



# УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Булевар деспота Стефана 56, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550  
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, [www.urbel.com](http://www.urbel.com), [office@urbel.com](mailto:office@urbel.com)

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА АУТОБУСКЕ И ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ У БЛОКУ 42 НА НОВОМ БЕОГРАДУ, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

**– Елаборат за рани јавни увид –**



**БЕОГРАД, АВГУСТ, 2018.**



**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:****NBG PARK d.o.o. Beograd-Novi Beograd**  
НОВИ БЕОГРАД, Владимира Поповића бр.6**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:****СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**  
Краљице Марије 1**ОБРАЂИВАЧ:****УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.**  
Палмотићева 30, Београд**РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**Марија Лалошевић, дипл.инж.арх.  
мр Сузана Бранковић, дипл.инж.арх.**РАДНИ ТИМ:**

Саобраћај:

Александар Илић, дипл.инж.грађ.

Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.

Геологија:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

Електроенергетска и тт мрежа:

Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.

Објекти и комплекси јавних служби:

Емил Димитров, дипл.инж.арх.

Ана Ђокић, дипл.инж.арх.

Гордана Бура, дипл.инж.арх.

Заштита животне средине:

Александра Везмар, дипл.географ

Одбрана и заштита:

Драгослав Павловић, дипл.пр.планер

Заштита природе:

Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.

Зеленило:

мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.

Геодезија:

Зоран Ћировић, дипл.инж.геод.

Техничка сарадња:

Арбутина Драган, дипл.инж.инфо.техн.

Јасна Јовановић, инж.грађ.



**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за регулационо планирање:**

Радмила Грубишић, 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:**

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР:**

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.



## САДРЖАЈ

<b>I</b>	<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО .....</b>	<b>9</b>
1.	УВОД.....	9
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА .....	9
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА.....	10
3.1.	Планске условљености из ПГР Београда	
3.2.	Планске условљености из ПГР мреже јавних гаража	
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ .....	11
4.1.	Постојећа планска документација	
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	
4.6.	Стање животне средине	
5.	ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ .....	25
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	26
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	26
7.1.	Планирана претежна намена површина.....	26
7.1.1.	Површине јавне намене .....	26
7.1.2.	Површине остале намене .....	30
7.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП .....	312
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	33
<b>II</b>	<b>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ .....</b>	<b>33</b>
<b>III</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЈА.....</b>	<b>33</b>





**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА АУТОБУСКЕ И ЖЕЛЕЗНИЧКЕ  
СТАНИЦЕ У БЛОКУ 42 НА НОВОМ БЕОГРАДУ,  
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**

**– Елаборат за рани јавни увид –**

## **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **1. УВОД**

Изради *Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд* (у даљем тексту: План) приступило се на основу *Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, Градска општина Нови Београд* („Службени лист града Београда“, број 56/18) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 26.06.2018. године, а на иницијативу NBG PARK d.o.o. Beograd-Noví Beograd, НОВИ БЕОГРАД, Владимира Поповића бр.6, број 350-120/18 од 19.01.2018. године којом се предлаже измена Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16), у делу просторне целине I, која би се састојала у редефинисању планиране намене у зони K1 и K2, као и повећању планиране БРГП.

Изради Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16) претходио је **јавни урбанистичко архитектонски конкурс**, расписан од стране Града Београда и реализован у сарадњи Урбанистичког завода Београда ЈУП и Друштва архитеката Београда, у периоду 20.02.–10.07.2014., којим су кроз јавну анкету између 53 рада изабрана најквалитетнија урбанистичко архитектонска решења за нови саобраћајни терминал са пратећим комерцијалним садржајима у блоку.

План детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16) формиран је према „Идејном решењу планираних објеката аутобуске и железничке станице у блоку 42 у Новом Београду“ (бр 350-92715 и 350-1866/13, од 24.08.2015.), кроз који је извршена детаљна разрада првонаграђеног архитектонског решења, у складу са условима јавних, јавно-комуналних предузећа, органа управе, надлежних органа града Београда и Републике Србије као и закључака Комисије за планове Скупштине града Београда.

Пре почетка израде Измена и допуна плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду прибављена је сагласност аутора првонаграђеног конкурсног решења за блок 42 у којој стоји да су аутори сагласни „да се измена Плана детаљне регулације у делу који обухвата парцеле 6836 и 2871/7 КО Нови Београд стави у процедуру јавног увида као и да се наведеном изменом на катастарској парцели 2871/7 КО Нови Београд укину унутрашње грађевинске линије и омогући грађење једног кубуса до висине од 32 м, без обавезујуће коте венца на 12м. О архитектонском обликовању на одговарајући начин стараће се аутори првонаграђеног конкурсног решења имајући у виду уклапање новопројектованог објеката у архитектонско-урбанистичку целину Блока 42“. Оверена сагласност је саставни део документације Плана.

