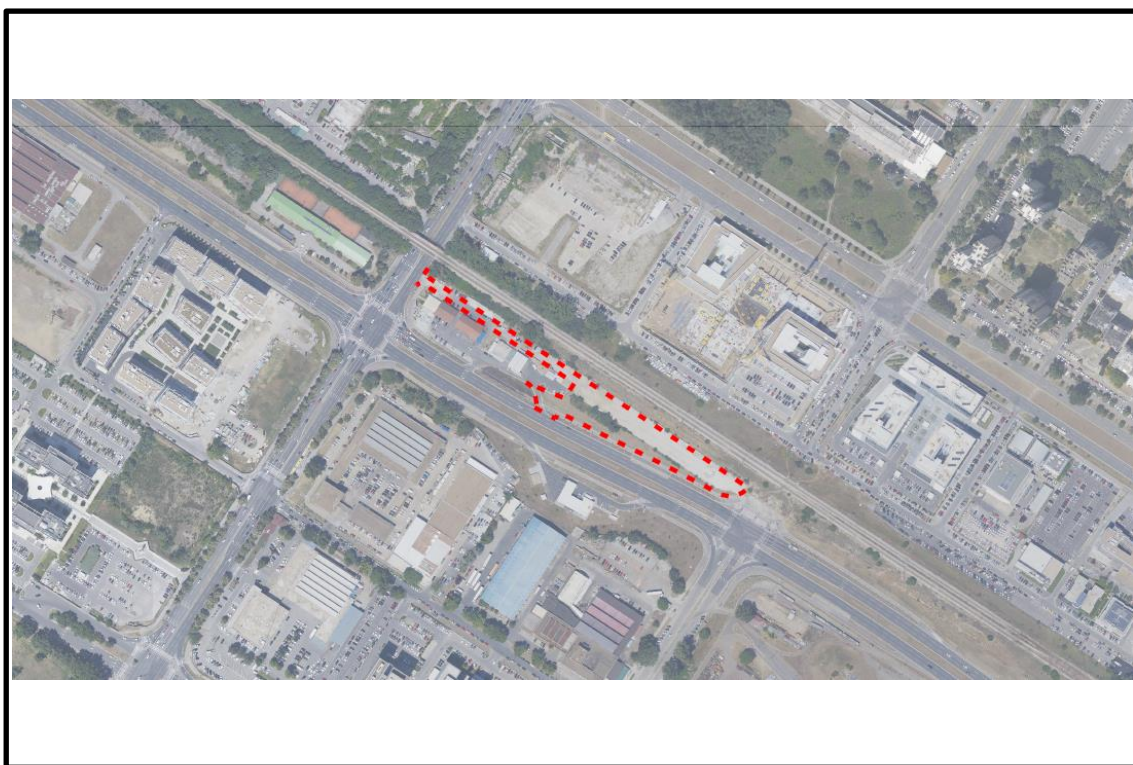


**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА  
ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ХЕРОЈА СА КОШАРА, КОМПЛЕКСА ССГ, УЛИЦЕ ОМЛАДИНСКИХ  
БРИГАДА И ИНФРАСТРУКТУРНОГ ПОЈАСА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ,  
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

**- Елаборат за рани јавни увид -**



|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>ИНВЕСТИТОР</b>          | <b>„AUTO WORLD“ д.о.о. Београд</b><br>Недељка Гвозденовића 38, Београд  |
| <b>ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА</b>     | <b>„РС ART“ д.о.о. Београд</b><br>Страхињића бана 66а, Београд  |
| <b>ДИРЕКТОР</b>            | <b>Дејан Лековић</b>  |
| <b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА</b> | Душица Миховски, дипл.инж.арх.  |
| <b>РАДНИ ТИМ</b>           | Ивана Парте Дробац, дипл.инж.арх.<br>Душица Миховски, дипл.инж.арх.<br>Владимир Кунтић, маст.инж.арх.<br>Александра Вићентић, дипл.инж.арх.<br>Милена Ристић, маст.инж.арх.<br>Никола Јанковић, маст.инж.арх.<br>Ивона Божић, маст.инж.арх.<br>Катарина Лажетић, маст.инж.арх.<br>Драгана Хајдин, дипл.инж.шум.<br>Весна Ћук, дипл.пр.план.<br>Милоје Васиљевић, дипл.инж.грађ.<br>Бранко Бјелановић, инж.геод.<br>Весна Жуњић, дипл.инж.грађ.<br>Бата Рађеновић, дипл.инж.ел.<br>Драган Боговац, дипл.инж.маш.<br>Славиша Илић, дипл.инж.геол. |

