, као и степена детаљности разраде појединих зона (анкетни или пројектни конкурс)?

Поред тога, основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, и теме којима ће се обратити посебна пажња у дефинисању планског решења, су:

Саобраћајно решење – односно завршетак саобраћајне матрице овог дела Новог Београда које подразумева повезивање започетих праваца и увођење нових – везано за примарну и секундарну саобраћајну мрежу, а у контексту планиране значајне стамбене и комерцијалне изградње.

Планирани капацитети изградње – капацитети изградње дефинисани ПГР-ом Београда као максимални који се могу остварити на грађевинској парцели, преиспитани су у току израде

овог Елабората и прилагођени оптималним параметрима који се могу остварити на нивоу блока, а који укључују и секундарну саобраћајну мрежу, оптималне габарите и потребна растојања између објеката, као и потребе за зеленим површинама и пратећим јавним службама и њиховим комплексима. Кроз израду нацрта планског решења овако процењени укупни капацитети биће дефинисани кроз правила грађења на парцели или блоку, у зависности од планиране типологије објеката.

Геолошка истраживања - Како су највећи део простора Плана користиле некадашње фабрике ИМТ и ФМО, неопходно је испитати контаминираност тла тешким металима, пре свега никлом и арсеном. Такође, потребно је утврдити евентуално присуство ливарског песка, шљаке и других отпадних материја које представљају неповољне средине за било какав вид урбанизације. У том смислу у нацрту планског решења биће дефинисати следећи услови:

- извршити испитивање загађености земљишта пре будуће изградње и уређења простора,
- у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност, на основу Пројекта санације и ремедијације (на који је прибављена сагласност надлежног министарства) извршити санацију, односно ремедијацију простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", број 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11-Уставни суд).
- Извршити проверу да ли у предметном простору постоје лагуми. Уколико постоје, пре било какве грађевинске активности у овим зонама, лагуми се морају детаљно истражити и предложити одговарајуће мере санације или евентуалне конзервације (затварања).

Лесни одсек као природна вредност Београда - Потребно је дефинисати линију вегетације лесног одсека у цуљу очувања биодиверзитета.

Канализациона мрежа и објекти - Имајући у виду да је капацитет примарних објеката и колектора попуњен потребно је подручје јужно од пруге Београд-Загреб сагледати кроз Идејни пројекат, како би се предметна територија сагледала као интегрални део београдског канализационог система.

Заштитна зона далековода - У граници предметног Плана изграђени су надземни водови 2x110 kV. Законом о енергетици ("Службени гласник РС", бр. 145/2014) дефинисан је заштитни појас за надземне водове 110 kV и износи 25 m са обе стране вода од крајњег фазног проводника. Изградња испод и у близини надземног вода условљена је Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/1988, "Службени лист СРЈ" бр. 18/1992).

Током израде Нацрта плана је обавезна израда Елабората у коме ће се дефинисати тачан однос постојећих надземних водова и планиране изградње, уз задовољење свих важећих прописа и закона, док ће израда Елабората утицаја далековода на планиране објекте од електропроводног материјала и Елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове бити саставни део техничке документације у фази спровођења Плана. У нацрту планског решења биће дефинисати следећи услови:

- У циљу смањења ризика од могућег утицаја електромагнетског поља далековода на здравље људи, у заштитним зонама далековода није дозвољена изградња објеката намењених становању, јавним установама дечије, социјалне и здравствене заштите, спорту и рекреацији, као и објеката намењених обављању делатности које подразумевају дужи боравак људи.

За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини надземног вода чији је власник АД "Електромрежа Србије", потребна је сагласност поменутог власника. Сагласност се даје на елаборат у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење поменутих техничких прописа.

Постојеће зеленило - Потребно је снимити, валоризовати и вредне примерке зеленила унутар комплекса ИМТ-а сачувати и уклопити у планирано решење.

За предметни план донето је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр. 350.14-33/16 од 14.07.2016. године.