### **2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Нови Београд између улица: Ђорђа Станојевића, Булевара Милутина Миланковића, улице Антифашистичке борбе и улице Нова - 1 планиране Планом детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16).

Површина обухваћена Планом износи око 3,3 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;
- расположиве катастарске подлоге из Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16) у Р 1 : 1000.

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

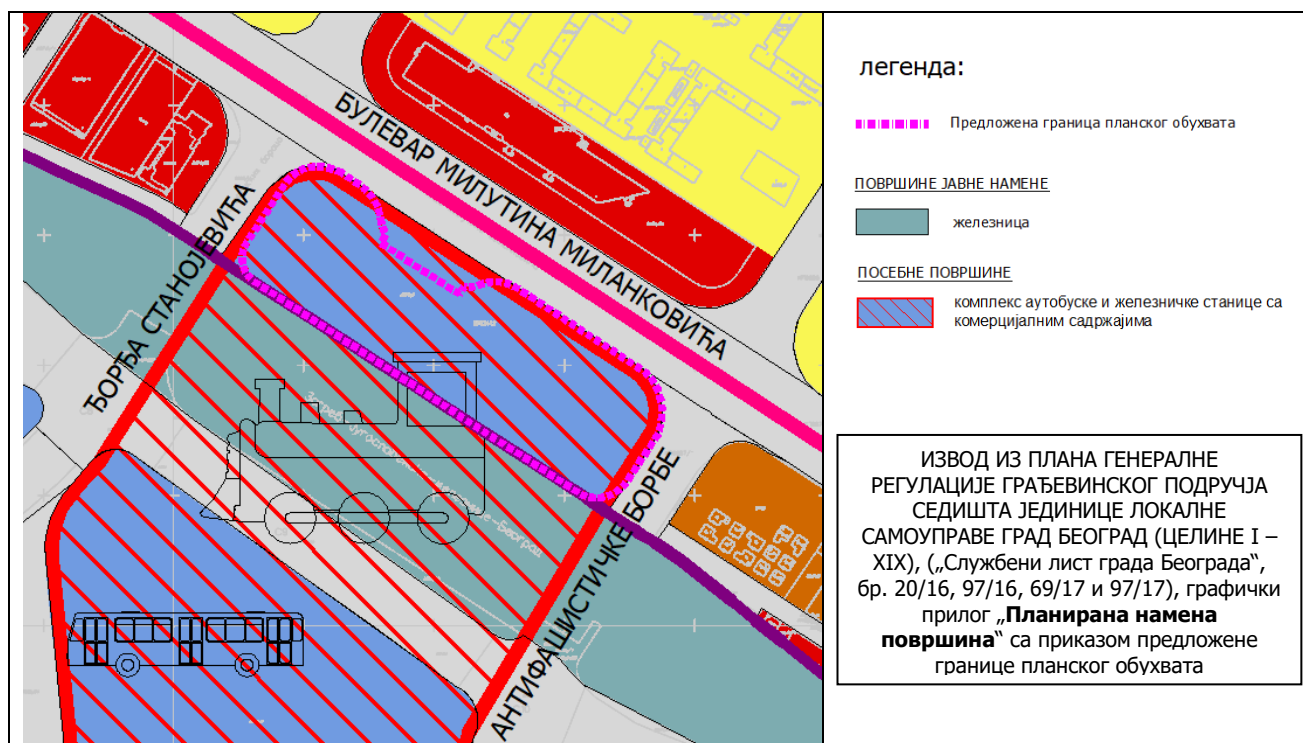
Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку“ Р 1: 1000

### 3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

#### 3.1. Планске условљености из ПГР Београда

Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) „Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације).

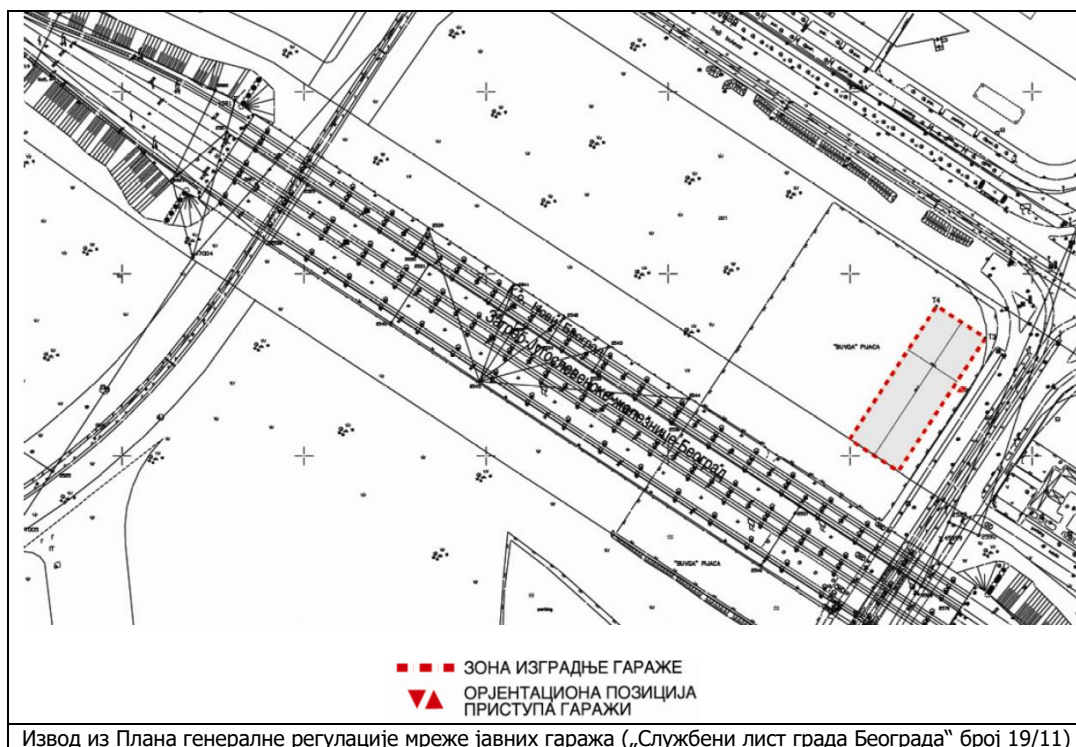
Предметно подручје планирано је за **комплекс аутобуске и железничке станице са комерцијалним садржајима**.



Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората.

### 3.2. Планске условљености из ПГР мреже јавних гаража

Планом генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“ број 19/11), у оквиру границе Плана планирана је јавна гаража „Железничка станица 1 Нови Београд“ капацитета 200 ПМ.



Извод из Плана генералне регулације мреже јавних гаража је саставни део документације овог Елабората.

## 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 4.1. Постојећа планска документација

**Планови и делови планова обухваћени границом Плана -  
План детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42  
на Новом Београду, градска општина Нови Београд**

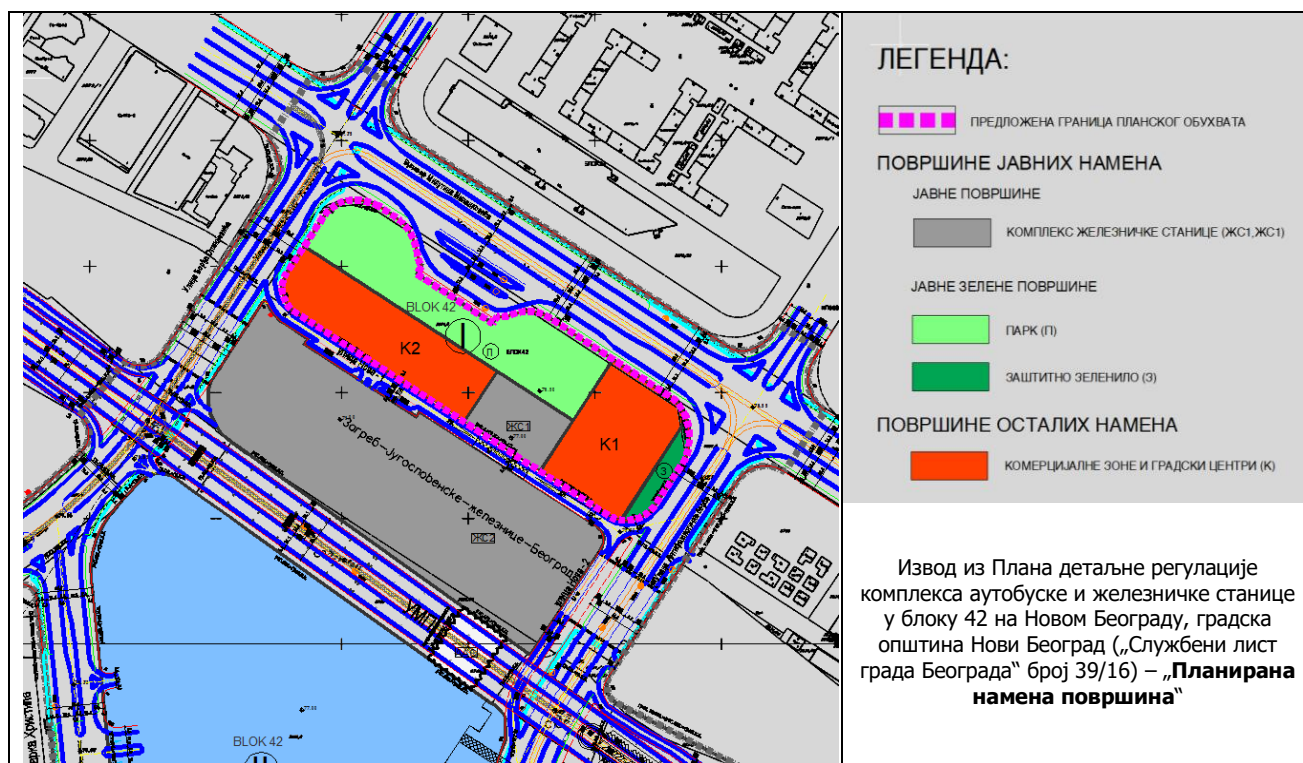
Предметно подручје покривено је планом детаљне разраде - План детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16).