## САДРЖАЈ

### I УВОД

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 2.     | ОБУХВАТ ПЛАНА.....  | 2  |
| 3.     | ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....                               | 3  |
| 4.     | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.....  | 5  |
| 4.1.   | Постојећа планска документа.....  | 5  |
| 4.2.   | Постојеће коришћење земљишта .....  | 6  |
| 4.3.   | Постојеће и планиране саобраћајне површине.....                             | 6  |
| 4.3.1. | Постојеће саобраћајне површине.....   | 5  |
| 4.3.2. | Планиране саобраћајне површине.....   | 5  |
| 4.4.   | Постојеће и планиране површине за инфраструктурне објекте и комплексе ..... | 7  |
| 4.5.   | Инжењерскогеолошки услови.....  | 10 |
| 5.     | ЗАШТИТА ПРОСТОРА.....   | 11 |
| 5.1.   | Заштита животне средине.....  | 11 |
| 5.2.   | Заштита културног наслеђа .....   | 11 |
| 5.3.   | Заштита природних добара .....  | 11 |
| 6.     | ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ.....                     | 11 |
| 7.     | ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....  | 11 |
| 8.     | ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА .....   | 12 |
| 8.1.   | Планирана претежна намена површина .....                                    | 12 |
| 8.1.1. | Површине јавне намене .....   | 10 |
| 8.1.2. | Површине осталих намена.....  | 10 |
| 8.2.   | Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП.....     | 12 |
| 9.     | ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....   | 14 |

### II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

### III ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА  
ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА ХЕРОЈА СА КОШАРА, КОМПЛЕКСА ССГ, УЛИЦЕ ОМЛАДИНСКИХ БРИГАДА И  
ИНФРАСТРУКТУРНОГ ПОЈАСА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

- Елаборат за рани јавни увид –

## **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **1. УВОД**

Изради Плана детаљне регулације простора између булевара Хероја са Кошара, комплекса ССГ, улице Омладинских бригада и инфраструктурног појаса железничке пруге, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације простора између булевара Хероја са Кошара, комплекса ССГ, улице Омладинских бригада и инфраструктурног појаса железничке пруге, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 83/24) коју је Привремени орган Града Београда донео на седници одржаној 19. јуна 2024. године, а на иницијативу предузећа „AUTO WORLD“ д.о.о., Недељка Гвозденовића 38, из Београда.

Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије”, бр. 32/19),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације простора између булевара Хероја са Кошара, комплекса ССГ, улице Омладинских бригада и инфраструктурног појаса железничке пруге, градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 83/24).

### **2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд између Булевара хероја са Кошара, комплекса ССГ, улице Омладинских бригада и инфраструктурног појаса железничке пруге са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом износи око 0,7 ха.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- катастарко-топографски план у Р 1 : 500.

Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората. Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: "Шира ситуација" Р 1 : 2000.