Животна средина

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) - ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) мера заштите од нејонизујућег зрачења је да се приликом планирања и реализације обезбеде одстојања која су наведена у табели:

Називни напон далековода (kV)	<20	35	110	220	400
Ширина заштитне зоне - растојање од централне линије далековода, лево и десно по (m)	10	15	25	30	30

Табела: Заштитна одстојања од надземних електроенергетских водова

Унутар наведене заштитне зоне није дозвољено планирање и изградња објеката за дужи боравак људи.

С обзиром на досадашње коришћење предметног подручја, неопходно је:

- пре будуће изградње и уређења простора, извршити испитивање загађености земљишта,
- извршити санацију, односно ремедијацију наведеног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", број 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11-Уставни суд), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање намене површина и правила уређења и грађења на простору бивших фабрике „ИМТ“ и „ФМО“, у складу са опредељењем Града да из централних подручја измести радне и индустријске зоне и пренамени их у савремене урбане садржаје. У формирању решења важни услови су уважавање урбаног контекста и процена просторних могућности локације, али и задржавање, односно ревитализовање радног/пословног аспекта ове стратешки важне зоне на Новом Београду. Планирана је трансформација привредне зоне у мешове намене - стамбене, са значајним уделом пратећих комерцијалних, услужних и друштвених делатности, и пословне, у свему у складу са савременим захтевима квалитетног, комфороног и здравог живота у граду, смерницама Стратегије развоја града Београда и међународних препорука које се односе на концепт одрживог урбаног развоја.

Важан циљ прве фазе Плана је конципирање основних препорука и смерница за урбанистичку организацију, архитектонску разраду и контекстуално уклапање једине преостале зоне за значајну организовану изградњу на територији изграђеног подручја Новог Београда. Урбанистичко и архитектонско решење треба да обезбеде да комплекс задржи део идентитета свог стамбеног окружења, уважавајући историју и карактер локације. Са друге стране, важан циљ представља и конципирање услова који ће омогућити да ова зона развије и свој пословни и комерцијални карактер, и тиме обезбеди велики број радних места, стратешки лоцираних у центру Новог Београда.

Овај план треба да у фази раног јавног увида представи стручној и општој јавности локацију, потенцијале и одржив капацитет за будућу изградњу, као и програм повезивања са градским системима, мрежом техничке и социјалне инфраструктуре.

Основне поставке и урбанистички концепт који се нуде у јавно разматрање и верификацију кроз фазу раног јавног увида, како би се добио усаглашен и потврђен програм од стране стручних служби, градске управе и јавности, треба да буду основ за дефинисање свих правила уређења и грађења мешовитог стамбено-комерцијалног комплекса кроз израду нацрта Плана и то у две фазе:

- Прва фаза обухвата подручје које је ПГР Београда планирано за директно спровођење, као и зону уз лесни одсек.
- Друга фаза обухвата простор фабрике „ИМТ“ које је предвиђен за израду јавног урбанистичко-архитектонског конкурса.

У том смислу, елаборат за РЈУ представља и материјал пројектног задатка за израду јавног урбанистичко-архитектонског конкурса за уређење и изградњу подручја некадашње фабрике ИМТ.

Циљ израде Плана је и да кроз израду планског решења постави нове стандарде и оствари у највећој мери циљеве уређења града утврђене кроз Стратегију одрживог и интегралног урбаног развоја републике Србије и Стратегију развоја града Београда.

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,
- мрежа саобраћајница,
- зелене површине,
- инфраструктурни објекти и комплекси,

Површине осталих намена:

- површине за становање
- мешовити градски центри
- зона комерцијалних садржаја

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 2000

7.1.1. 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 (око 18400 становника) у оквиру обухвата плана. У обзир није узет планирани број становника на подручју североисточно од границе Плана до планиране трасе УМП-а за које је ПГР-ом Београда предвиђено директно спровођење путем израде урбанистичког пројекта и за које нису плански обезбеђени потребни капацитети јавних служби (комплекс „West 65“ и зона мешовите намене уз УМП и Тошин бунар са потенцијалом за додатних 300.000 m² стамбених садржаја).