**Планирани садржаји нису реализовани** у оквиру границе обухвата ових Измена и допуна плана, односно **простор је у целини неизграђен**.

Према важећем Плану граница простора који је предмет Измена и допуна се налази у оквиру **просторне целине I**.

Планским решењем у оквиру границе обухвата планирано је следеће:

- **Комплекс железничке станице – ЖС1**
- **Парк (П)**
- **Заштитно зеленило (З)**
- **Комерцијалне зоне и градски центри (К1 и К2)**



Планским решењем дата су следећа правила уређења и грађења (за намене у оквиру предложене границе):

#### – **Комплекс железничке станице – ЖС1**

Основна намена у оквиру зоне ЖС1 су јавне намене у функцији саобраћаја - објект железничке станице

Компатибилну намену у оквиру станичног објекта представљају комерцијалне делатности до макс. 49% укупне БРГП.

Претпростор објекта железничке станице ка парку (П) уредити као слободну поплочану површину.

Није могућа фазна реализација зоне ЖС1.

Директан колски приступ зони ЖС1 могуће је остварити са сервисне саобраћајнице Нова 1, на коти 72.00 мнв.

Пешачки приступ се остварује из улице Милутина Миланковића, преко парка.

Индекс заузетости парцеле („З“)  $Z_{\text{макс}} = 80\%$ .

Максимална кота венца објекта је 16 m у односу на коту пода приземља (77,00 мнв), у делу према перонима, односно 12 m у делу према прилазном тргу из улице Милутина Миланковића. Дозвољена је изградња делова објекта без корисне површине (елементи конструкције, надстрешнице и сл.) изнад висине од 16 m.

### – **Заштитно зеленило (З)**

Заштитно зеленило (З) у оквиру просторне целине I, планирано је са минимум 60% зелених површина на незастрој, порозној, земљаној подлози и највише 40% слободних површина под забором.

На зеленој површини планирана је садња дрвећа, шибља, полеглих врста жбуња, перенских засада и сезонских цветница на затрављеним површинама. Такође, предвидети постављање урбаног мобилијара. Омогућити несметано кретање и комуникацију пешака у односу на различите садржаје у околном простору.

Густе, заштитне засаде дрвећа и шибља формирати ободом простора у правцу према ул. Јурија Гагарина, као и према надвожњаку, односно планираном паркингу испод надвожњака. Површине са мобилијаром лоцирати у централном делу парцеле, а стазе за кретање пешака функционално повезати у односу на околне намене.

### – **Парк (П)**

Парк (П) на платоу испред железничке станице, у оквиру просторне целине I, планиран је са минимум 60% зелених површина на незастрој, порозној, земљаној подлози и највише 40% слободних површина под забором.

Парк је вишенаменског типа, са циљем да задовољи различите потребе корисника. У том смислу треба да омогући краће или дуже задржавање као и несметано кретање и комуникацију пешака у односу на различите садржаје у простору, да уз планирани фонд вегетације умањи збирне негативне утицаје саобраћаја и транспорта (друмски и железнички) и у непосредној околини, да апсорбује буку и нуспродукте издувних гасова и да естетски унапреди амбијент.

У оквиру границе парка, планира се садња дрвећа, шибља, полеглих врста жбуња, перенских засада и сезонских цветница на затрављеним површинама. Такође, предвидети постављање парковског мобилијара, јавних чесми и јавних тоалета, као и простора на којима би се могле поставити скулптуре, фонтане, водоскоци и сл.

## **Комерцијалне зоне и градски центри - ЗОНА „К“**

У оквиру простора обухваћеног границом Плана комерцијалне зоне и градски центри (зона К) заступљене су у оквиру просторних целина I и III.

У склопу комерцијалне зоне К, дефинисане су три подзоне (К1-К3). За зону К дефинисана су опште општа правила грађења, а за подзоне К1, К2 и К3 посебна правила грађења која се односе на правила парцелације, претежну намену и број објеката на парцели, положај објекта на парцели, висину објеката, индекс заузетости, архитектонско и естетско обликовање, уређење слободних и зелених површина, оградавање, паркирање и инжењерско-геолошке услове.

### **ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗОНЕ "К"**

Општа правила уређења и грађења важе за све подзоне (К1, К2 и К3), осим у делу у коме је другачије прецизирано **у посебним правилима грађења**.

#### **Правила парцелације/препарцелације**

Планом су формиране грађевинске парцеле ГП1, ГП2 и ГП3, које обухватају читаве комерцијалне подзоне (К1, К2 и К3), на основу којих се издају локацијски услови.