### 3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана представљају:

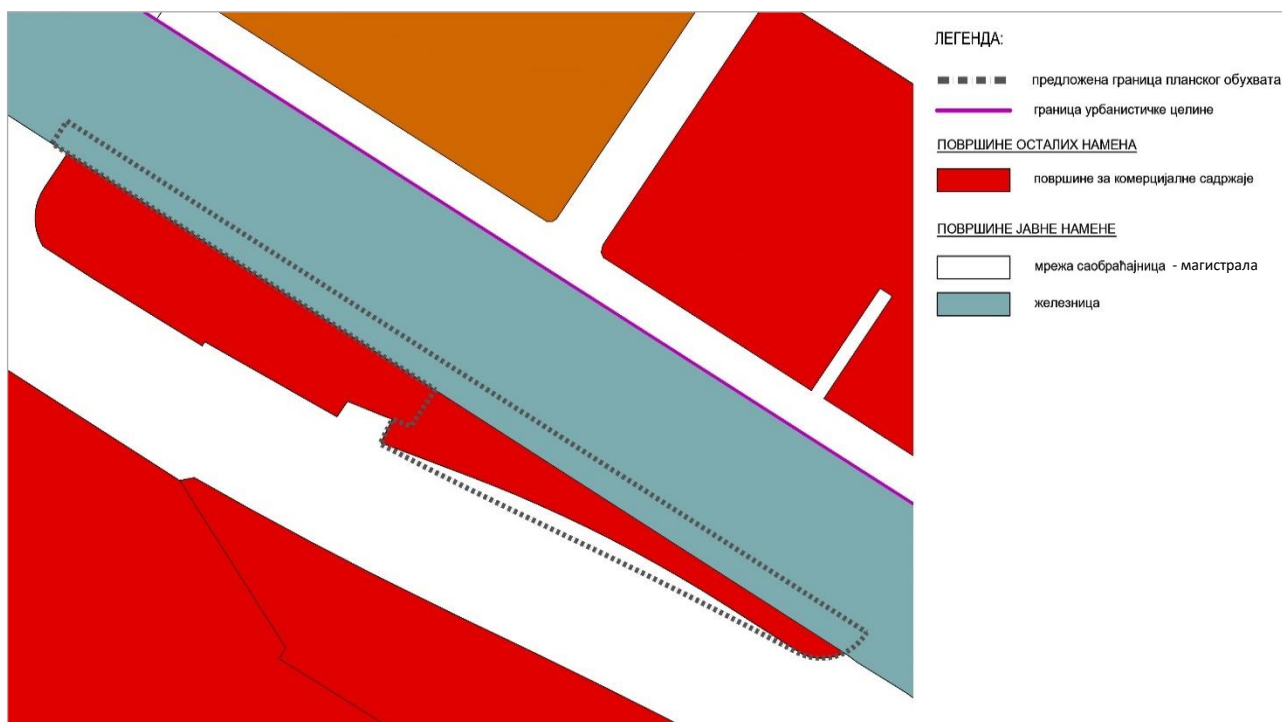
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту: ПГР Београда),
- План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина).
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде II фазе прве линије метро система („Сл.лист града Београда“ бр. 6/2023)

Према **ПГР Београда** подручје обухваћено Планом припада целини IX – Центар Новог Београда, Првобитни Нови Београд, према коме се у оквиру предложене границе планиране површине за комерцијалне садржаје – K4. Спроводи се израдом урбанистичког пројекта директним спровођењем ПГР-а.

Према ПГР Београда, у обухвату Плана се планира следећа намена:

#### Површине осталих намена

- Површине за комерцијалне садржаје – K4 (зона пратећих комерцијалних садржаја)



*Изводи из ПГР Београда – Планирана намена површина*

Према ПГР зелених површина, подручје обухваћено границом Плана мањим делом налази се у систему зелених површина.

Извод из Плана генералне регулације система зелених површина

Слика 1: Извод из графичког прилога „Планирани систем зелених површина“



легенда:

--- граница плана детаљне регулације

□ блокови

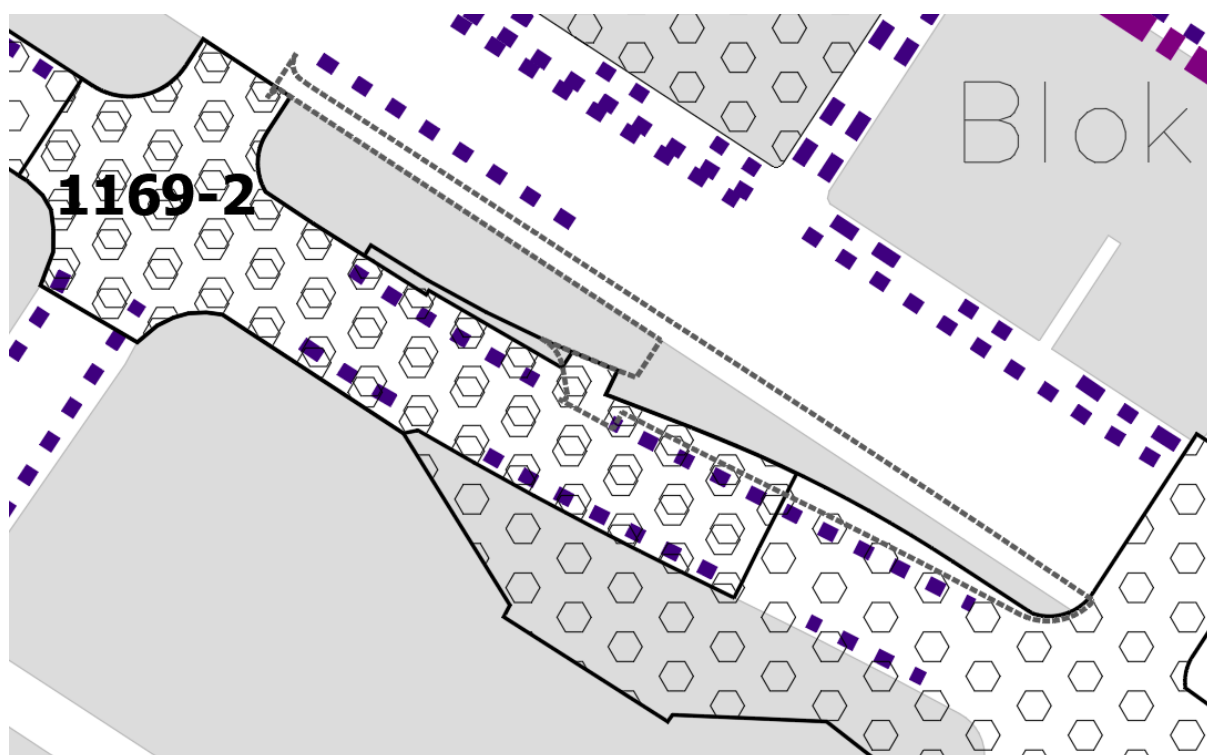
□ саобраћајне површине

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ ДРУГИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ КОЈЕ СУ КЉУЧНЕ ЗА  
ФОРМИРАЊЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

..... Трасе дрвореда

■ Зелене површине у регулацији саобраћајница

Слика 2: Извод из графичког прилога „Начин спровођења плана“



легенда:

■■■■■■■■ граница плана

блочки

саобраћајне површине

\*\*\*\*\* трасе дрвореда

## НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

1289

Границе и картографски бројеви  
планова детаљне разраде који остају на снази

Изводи из ПГР Београда и ПГР зелених површина су саставни део документације овог Елабората.

#### 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

#### 4.1. Постојећа планска документа

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- Измене и допуне ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста - деоница улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Сл. лист града Београда“, бр. 39/2011)
- Измене и допуне ПДР а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста - деоница улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Сл. лист града Београда“, бр. 17/2015)



- Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд-Суботица - државна граница /Келебија/ („Сл. гласник РС“, бр. 32/2017 и 57/2019)
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде II фазе прве линије метро система („Сл. лист града Београда“, бр. 6/2023)

## 4.2. Постојеће коришћење земљишта

Површине осталих намена су:

- неизграђено земљиште.

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

### Постојеће неизграђено земљиште

На неизграђеном делу у обухвату Плана заступљене су неуређене зелене површине и простор који се користи као паркинг.



*Неизграђено земљиште у Булевару Хероја са Кошара*

## 4.3. Постојеће и планиране саобраћајне површине

### 4.3.1. Постојеће саобраћајне површине

Предметна локација омеђена је: Улицом Омладинских бригада са северозападне стране, приступном саобраћајницом за комплекс ССГ са североистока, Булеваром хероја са Кошара са југозападне стране, док се са југоистока граничи са регулацијом Булеvara уметности, односно Улицом др Агостина Нета.

### 4.3.2. Планиране саобраћајне површине

Анализа постојећег стања и планова којима се дефинише саобраћајни приступ комплексу планираном за изградњу комерцијалних садржаја



Локација за планиране комерцијалне садржаје додељена је Инвеститору са саобраћајним приступом дефинисаним изменама и допунама ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста - деоница улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Сл. лист града Београда“ бр. 39/2011) и 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, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23). Међутим, 2015. године урађена је и усвојена нова измена и допуна ПДР за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста - деоница улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Сл. лист града Београда“ бр. 17/2015) којом је дефинисан улаз у ССГ, али не и улаз у комплекс комерцијалних садржаја. Овим Планом улаз у комплекс је планиран као једносмерни улаз, ширине 6,0 m, који се одваја са претходно дефинисаног улаза у ССГ.

#### **Планирано стање у оквиру границе плана**

У оквиру границе Плана планирана је:

- реконструкција постојећег улаза за ССГ са Булевара Хероја са Кошара, који је реализован на основу измена и допуна ПДР-а за саобраћајни потез унутрашњег магистралног полупрстена од саобраћајнице Т6 до панчевачког моста - деоница улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Сл. лист града Београда“ бр. 17/2015), како би се омогућио улаз на локацију планираних комерцијалних садржаја без ремећења саобраћајног прикључка за ССГ.
- Изградња ЈС\_1 јавне саобраћајне површине која је дефинисана мишљењем „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. прибављеним у току поступка за доношење Одлуке о изради предметног плана. Мишљење „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. је саставни део документације овог Елабората (*Мишљење број: 3/2024-135, од 09.02.2024.*)

Све потребе за паркирањем обезбедити на грађевинској парцели у оквиру подземне/надземне гараже или на отвореним паркинзима.