Образовне и предшколске установе

У складу са Планом генералне регулације, на основу планираног броја становника, (пored постојећих 2,8 ha) потребно је планирати нове површине за објекте и комплексе јавних служби (образовне установе, установе дечије, социјалне и здравствене заштите и културе), односно површине у површини од око 8,4 ha. Ови објекти и комплекси социјалне инфраструктуре представљају пратеће садржаје планираног становања у оквиру стамбених и мешовитих зона.

Потребне површине и капацитети објеката и комплекса јавних служби биће потврђени у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

Тачна позиција свих планираних комплекса у оквиру друге фазе израде Плана утврдиће се након спроведеног урбанистичко-архитектонског конкурса. У складу са тим, њихова површина и позиција је на графичком прилогу бр. 3. „Планирана намена површина“ дата шематски.

Предшколске установе (J1)

у обухвату Плана предвиђена су још четири објекта предшколских установа, са следећим урбанистичким параметрима, који појединачно (за све планиране локације) износе:

- Површина парцеле: 4860 m² (мин. 4050 m²)
- БРГП објекта: око 2000 m²
- Спратност: П+1
- Планирани број деце: 270 деце
- Површина комплекса по детету: 18 m²/дет
- Површина објекта по детету: 7,4 m²/дет

Поред планираних објекта у улици Омладинских бригада налази се постојећа предшколска установа „Бисер“.

Основни планирани урбанистички параметри и нормативи за предшколску установу „Бисер“ су:

- Површина парцеле: око 12000 m²
- БРГП објекта: 2840 m²
- Спратност: П+1
- Планирани број деце: 300 деце
- Површина комплекса по детету: 40 m²/дет
- Површина објекта по детету: 9,45 m²/дет

Укупан планирани капацитет предшколских установа на подручју плана износи око 1.380 деце предшколског узраста. Према важећим нормативима, капацитети постојеће и планираних локација предшколских установа на подручју Плана задовољавају потребе планиране популације. Међутим, треба имати у виду да постојећу предшколску установу „Бисер“ тренутно користе деца из околних стамбених блокова, до реализације планираних објеката у оквиру посебних гравитационих подручја.

Основне школе (Ј2)

У обухвату Плана предвиђена су два објекта основних школа, укупних капацитета од око 1680 ученика са следећим урбанистичким параметрима:

Локација „ИМТ“:

- Површина парцеле: око 22500 m²
- БРГП објекта: око 7000 m²
- Спратност: П+2
- Планирани број деце: 960 деце;
- Површина комплекса: 22 m²/ученику
- Површина објекта: 7,3 m²/ученику

Локација „лесни одсек“:

- Површина парцеле: око 13000 m²
- БРГП објекта: око 5250 m²
- Спратност: П+2
- Планирани број деце: 720 деце;
- Површина комплекса: 18 m²/ученику
- Површина објекта: 7,3 m²/ученику

Површина комплекса (подстандардних 18 m²/ученику) као и број деце на локацији „лесни одсек“ ограничени су просторним могућностима због близине лесног одсека.

Средња школа (Ј3)

У обухвату Плана предвиђен је један објект средње школе, са следећим урбанистичким параметрима:

- Површина парцеле: око 21100 m²
- БРГП објекта: око 12000 m²
- Спратност: П+3
- Планирани број ученика: 960
- Површина комплекса: 22 m²/ученику (17.6 m²/ученику)
- Површина објекта: 12,5 m²/ученику (10.0 m²/ученику)

Социјална и здравствена заштита (Ј6-Ј8)

У оквиру обухвата Плана предвиђен је један комплекс објекта социјалне и здравствене заштите, са следећим основним урбанистичким параметрима и нормативима:

- Површина парцеле: око 5000 m²

- БРГП објекта: око 2500 m²
- Спратност: макс. П+2
- Капацитет објекта социјалне заштите: мин. 100 корисника
- Површина комплекса по кориснику соц. заштите: 10-15 m²
- Површина објекта по кориснику соц. заштите: 15-30 m²
- Површина комплекса по кориснику здравствене заштите (гравитационо подручје): мин. 0,12 m²
- Површина објекта по кориснику здравствене заштите (гравитационо подручје): мин. 0,09 m²