Израда пројекта парцелације дозвољена је у случају деобе, у циљу формирања другачијих. Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну



површину и прикључак на комуналну инфраструктуру. Планом су дефинисани минимална површина и минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле.

Минимални обухват пројекта парцелације/препарцелације је површина подзоне (К2, К3) у блоку ограничена (дефинисана) површинама јавне намене.

### **Правила за намену и број објеката на парцели**

Површине намене „комерцијалне зоне и градски центри“ могу да садрже широк спектар комерцијалних делатности као што су: пословање, хотел, тржни центар и појединачни трговински садржаји, угоститељски садржаји, садржаји културе и забаве, садржаји спорта, пословни апартмани и компатибилне стамбене намене.

У оквиру комерцијалне зоне К могу се наћи и објекти инфраструктуре и надземне гараже/паркинзи.

Приземља објеката наменити за јавно доступне, атрактивне садржаје који подижу посећеност и квалитет простора (кафеи, ресторани, трговине, галерије, агенције и сл.).

Уколико се део објекта планира за надземно паркирање/гаражу, у ободној зони приземља обавезно планирати комерцијалне садржаје.

Дозвољени број објеката на парцели је дефинисан за сваку подзону у оквиру посебних правила грађења.

### **Правила за положај објекта на парцели**

Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом која је приказана на графичком прилогу бр.3. "Регулационо - нивелациони план".

Грађевинске линије могу бити обавезујуће (објекат се у оквиру зоне грађења обавезно једном својом страном поставља на њу) или максималне (објекат се може постављати слободно у оквиру зоне грађења).

У општем случају, објекти по положају могу бити:

- Слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
- Двојни објекти (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
- Објекти у низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, осим у прекинутом низу први и последњи)

Позицијом објеката, габаритом и волуменом обезбедити неопходну проветреност блока.

### **Правила за висину објеката**

Максимална висина објеката у Плану је дефинисана висином објекта од коте приступне саобраћајнице, или од коте пода приземља објекта.

Кота пода приземља објекта је дефинисана за сваку зону у оквиру посебних правила грађења.

### **Услови за спровођење**

За све објекте у обухвату Плана обавезна је верификација идејног решења (уз сагласност аутора) на Комисији за планове за сваку појединачну фазу реализације и приказивање односа према „Идејном решењу планираних објеката аутобуске и железничке станице у блоку 42 у Новом Београду“ (бр 350-92715 и 350-1866/13, од 24.08.2015. приложеног у документацији Плана).“

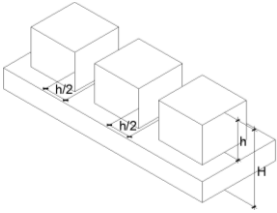
У случају да се планирају компатибилне намене које садрже намену становање, обавезна је израда урбанистичког пројекта, кроз који се у сарадњи са надлежним институцијама дечије заштите проверава потреба обезбеђења депанданса дечије установе у оквиру планираног објекта.

Комерцијална подзона K1 обухвата део просторне целине I у блоку 42 оријентисана ка улицама Антифашистичке борбе и Милутина Миланковића. Карактерише је високи објекат (макс. 100м). Препоручена намена објекта је хотел.

Правила грађења	ПОДЗОНА K1
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Овим Планом се формира једна грађевинска парцела ГП1 (од делова к.п.: 2871/1, 2871/2, К.О. Нови Београд) која обухвата целу зону K1</li> </ul>
Намена	<ul style="list-style-type: none"> <li>Основна намена су комерцијални садржаји</li> <li>Компатибилна намена може бити становање до макс. 49% укупне БРГП.</li> </ul>
рој објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дозвољена је изградња једног или двојног објекта на парцели (нижи објекат од макс. 12 m и високи објекат макс. 100 m).</li> </ul>
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте постављати у оквиру зоне.</li> <li>Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама и парку су максималне (није обавезно постављање објекта на њих).</li> <li>Грађевинска линија ка зони ЖС1 је обавезујућа (за нижи део објекта од 12.0 m)</li> <li>Није дозвољено упуштање делова објекта (еркери) ван дефинисаних грађевинских линија.</li> <li>Положај високог објекта у оквиру зоне грађења одредити тако да објекат мора бити удаљен Н/2 од наспрамне грађевинске линије планираног објекта железничке станице у зони ЖС2 (Н представља висину објекта мерено од коте терена непосредно испред објекта ка саобраћајници Нова 1)</li> <li>Грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити макс. 90% парцеле</li> </ul>
Индекс заузетости (З)	<ul style="list-style-type: none"> <li>З<sub>макс</sub> = 47%</li> </ul>
Максимална висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална кота венца високог објекта/дела објекта је 100.0 m у односу на коту приземља (оквирно 77.00 мнв) Зона грађења високог објекта је дефинисана је на графичком прилогу 3. "Регулационо - нивелациони план".</li> <li>Максимална кота венца нижег објекта/дела објекта је 12.0 m у односу на коту пода приземља (оквирно 77.00 мнв) Зона грађења нижег објекта је дефинисана је на графичком прилогу 3. "Регулационо - нивелациони план".</li> </ul>
Кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кота пода приземља не може бити нижа од коте терена.</li> <li>Кота пода приземља је дефинисана на максимум 77.00.</li> </ul>
Саобраћајни приступи	<ul style="list-style-type: none"> <li>Колске приступе садржајима остварити са улице Нова 1, што даље од раскрснице.</li> <li>Тачна позиција и број прикључака биће дефинисани у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај приликом израде техничке документације.</li> </ul>
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>У складу са општим условима за зону K</li> </ul>
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>У складу са општим условима за зону K у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геологији („Сл. гласник РС бр. 88/11).</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li>У случају да се планирају компатибилне намене које садрже намену становање обавезна је израда урбанистичког пројекта, кроз који се у сарадњи са надлежним институцијама дечије заштите проверава потреба обезбеђења депанданса дечије установе у оквиру планираног објекта.</li> </ul>