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

##### **Постојећа топловодна мрежа и објекти**

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане ТО “Нови Београд”, односно топлотном конзуму постојећег дистрибутивног топловода пречника  $\varnothing$  609,6/12,5 mm положеног у коридору улице Омладинских бригада.

##### **Планирана топловодна мрежа и објекти**

У фази израде Нацрта Плана биће дефинисана планирана топловодна мрежа за прикључење свих потрошача на разматраном подручју на систем даљинског грејања, у складу са планираном изградњом, новим регулацијама улица и условима ЈКП “Београдске електране”.

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

У непосредној близини предметног простора, на раскрсници улица Омладинских бригада и Булевара Хероја са Кошара, изведена је полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа притиска  $p=1\div 4$  бар.

##### **Планирана гасоводна мрежа и објекти**

Планиране садржаје могуће је такође прикључити на постојећу полиетиленску гасоводну мрежу, у складу са условима ЈП “Србијасгас” и опредељењима потрошача.

## **Постојећа водоводна мрежа и објекти**

Територија у оквиру границе предметног Плана припада првој висинској зони снабдевања града Београда водом. Од инсталација градског система водовода у ободним улицама и непосредном окружењу изграђени су:

- В1 Ø200 mm са јужне стране планиране трасе УМП-а
- В2 Ø150 mm у улици Омладинских бригада

## **Планирана водоводна мрежа и објекти**

Изменама и допунама Плана детаљне регулације за саобраћајни потез унутрашњег магистралног прстена од саобраћајнице Т6 до Панчевачког моста – деоница од улице Тошин бунар до чвора Аутокоманда („Службени лист града Београда“, бр. 39/11) дуж Булевара Хероја са Кошара (УМП) планирана је изградња примарног водовода Ø1200 mm (повезује ППВ „Бежанија“ и ППВ „Макиш“, односно конзумна подручја на левој и десној обали реке Саве) и дистрибутивног мин. Ø150 mm.

Снабдевање водом планираних објеката вршиће се из постојећих, односно планираних дистрибутивних цевовода. Постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода. Трасе планиране водоводне мреже поставити унутар регулације саобраћајница, у тротоару или зеленој површини. Планиране објекте прикључити на постојећу, односно планирану водоводну мрежу према условима и уз сагласност ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

## **Постојећа канализациона мрежа и објекти**

Канализација у оквиру границе предметног Плана припада Централном систему београдске канализације, подсистему Нови Београд и Земун и сливу КЦС „Ушће“. КЦС „Ушће“ представља крајњи објекат система Нови Београд – Земун за употребљене воде, из које се без икаквог пречишћавања испуштају у реку Саву. Слив КЦС „Ушће“ чине више црпних станица од којих су за предметно подручје битне: КЦС „Карађорђево трг“, КЦС „Нова нова“ и КЦС „Галовица“, јер су они реципијенти отпадних вода. КЦС „Карађорђево трг“ и КЦС „Галовица“ раде као двојне – прихватају и употребљене и атмосферске воде, док КЦС „Нова нова“ прихвата само употребљене воде.

У оквиру предметног подручја и његовој непосредној близини налазе се следећи објекти канализације:

- постојећа фекална канализација Ø300 mm у улици Омладинских бригада (припада сливу КЦС 1 „Нова-нова“),
- постојећа кишна канализација Ø400 mm у улици Омладинских бригада и регулацији саобраћајнице УМП-а (припада сливу КЦС „Галовица“).

## **Планирана канализациона мрежа и објекти**

За потребе одводњавања коловоза предметне саобраћајнице у овом тренутку нема одговарајућих реципијената, односно постојећи колектори кишних вода немају могућности да прихвате додатне количине вода, па је стога планиран нови систем за сакупљање кишних вода.

Планирана је изградња кишних колектора у обе траке УМП-а. Колектори су планирани у коловозу и пречника су Ø500 mm.

Планиране комерцијалне садржаје, у овом тренутку, могуће је прикључити преко ЈС\_1 у улици Омладинских бригада.

## **Постојећа електроенергетска мрежа и објекти**

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на трансформаторске станице (ТС): 35/10 kV „ИМТ“ и 110/10 kV „Београд 41 – Блок 32“.

У оквиру границе Плана не постоје изграђени електроенергетски (ее) објекти.

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

На основу планираних капацитета, датих у поглављу 8.2. Табела 3, и специфичног оптерећења за поједине кориснике планирана једновремена снага, на нивоу трансформаторске станице (ТС) 10/0,4 kV, за посматрано подручје износи око 1.200 kW (400 kW – становање и 800 kW – комерцијални садржаји).