Поред планираног објекта у улици Омладинских бригада налази се постојећи огранак ДЗ "Нови Београд". Основни урбанистички параметри и нормативи огранка дома здравља:

- Припадајућа површина парцеле: око 15500 m²
- БРГП објекта: 3950 m²
- Спратност: П+2

Уколико се кроз израду Нацрта планског решења у сарадњи са надлежним институцијама покаже да у оквиру обухвата плана нису потребни додатни капацитети за здравствену заштиту (због близине постојећег огранка дома здравља), комплекс ће се планирати искључиво за потребе социјалне заштите становника, које су подстандардно обезбеђене на нивоу шире просторне целине.

Објекат културе (Ј9)

У оквиру обухвата Плана предвиђен је један објекат културе, односно центар будуће друштвене заједнице, са следећим основним урбанистичким параметрима и нормативима:

- Површина парцеле: око 5000 m²
- БРГП објекта: око 5000 m²
- Спратност: П+2
- Површина комплекса по кориснику (гравитационо подручје): 0,28 m²/ст
- Површина објекта по кориснику (гравитационо подручје): 0,28 m²/ст

Будући облик својине комплекса (имплицира да ли ће се он планирати као земљиште јавне или остале намене) као и потребни и компатибилни садржаји утврдиће се кроз израду Нацрта планског решења у сарадњи са надлежним институцијама.

Планирана мрежа саобраћајница и инфраструктурна мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Примарну уличну мрежу од значаја за предметни план чине следеће улице:

- Магистралне саобраћајнице:
 - Земунска (у обухвату Плана),
 - Тошин бунар (тангира предметни план) и
 - Јурија Гагарина (тангира предметни план);
- Улице првог реда:
 - Омладинских бригада (тангира предметни план)

Остале саобраћајнице унутар границе плана део су секундарне уличне мреже.

Земунска улица је дефинисана *Детаљним урбанистичким планом саобраћајнице Тошин бунар на Новом Београду – деоница од ауто-пута до Гандијеве улице* („Службени лист града Београда“, број 22/89).

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), на правцу Улице Јурија Гагарина, у даљим фазама, планира се траса линије Београдског метроа (као правац ширења планиране прве метро линије). Развој ЈГП-а овог простора планираће се у складу са предметним Планом и развојним плановима Секретаријата за јавни превоз. Међутим, донета је Одлука о изради Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система („Службени лист града Београда“, бр. 56/18), којим ће се сагледати траса и остали садржаји шинских система у Београду. Овим Планом биће плански сагледана и разрађена I фаза прве линије метро система.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајућих парцела. Нормативи за паркирање возила дати су у правилима грађења за остале намене.

Као допуна примарне саобраћајне мреже дефинисане генералним планом, на месту формиране раскрснице са Земунском улицом која је изведена са пуним програмом веза, планирана је још једна примарна саобраћајница на предметном подручју Нова 4 (саобраћајница ИМТ), која спаја улицу Јурија Гагарина и Земунску.

Такође, као резултат шире анализе, разматрана је и могућност повезивања трасе улице Ђорђа Станојевића са једносмерним саобраћајницама Европска и Јапанска које пролазе централном осом блокова 61-64. У складу са тим, планирана је саобраћајница Нова 1 (двосмерна), док је њена веза са саобраћајницама Европска и Јапанска дата шематски и биће предмет израде урбанистичко-архитектонског конкурса.

Остале саобраћајнице унутар границе плана су део секундарне уличне мреже.