Препоруке из Анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката уграђене су у правила уређења и грађења зоне K.

Комерцијална подзона K2 обухвата део просторне целине I у блоку 42 оријентисана ка улици Нова 1 и Ђорђа Станојевића. Карактеристике је објекат/објекти у форми ламеле (макс. висине 32м). Препоручена намена је пословање. Правила грађења формирана су према елаборату „Идејно решење планираних објеката аутобуске и железничке станице у блоку 42 у Новом Београду“.

Правила грађења	ПОДЗОНА K2
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Планом је формирана грађевинска парцела ГП2 која обухвата читаву зону K2.</li> <li>У случају формирања више грађевинских парцела обавезна је израда пројекта парцелације за целу зону K2.</li> <li>Минимална површина грађевинске парцеле је 3000 m<sup>2</sup>.</li> <li>Минимална ширина уличног фронта парцеле ка саобраћајници Нова 1 је 50 m.</li> <li>Ка саобраћајници Ђорђа Станојевића дозвољено је формирање фронта једне парцеле.</li> <li>Максимална површина грађевинске парцеле је површина целе зоне у блоку.</li> </ul>
<b>Намена</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Основна намена су комерцијални садржаји</li> <li>Компатибилна намена може бити становање до макс. 49% укупне БРГП.</li> </ul>
<b>Број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели</li> </ul>
<b>Положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама.</li> <li>Грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама и зони ЖС1 су обавезујуће (обавезно је постављање објекта на њих)</li> <li>Грађевинска линија ка парку је максимална (није обавезно постављање објекта на њу)</li> <li>Уколико се планира више објеката на парцели или више парцела у оквиру подзоне K2, обавезно је да сви објекти буду двострано или једнострано узидани и да формирају јединствену ламелу</li> <li>Уколико се објекат/објекти планирају као низ мањих кула на јединственој бази (форма "чешља"), међусобно растојање кула мора бити мин. <math>h/2</math> више куле мерено од базе (<math>h</math> представља висину дела објекта мерено од базе). Минимална висина базе је приземље објекта.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери) и надстрешница ван грађевинских линија.</li> <li>Грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити макс. 90% парцеле</li> </ul>
<b>Индекс заузетости (3)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><math>Z_{\text{макс}} = 61\%</math></li> </ul>
<b>Максимална висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална кота венца је 32.0m, односно 12m у односу на коту приземља, према графичком прилогу 3. "Регулационо - нивелациони план", а у складу са елаборатом „Идејно решење планираних објеката аутобуске и железничке станице у блоку 42 у Новом Београду“</li> </ul>
<b>Кота пода приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кота пода приземља не може бити нижа од коте терена.</li> <li>Кота пода приземља је дефинисана на максимум 77.00 мнв.</li> </ul>
<b>Саобраћајни приступи</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Колске приступе садржајима остварити са улице Нова 1, што даље</li> </ul>



	од раскрснице. ▪ Број и позицију колских приступа одредити кроз израду техничке документације
<b>Услови за слободне и зелене површине</b>	▪ У складу са општим условима за зону К
<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	▪ У фази израде пројектне документације извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геологији („Службени Гласник „РС бр. 88/11).
<b>Спровођење</b>	▪ У случају да се планирају компатибилне намене које садрже намену становање обавезна је израда урбанистичког пројекта, кроз који се у сарадњи са надлежним институцијама дечије заштите проверава потреба обезбеђења депанданса дечије установе у оквиру планираног објекта.

Извод из важећег планског документа који се мења и допуњује са графичким прилозима ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА и РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН у Р 1: 1000 су саставни део документације овог Елабората.