Прикључење планираних објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV из постојеће и планиране ее мреже, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, у току израде Нацрта плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом планира се изградња:

- трансформаторских станица (ТС) 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат,
- подземних кабловских водова 10 kV, од постојеће 10 kV ее мреже до планираних ТС 10/0,4 kV,
- подземних кабловских водова 1 kV, од планираних ТС 10/0,4 kV и постојеће 1 kV ее мреже до планираних потрошача.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице).

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

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

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Бежанија”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У оквиру границе Плана изграђени су само прикључни подземни оптички тк каблови, положени у тк канализацији у севернозападном делу Плана, за потребе постојећих објеката.

Дуж источне стране Улице Тошин бунар и делом северне стране Булевара Хероја са Кошара изграђени су оптички тк каблови у тк канализацији у неизграђеним површинама и испод тротоарског простора, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

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

На основу планираних капацитета, датих у поглављу 8.2. Табела 3, и принципа за одређивање потребног броја телефонских прикључака (тфп) за поједине кориснике планирани број тфп за посматрано подручје износи око 200 тфп (120 тфп – становање и 80 тфп – комерцијални садржаји).

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа за предметне објекте планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTB/H (полагањем оптичког кабла до објекта/куће – енгл. Fiber To The Building/Home), односно, монтажом одговарајуће активне/пасивне тк опреме у планираним објектима и полагањем приводног оптичког тк кабла, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Планира се да тк оператор, сходно савременим тенденцијама и технологијама, допуни покривеност (пружањем додатних сервиса и повећањем капацитета) бежичне приступне мреже изградњом базних станица мањих димензија (микро и пико ћелије) на/у планираним објектима.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације.

За повезивање планираних објеката на дистрибутивну тк мрежу планира се изградња потребног броја оптичких тк каблова кроз постојећу и планирану тк канализацију, од најближег наставка на оптичком тк каблу до планираних објеката.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти потребно их је заштитити или изместити.

#### 4.5. Инжењерскогеолошки услови

Геоморфолошке карактеристике анализираног простора, представља пространу алувијалну равну реке Саве. Терен на коме се планира изградња високих објеката је у распону кота 73,70 - 81,99 м н.в, вештачки нивелисан насипањем прашинасто-песковитим глинама, у слоју дебљине од око 5,6 – 8,8 м. Нивелација на околном терену је обављена око кота 75,50 до 76,68 м н.в.

Геолошку основу терена чине алувијално-барски седименти "Макишки слојеви" дебљине 12-15 м и алувијално-језерски седименти представљени шљунковитим песковима, песковитим шљунковима, песковима и прашинама, са сочивима глина, дебљине 10 -15 м. Квартарне насlage чине млађи структурни спрат. Међу њима се могу издвојити алувијално - језерске насlage глине и полициклични шљунковито-песковити седименти до кота око 59,5 - 60,5 м н.в; преко њих су исталожени алувијални седименти фација корита до кота око 66 - 67 м н.в. и фација поводња до кота 68.5 - 72.0 м н.в. Антропогене насlage-насипи од прашинасто-песковите глине чине површину терена до коте 81,99 м н.в.

Ниво подземне воде је констатован на дубини од 72,10 до 72,80 м н.в. тј. на дубини од 3,9 м од површине терена, са знатним осцилацијама око 2 м (73,60-74,00 м н.в), које су повезане са осциловањем нивоа Саве и из залеђа Бежаниске косе.

Простор блока припада делу града где је повољно користити подземну воду као један вид обновљиве енергије.

Локација припада 8. степену сеизмичности са предиспозицијом локације на појаву ликвефакције у случају земљотреса. Неопходно је урадити детаљну микросеизмичку анализу за анализирани простор за планиране садржаје.

Истражни терен је повољних геотехничких карактеристика за изградњу објеката.

#### Препоруке за изградњу

При пројектовању и извођењу објеката (а нарочито ископа) на овој локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току темељног ископа. Ископ за темеље мора се обавезно радити уз прописану заштиту ископа подградом (дијафрагме, шипови). Само темељење под водом је тешко изводљиво, нарочито у неvezаним песковитим материјалима. Количина подземне воде која се може јавити у ископу потребно захтева евакуисање применом игло-филтера, депресионих бунара и сл. Њихове капацитете а самим тим и радијус дејства (дубина, пречник, пумпе) и распоред око темљног ископа треба одредити у складу са коефицијентом филтрације. Ниво подземне воде обарати до нивоа који ће испунити услове за несметан рад, обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме. Свако црпење воде, ради снижавања нивоа подземне воде, у оваквим материјалима, може довести до испирања песковитих честица (суфозије).