Ширина регулација планираних улица је дата у следећој табели:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дворед	биц. стаза	разделно овстрво	Σ
Нова 1	2 x 6,5 m	2 x 3,25 m	2 x 2,5 m	2 x (0,75+2,25 m)	2,5 m	33,0 m
Саобраћајница ИМТ (Нова 4)	2 x 6,5 m	2 x 3,5 m	2 x 2,5 m	2 x (0,75+1,25 m)	2,5 m	31,5 m
Сервисна уз Ј. Гагарина (Нова 5)	2 x 3,0 m	2 x 3,0 m	2 x 1,5 m	-	-	15,0 m
Нова 2, Нова 3	2 x 3,5 m	2 x 3,0 m	-	-	-	13,0 m

Остала секундарна саобраћајна мрежа биће предмет Нацрта плана.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у складу са нормативима из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Водоводна мрежа и објекти

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, минимални пречник новог водовода мора бити мин. Ø150 mm.

Канализациона мрежа и објекти

Имајући у виду да је капацитет примарних обеката и колектора попуњен потребно је подручје јужно од пруге Београд-Загреб сагледати кроз Идејни пројекат, како би се предметна територија сагледала као интегрални део београдског канализационог система.

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и Стратегијом развоја београдске канализације за прихват атмосферских и употребљених вода са подручја предметног плана а и шире просторне целине потребно је:

- изградити КЦС “Галовица – нова” на локацији у Блоку 44,
- изградити нови кишни колектор, паралелно са поменутиим постојећим двојним колектором, од улице Др Ивана Рибара до планиране кишне црпне станице КЦС “Галовица – нова”,
- за прикључење употребљених вода нових објеката услов је изградња КЦС “Ушће – нова”.

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 као и за случај хаварије, 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 пречници градске канализације сепарационог система су Ø300 mm за атмосферску канализацију и Ø250 mm за канализацију употребљених вода.

Електроенергетска мрежа и објекти:

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX ("Службени лист града Београда" бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) , у оквиру границе предметног Плана, планира се каблирање постојећих надземних водова 110 kV, за које је прописана обавезна израда планског документа.

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.

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 топловодна мрежа и објекти:

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

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

Планирана гасоводна мрежа и објекти:

Према Плану детаљне регулације за изградњу МРС „Бежанија“ са градским гасоводним прикључком, од постојећег градског гасовода у Земунској улици до планиране МРС „Бежанија“ - градска општина Нови Београд, планирана је изградња челичног дистрибутивног гасовода ($p=6\div 16$ bar-a) пречника Ø88,9mm дуж Земунске улице.

Планирани потрошачи на предметном подручју могу се прикључити на постојећу гасоводну мрежу изведену унутар границе предметног Плана, као и на горепоменути челични дистрибутивни гасовод дуж Земунске улице.

Прикључење планираних корисника на гасоводну мрежу, као и планирана изградња мерно-регулационих станица са нископритисном полиетиленском гасном мрежом биће дефинисано кроз даљу сарадњу са ЈП „Србијасгас“ у току израде Нацрта плана.

Планиране зелене површине

За потребе становника зоне мешовитог градског центра (М4), посебно на делу уз улицу Јурија Гагарина дуж које је у току последње деценије интензивна изградња стамбено/пословних објеката великих капацитета, без зелених површина, предвиђена је зелене и рекреативне површина / парк од мин. 1 ha. Позиција и површина парка који је предмет друге фазе израде плана дата је шематски на графичком прилогу бр. 3. "Планирана намена површина" и биће утврђена кроз израду јавног урбанистичко-архитектонског конкурса. Правила уређења парка биће дефинисана кроз израду нацрта Плана.

За потребе становника стамбене зоне (С8) зелене површине ће бити интегрисане у слободне површине отвореног блока – просторе за спорт, рекреацију и игру деце. За потребе становника северно од Земунске улице нису предвиђене додатне зелене површине, с обзиром на непосредну близину лесног одсека.

За све планиране зоне дефинисан је обавезан проценат зелених површина у директном контакту са тлом на нивоу блока/комплекса.

Кроз израду Нацрта планског решења дефинисаће се тачна линија вегетације лесног одсека.

Планирано је задржавање зеленила у регулацији улице.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за становање

Планирана површина за становање - **зона С8**, заузима средишњи део комплекса фабрике "ИМТ" и „ФОМ“ који се трансформишу, у простору укупно око 23 ha.