#### **– Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор**

##### **Конкурс за израду урбанистичко-архитектонског решења аутобуске и железничке станице Нови Београд и пословно комерцијалног комплекса у блоку 42 у Новом Београду**

Изради Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16), претходио је јавни, отворени, идејни, једностепени, анонимни Конкурс за израду урбанистичко-архитектонског решења аутобуске и железничке станице Нови Београд и пословно комерцијалног комплекса у блоку 42 у Новом Београду. У припреми и реализацији Конкурса урађена је анализа стања, планске документације, претходних конкурса и студија на подручју Блока 42, и формиран Програмски задатак.

Основ за израду Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд чини првонаграђени рад (ауторског тима „Proaspekt“ д.о.о, Владимир Лојаница, диа, Милан Лојаница, диа), и Извештај жирија конкурса, са препорукама за примену конкурсних радова у даљој планској разради.

Сагласност аутора првонаграђеног конкурсног решења за блок 42 на ново Идејно решење у обухвату Измена и допуна саставни је део документације овог Елабората.

##### **Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високих објеката**

Планска решења Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16), урађена су у складу са критеријумима за изградњу високих објеката који су дефинисани у елаборату „Анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката“.

Предметна Анализа од значаја је јер се у делу простора ПДР-а блока 42 који је предмет Измена и допуна налази високи објекат у зони К1, висине 100м. Овим Изменама и допунама габарит високог објекта се не мења, односно висина и волумен остају исти као у основном Плану.

Према Анализи, вредновање погодности конкретне локације за изградњу високих објеката, на основу критеријума дефинисаних Генералним планом Београда 2021, показало је да са

становишта урбанистичко архитектонских критеријума локација има готово све потенцијале за изградњу високих објеката. Постојећи тип отворене изградње околних блокова, као и волумен, висина и силуета објеката у окружењу допуштају складно уклапање будуће изградње у контекст ширег простора, под условом примене одговарајућег типа изградње са слободностојећим објектима. Планирана изградња високих објеката у предметном подручју не угрожава заштићене визуре и панораме.

Подобност физичких карактеристика локације за потенцијалну изградњу високих објеката је такође оцењена позитивно, како у погледу пре свега величине, као и облика и димензија простора, тако и у погледу могућности за постављање високих објеката и постизања њихове оптималне диспозиције у односу на суседне парцеле и објекте. Критеријум за њихову диспозицију, облик и величину су искључиво њихова растојања, однос према окружењу и еколошки принципи. Код диспозиције објеката у оквиру комплекса, имати у виду да су минимална међусобна растојања једнака  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, у складу са противпожарним прописима.

Локација је повољних геотехничких карактеристика за изградњу високих објеката уз један број ограничавајућих фактора, пре свега у погледу нивоа и количине подземних вода, што се може превазићи применом одговарајућих пројектантско техничких мера и адекватног начина фундирања објеката, за шта су дате основна препоруке.

Према критеријумима заштите животне средине, у оквиру којих су разматрани утицаји климе, инсолације, ветра, квалитета ваздуха и нивоа комуналне буке, локација је оцењена као повољна у смислу њених потенцијала за организацију и изградњу складу са еколошким принципима. За сваки од наведених елемената дат је статус локације у погледу доминантних утицаја, као и препоруке за диспозицију и обликовање високих објеката којима ће се негативни утицаји, пре свега ветра и буке, умањити. Потребно је и условити примену материјала који обезбеђују одговарајућу топлотну и заштиту од буке.

Према критеријуму инфраструктурних условљености, локација је оцењена позитивно, у смислу могућности прикључења планираних капацитета на постојеће водове електроенергетске мреже и објеката, телекомуникационе мреже и објеката, топловода, водовода и канализације. Прикључење планираних објеката на гасну мрежу није предвиђено.

Са аспекта саобраћајних критеријума предметна локација је оцењена као повољна за изградњу високих објеката. Локација има добру саобраћајну приступачност различитим видовима саобраћаја и добру опслуженост линијама јавног превоза. Облик и величина локације могу да обезбеде потребне капацитете за паркирање возила, које је могуће задовољити на парцели, а приступи паркинг простору су могући са интерних саобраћајница.

У погледу других прописа и условљености, закључено је да нема посебних услова за обезбеђење радио коридора, и да је локација ван контролисане градње која се односи на цивилни аеродром Никола Тесла, али да су потребни услови Директората цивилног ваздухопловства који могу кориговати дозвољене висине. За противпожарну заштиту констатовано да локација има могућност за правилно позиционирање објеката виших од 30m. Потребно је применити техничке противпожарне мере заштите високих објеката и прибавити сагласности на техничку документацију од стране МУП-Сектора за ванредне ситуације - Управа за ванредне ситуације у Београду.

## 4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се:

- **неизграђене површине.**

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

### Неизграђене површине

Површина обухваћена Планом, површине око 3,3 ха, у потпуности је неизграђена.

У партеру се назире остаци делова некадашњих кулиса дела теразијског платоа (делимично бетониране површине и фонтана између улица Милутина Миланковића и Антифашистичке борбе). Простор је ограђен стабилном оградом, неуређен је и није доступан за приступ.