Изградња подземних делова објеката са више етажа своди се на решавање неколико битних и технички сложених проблема:

- Извођење ископа се мора детаљно пројектантски разрадити кроз посебан пројекат.
- Мере заштите од подземне воде морају бити адекватне и трајне. Услед константног присуства подземне воде подна плоча је изложена дејству силе узгона.

Зависно од спратности, садржаја и диспозиције, уз уважавање постојећих објеката који се налазе у окружењу, нови објекти могу се градити са применом адекватног начина фундирања. Избор коте, дубине фундирања и дубине зоне интервенције (дебљина тампона) мора се утврдити за сваки пројектовани објекат понаособ, након детаљне геостатичке анализе у фази разраде геотехничке документације за ниво идејних и главних грађевинских пројекта. Слегања терена под објектом, услед сабијања стенских маса у њеној подлози, могу бити велика и неравномерна поготово код пројектовања тешких објекта. До слегања може доћи услед бочног истискивања слабо носивих муљевитих стенских маса које су присутне у подлози.

Објекте веће спратности, који су великог оптерећења које ће се од њих преносити на тло, фундирати дубоко на шиповима, с тим да се у зависности од конструктивног дела објекта, део оптерећења може преносити и на темељно подтло. Препорука је да се база шипа формира на минималној коти 62,00 m н.в. При избору технологије извођења шипова водити рачуна да се они изведу у терену са високим нивоом подземне воде у песковитом материјалу и да се испод коте 62,00 m н.в. јављају прослојци пешчара дебљине око 20 cm.

Код одређивања коте пода најниже етаже мора се водити рачуна да ће са усвајањем коте пода испод коте 74,0 m н.в. корисни простор бити угрожен подземном водом.

За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/2015, 95/2018 – др. закон и 40/2021).

## **5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА**

### **5.1. Заштита животне средине**

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под бр. IX-03 бр. 350.14–17/24, дана 07.06.2024. године.

### **5.2. Заштита културног наслеђа**

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011-др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 – др. Закон и 76/2023 - др. закон) простор у оквиру подручја Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата Измене и допуне плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

### **5.3. Заштита природних добара**

У складу са расположивим подацима, предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже, нити у простору евидентираног природног добра.

Природне вредности предметног подручја чине појединачни остаци аутохтоне вегетације у зони будуће просторно-функционалне трансформације.

Коначни подаци о природним вредностима и евентуалним природним добрима као и адекватне мере заштите истих, биће наведени у Нацрту плана, након обављене сарадње са надлежним институцијама.

## **6. ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ**

Заштита простора и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења, у складу са условима надлежних институција, су:

- Могућности саобраћајних прикључака,
- Железничка пруга са заштитним појасом.

## **7. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде Плана је детаљна разрада планиране намене површина као и урбанистичких параметара, дефинисање правила уређења и грађења, провера просторних капацитета као и саобраћајног решења

и осталих инфраструктурних капацитета у складу са ПГР Београда и постојећим наменама и објектима у контактної зони.

## 8. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

### 8.1. Планирана претежна намена површина

#### 8.1.1. Површине јавне намене

- саобраћајне површине
- зеленило у регулацији улице

#### 8.1.2. Површине осталих намена

- комерцијални садржаји – зона К2

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: "Планирана намена површина" Р 1 : 1000.

#### Планирани комерцијални садржаји

- **К2 – зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности**

За зону К2 планирани су следећи максимални урбанистички параметри:

- однос пословање : становање је **мин. 51% : макс. 49%**, у приземљу планираног објекта обавезни су комерцијални садржаји;
- индекс заузетости парцеле ("З") је до **70%**;
- индекс заузетости угаоних парцела је до **80.5%**;
- висина објекта:
- максимална висина венца објекта је **19,0 m** (максимална висина слемена објекта је **23,5 m**).
- Еwentуално архитектонско акцентовање угаоне парцеле детаљно ће се дефинисати кроз израду нацрта плана
- проценат слободних и зелених површина на парцели је **мин. 30% (за угаону парцелу 19,5%)**, од којих су незастрте зелене површине на парцели **мин. 10%**;
- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле.

Дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет Нацрта плана.