Основна намена зоне је вишепородично становање, док компатибилне намене могу бити комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и други комерцијални садржаји као пратећи садржаји становању –спорт, образовање, култура, надземна гаража, и сл.

У циљу прилагођавања параметра који су ПГР Београда задати за ниво грађевинске парцеле димензијама планираних супер-блокова / комплекса, габаритима и растојањима планираних објеката и секундарној саобраћајној мрежи, установљени су следећи урбанистички параметри за зону С8:

- Однос основне и компатибилне намене (становање/комерцијалне дел.): мин. 90%/макс. 10%
- Индекс изграђености зоне у блоку: 1,3
- Максимални индекс заузетости у оквиру зоне у блоку: 30%
- Максимална спратност објеката: П+6+Пс

- Минимални % незастртих зелених површина у оквиру зоне у блоку: 40%
- паркирање се мора решити на парцели

Евентуална подела на подзоне ће се утврдити у фази израде Нацрта плана.

У оквиру зоне С8 планирано је око 3350 станова, односно око 9720 становника. За потребе ових становника предвиђени су и пратећи јавни садржаји (предшколске установе, основна школа, социјална и здравствена заштита, насељски културни центар). За прву фазу израде Плана позиција ових садржаја је дата на графичком прилогу бр. 3 "Планирана намена површина", док је за другу фазу позиција дата шематски и биће дефинисана након спроведеног урбанистичко-архитектонског конкурса током израде Нацрта плана.

Планиране површине за мешовите градске центре

Планирана површина за мешовите градске центре - **зона М4**, заузима део комплекса фабрике "ИМТ" и „ФОМ“ у трансформацији, уз улице Јурија гагарина и Земунску, као и део зоне у лесни одсек, у простору укупно око 16,0 ха.

Основне намене у зони су комерцијални садржаји и становање. Комерцијални садржаји не смеју да угрожавају животну средину и стварају буку, а могу бити из широког спектра различитих делатности – пословање, трговина, услужне делатности, угоститељство, култура, образовање, спорт итд.

Зона је прелиминарно подељена на две подзоне:

Подзона М4.1 се налази у оквиру површина предвиђених за директно спровођење ПГР. Карактеришу је делимично или потпуно формирани комплекси просечне величине око 7 ха.

- Однос становање/пословање у оквиру основне намене: макс. 60%/мин. 40%
- Индекс изграђености на парцели: 2.8
- Максимална спратност објеката: П+6+Пс (поједини објекти П+12+Пс)
- Минимални % незастртих зелених површина на парцели: 20%
- паркирање се мора решити на парцели

Подзона М4.2 се налази у оквиру површина предвиђених за израду урбанистичко-архитектонског конкурса, као и северно од Земунске улице.

У циљу прилагођавања параметра који су ПГР Београда задати за ниво грађевинске парцеле димензијама планираних супер-блокова/комплекса, габаритима и растојањима планираних објеката и секундарној саобраћајној мрежи, установљени су следећи урбанистички параметри за зону М4.2:

- Однос становање/пословање у оквиру основне намене: макс. 60%/мин. 40%
- Индекс изграђености у оквиру зоне у блоку: 2.2
- Максимална спратност објеката: П+6+Пс (поједини објекти П+12+Пс)
- Минимални % незастртих зелених површина у зони у блоку: 20%
- паркирање се мора решити на парцели

У оквиру зоне М4 планирано је око 2900 станова, односно око 8410 становника. За потребе ових становника предвиђени су и пратећи јавни садржаји (предшколске установе, основна школа, социјална и здравствена заштита, насељски културни центар). За прву фазу израде Плана позиција ових садржаја је дата на графичком прилогу бр. 3 "Планирана намена површина", док је за другу фазу позиција дата шематски и биће дефинисана након спроведеног урбанистичко-архитектонског конкурса током израде Нацрта плана.

Планиране површине за комерцијалне садржаје

Планирана површина за комерцијалне садржаје (K2), заузима део комплекса фабрике „ФОМ“ у трансформацији, уз улицу Омладинских бригада и у средишту стамбено-мешовите зоне, у простору укупно око 10,8 ha.