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

Табела 1 – Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

| НАМЕНА ПОВРШИНА                | постојеће<br>(ha) | %        | укупно<br>планирано<br>(ha) | %         |
|--------------------------------|-------------------|----------|-----------------------------|-----------|
| <b>Површине јавних намена</b>  |                   |          |                             |           |
| саобраћајне површине           | 0,016             | 1,6      | 0,32                        | 46        |
| зеленило                       | 0                 | 0        | 0,06                        | 0,06      |
| <b>Укупно јавних намена</b>    | <b>0,016</b>      | <b>2</b> | <b>0,38</b>                 | <b>54</b> |
| <b>Површине осталих намена</b> |                   |          |                             |           |



|  |              |            |             |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| неуређене зелене површине (неизгр. земљиште) | 0,32         | 46         | 0           | 0          |
| површине за комерцијалне саджаје             | 0            | 0          | 0,32        | 46         |
| <b>Укупно осталих намена</b>                 | <b>0,32</b>  | <b>46</b>  | <b>0,32</b> | <b>46</b>  |
|  |              |            |             |            |
| <b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>               | <b>51,55</b> | <b>100</b> | <b>0,70</b> | <b>100</b> |

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

| Остварени капацитети                  | ПОСТОЈЕЋЕ<br>(оријентационо) | УКУПНО ПЛАНИРАНО<br>(пост. + ново)<br>(оријентационо)                                   |
|---------------------------------------|------------------------------|---|
| Укупна површина Плана                 | 0,7 ha                       | 0,7 ha  |
| Нето површина блокова*                | 0,32 ha                      | 0,32 ha   |
| <b>Површине осталих намена</b>        |                              |   |
| БРГП комерцијалних садржаја- K2       | 0,0 m <sup>2</sup>           | БРГП становања 6.188 m <sup>2</sup><br>БРГП комерцијалних садржаја 6.440 m <sup>2</sup> |
| <b>Укупно површине осталих намена</b> | <b>0,0 m<sup>2</sup></b>     | <b>12 628 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>УКУПНА БРГП</b>                    | <b>0,0 m<sup>2</sup></b>     | <b>12 628 m<sup>2</sup></b>   |
| Број станова                          | /                            | 60  |
| Број становника                       | /                            | 174   |
| Број запослених                       | /                            | 65  |
| Просечан индекс изграђености**        | /                            | 4   |
| Густина становања ***                 | /                            | 248   |

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

\*\* Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блокова у m<sup>2</sup>

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

**Табела 3 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо**

|                                   | капацитети инфраструктуре<br>(оријентационо) |
|-----------------------------------|--|
| Апроксимативна једновремена снага | P <sub>j</sub> =1.200 kW                     |
| Планирани вид грејања             | даљинско грејање                             |
| Број телефонских прикључака       | 200 тфп                                      |
| Средња дневна потрошња воде       | Q ср.дн. = 1,20 l/s                          |
|                                   | Q пожарни = 5 l/s                            |

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

|            | намена / зона  | Максимални<br>индекс заузетости<br>парцеле (З) * | Максимална висина<br>венца/слемена објекта | слободне и зелене<br>површине (мин %) **  |
|------------|--|--|--|---|
| <b>ПДР</b> | Површине за<br>комерцијалне зоне /<br>зона K2          | <b>70%</b>                                       | <b>19,0 m/23,5 m</b>                       | <b>Слободне и зелене<br/>површине Мин. 30%</b><br>грађевинске парцеле<br>Незастрте зелене<br>површине мин. 10%<br>грађевинске парцеле |
| <b>ПГР</b> | Површине за<br>комерцијалне<br>делатности /<br>зона K4 | <b>80%</b>                                       | <b>12,0 m /16.0</b>                        | <b>Мин. 20%</b><br>од чега су незастрте<br>зелене површине<br>минимално 5%  |

\* индекс заузетости угаоних парцела је до 80,5%

\*\* проценат зелених и слободних површина за угаону парцелу је мин 1,5%

## 9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања,
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града),
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју,
- Опремање предметног подручја објектима комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

### II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА               | Р 1: 2000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | Р 1: 1000 |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА    | Р 1: 1000 |

### III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод о регистрацији предузећа
2. Одлука о изради Плана детаљне регулације
3. Решење о одређивању одговорног урбанисте
4. Лиценца и Изјава одговорног урбанисте
5. Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину (Службени лист града Београда број 82/2024)
6. Извод из Плана генералне регулације
7. Извод из Плана генералне регулације система зелених површина
8. Мишљење "Инфраструктура железница Србије" а.д., број 3/2024-135 од 09.02.2024.