Основна намена у зони су комерцијални садржаји, који не смеју да угрожавају животну средину и стварају буку, а могу бити из широког спектра различитих делатности – пословање, трговина, услужне делатности, угоститељство, култура, образовање, спорт итд.

У циљу прилагођавања параметра који су ПГР Београда задати за ниво грађевинске парцеле димензијама планираних супер-блокова/комплекса, габаритима и растојањима планираних објеката и секундарној саобраћајној мрежи, установљени су следећи урбанистички параметри за зону K2:

- Становање није дозвољено
- индекс заузетости („З“) у оквиру зоне у блоку је 50%
- максимална висина венца објекта је 19.0 m, слеме 23,5 m
- максимална висина венца објекта у новим блоковима је 1.0 ширина улице
- Минимални % незастртих зелених површина на парцели: 15%
- паркирање се мора решити на парцели

Позиција комерцијалних садржаја је дата на графичком прилогу бр. 3 "Планирана намена површина".

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места (планиране зоне C8, M4 и K2)

Становање

Комерцијални садржаји

- 1.1 ПМ по стану
- 1ПМ на 50m2 продајног простора трговинских садржаја
- 1ПМ на 60m2 НГП административног или пословног простора
- 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта
- 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије
- 1ПМ на 50m2 продајног простора шопинг молова, хипермаркета
- 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m2 кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила
- 1ПМ на 50m2 корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m2.

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	Пост. (ha)	%	План. 1. фаза (ha)	%	План. 2. фаза (ha)	%
површине јавне намене						
површине за објекте и комплексе јавних служби	2,8	3,8	3,6	4,9	4,0	5,5
J1 (предшколска установа)	1,3	1,8	2,3	3,2	1,0	1,4
J2 (основна школа)	0	0	3,5	4,8	0	0
J3 (средња школа)	0	0	0	0	2,0	2,7
J6 (здравствена заштита) и J8 (социјална заштита)	1,5	2,1	0	0	0,5	0,7
J9 (култура)	0	0	0	0	0,5	0,7
мрежа саобраћајница	5,6	7,7	13,3	18,3	0	0
зелене површине (парк)	0	0	0	0	1,0	1,4
инфраструктурне површине	0,5	0,7	0,2	0,3	0,8	1,1
укупно јавна намена	8,9	12,2	17,1	23,5	5,8	8,0
површине осталих намена						
привредне зоне и комплекси	49,2	67,1	0	0	0	
површине за становање	3,5	4,7	8,5	11,7	14,5	19,9
комерцијалне зоне	11,1	15,2	10,8	14,9	0	0
зона мешовитог градског центра	0	0	8,3	11,4	7,7	10,6
укупно остале намене	63,8	87,0	27,6	38,0	22,2	30,5
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	72,7	100	44,7	61,5	28,0	38,5

Табела1 - Биланс површина предложених намена (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентац.)	ПЛАНИРАНО 1. фаза (оријентац.)	ПЛАНИРАНО 2. фаза (оријентац.)	ПЛАНИРАНО УКУПНО (оријентац.)
укупна површина плана	72.7 ha	44,7 ha	28,0 ha	72,7 ha
површина за изградњу *	64,7 ha	31,4 ha	28,0 ha	59,4 ha
површине јавне намене				
БРГП обј. и комплекса јавних служби	7.000 m ²	23.250 m ²	26.000m ²	49.250m ²
укупно површине јавне намене	7.000 m²	24.000 m²	26.000 m²	50.000 m²
површине остале намене				
БРГП привредних делатности	200.000 m ²	-	-	-
БРГП становања	10.000 m ²	230.000 m ²	270.000 m ²	500.000 m ²
БРГП комерцијалних садржаја	95.000 m ²	335.000 m ²	90.000 m ²	425.000 m ²
укупно површине осталих намена	305.000 m²	565.000 m²	360.000 m²	925.000 m²
БРГП УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	312.000 m²	589.000 m²	386.000 m²	975.000 m²
бр. станова	125	2.880	3.370	6.250
бр. становника	325	8.355	9.775	18.130
бр. запослених	150	4.200	1.150	5.350
просечан индекс изграђености**	0,48	1,84	1,38	1,62
густина становања***	5	265	350	305

Табела 2 – Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета (оријентационо)

* Под површином за изградњу подразумевају се бруто површине блокова (са сервисним саобраћајницама), без саобраћајне мреже која је уцртана на цртежу бр. 3 "Планирана намена површина".

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и површине за изградњу изражене у m²

*** Густина становања је однос броја становника и површине за изградњу изражене у ha

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
апроксимативна једновремена снага	Pj= Pj за 6245 станова + 13060 kW
планирани вид грејања	даљинско грејање и снабдевање природним гасом
број телефонских прикључака	9,000
средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 48.0 l/s
	Q пожарни = 10.0 l/s

Табела 3 – Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре (оријентационо)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА				
Намена	Зона	"И" макс. индекс изграђености зоне у блоку и/или "З" макс. индекс заузетости зоне у блоку	"С" макс. спратност објекта или макс. висина венца	мин. % незаст. зелених површина у зони у блоку	"И" макс. индекс изграђености парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	макс. висина венца	макс. спратност	мин. % незаст. зелених површина на парцели
пов. за станова.	С8	1,3 и 30%	П+6+Пс	40%	3,5	50%	24-44,2 м	П+6+Пс/Пк - П+12+Пс/Пк	15%
зона мешов. градских центара	М4.1	2,8	П+6+Пс - П+12+Пс	20%	5,0	60%	32 м (изузетно 44,2 м)	П+8+Пс/Пк - П+12+Пс/Пк	10%
	М4.2	2,2							
зона комерц. садржаја	К2	50%	19 м	15%	3,0	70%	19 м	П+4+Пс/Пк	10%

Табела 4 – Упоредни приказ предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР Београда

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ВИШЕГ РЕДА	
Намена	Зона	Норматив за површину комплекса (m ² /кориснику)	Норматив за површину објекта (m ² /кориснику)	Норматив за површину комплекса (m ² /кориснику)	Норматив за површину објекта (m ² /кориснику)
површине за објекте и комплексе јавних служби	J1	18 (40***)	7,4 (9,45***)	15 – 25 (18-20 оптимум)	6,5 – 7,5
	J2	22 (18****)	7,3	22 – 25	6,5 – 7,5
	J3	22	12,5	15-30 (25 оптимум)	10 - 15 (12 оптимум)
	J6	0,12 *	0,09 *	0,12 – 0,36 *	0,09 – 0,27 *
	J8	15 – 30**	10 – 15**	15 – 30**	10 – 15**
	J9	0,28	0,28	-	-

Табела 5 - Упоредни приказ предложених основних урбанистичких норматива у оквиру подручја "ИМТ" и норматива ПГР Београда

* Норматив се односи на објекте примерне здравствене заштите

** Норматив се односи на објекте социјалне заштите

*** Норматив постојећег објекта предшколске установе "Бисер"

**** Норматив се односи на планирану школу на локацији „лесни одсек“

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Урбанизација и регулација некадашње индустријске зоне Новог Београда;
- Трансформација подручја из привредних у стамбене и комерцијалне намене;
- Повећање атрактивности, истицање амбијенталних вредности и повећање стандарда становања;
- Опремање објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре.
- Унапређење стања животне средине и стварање услова за повећање квалитета живота у зони;
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње, савремених технологија у управљању отпадом, водама и рационалним коришћењем и енергије из обновљивих извора;
- Повећање броја радних места.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ		
1. ШИРА СИТУАЦИЈА		P 1: 4000
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА		P 1: 2000
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА		P 1: 2000
III ДОКУМЕНТАЦИЈА		

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
2. Решење о приступању/неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Анализа доступности и повезаности планиране мреже јавних простора
6. Приказ студентских радова
7. Изјава одговорног урбанисте