У оквиру границе плана неизграђене површине су запуштене и обрасле самониклом, у највећој мери спонтано насталом вегетацијом која се састоји од биљака различите спратности, од дрвећа и високог шибља, све до ниских перена и жбуња, као и зељастих биљака и покривача тла.

Постојећи начин коришћења земљишта и стање на терену приказани су на наредним фотографијама.



Поглед према комплексу из Улице Антифашистичке борбе



Поглед из Булеvara Милутина Миланковића према Улици Антифашистичке борбе



Угао Улице Антифашистичке борбе и Булеvara Милутина Миланковића, поглед на стамбене објекте и трговински центар VERO



Поглед из Булеvara Милутина Миланковића на железничку пругу Београд-Шид-граница Хрватске



Поглед из Булеvara Милутина Миланковића према улици Ђорђа Станојевића





Поглед из Булеvara Милутина Миланковића према хотелу Holiday Inn



Западна граница комплекса, поглед из улице Ђорђа Станојевића према Булевару Милутина Миланковића



Западна граница комплекса, поглед из улице Ђорђа Станојевића према железничкој прузи Београд-Шид-граница Хрватске

### **4.3. Постојеће саобраћајне површине**

Границу Плана са северне стране тангира Булевар Милутина Миланковића (у рангу улице првог реда), са источне стране Улица Антифашистичке борбе, и са западне стране Улица Ђорђа Станојевића, обе у рангу улице другог реда.

Унутар границе Плана није формирана улична мрежа.

У постојећем стању предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског и трамвајског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Булеваром Милутина Миланковића и улицама Антифашистичке борбе и Ђорђа Станојевића.

Такође, јужно од простора о убухвату овог Плана пролази железничка пруга Београд-Шид-граница Хрватске, којом саобраћа линија Батајница - Панчевачки мост система градске железнице у Београду („БГ ВОЗ“), са железничком станицом „Нови Београд“ између улица Антифашистичке борбе и Ђорђа Станојевића.

У Булевару Милутина Миланковића (са северне стране) и Улици Антифашистичке борбе (са источне стране) изведене су бициклистичке стазе.

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

#### **Електроенергетска мрежа и објекти**

Дуж коридора Улице антифашистичке борбе, западном страном у слободном простору, изграђена су два подземна електроенергетска (ее) водова 35 kV, у заједничком рову:

- веза трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ и ТС 35/10 kV „Нови Београд 1“, и
- веза ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ и ТС 35/10 kV „Зелени венац“.

У оквиру границе Плана изграђено је више еее објеката 1 kV, који су у безнапонском стању.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV „Нови Београд 3“.

#### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Дуж коридора Булевара Милутина Миланковића, јужном страном у слободном простору, изграђена је телекомуникациона (тк) канализација, кроз коју су положени бакарни и оптички тк каблови.

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Нови Београд“.

#### **Водоводна мрежа и објекти**

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда. У непосредном окружењу дуж улица Ђорђа Станојевића (B1Ø300 mm, B1Ø150 mm), Милутина Миланковића (B1Ø300 mm, B1Ø150 mm) и Антифашистичке борбе (B1Ø150 mm) изграђена је водоводна мрежа.

#### **Канализациона мрежа и објекти**

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметно подручје припада „Централном“ канализационом систему, сливу КЦС „Газела“, делу на коме се канализација атмосферских и употребљених вода врши по сепарационом систему. У непосредном окружењу дуж улица Ђорђа Станојевића (AK600 mm, ФK250 mm), Милутина Миланковића

(AK600 mm, AK1200 mm, ФК250 mm) и Антифашистичке борбе (AK600 mm, AK800 mm, ФК250 mm) изграђена је канализациона мрежа.

### Топловодна мрежа и објекти

На предметном подручју изведени су и у фази експлоатације следећи топоводи по ободним саобраћајницама од предметног Плана, који припадају топлификационом систему топлане ТО "Нови Београд" и то :

- Магистрални топовод пречника  $\varnothing 622/9$  mm и  $\varnothing 711.2/8.8$  mm у коридору улице Ђорђа Станојевића;
- Магистрални топовод пречника  $\varnothing 622/12$  mm у коридору улице Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности);
- Магистрални топовод пречника  $\varnothing 622/9$  mm у коридору Булеvara Милутина Миланковића;

Температурни и притисни режим рада топоводне мреже износи 120/65°C и НР16.

### Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору не постоји изведен систем снабдевања природним гасом.

## 4.5. Инжењерскогеолошки услови

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

**РЕЈОН IIБ1** — Терен на коме се налази истражни простор у морфолошком погледу припада алувијалној равни реке Саве. Анализом старих топографских подлога дошло се до сазнања да је некадашња површина терена била на апсолутној коти 70 до 72 mпв. У циљу издизања површине терена изнад коте максималног нивоа подземних вода извршено је насипање терена. На овакав начин површина терена издигнута је до кота 75-77 mпв.

Основну геолошку грађу терена чине седиментни неогена прекривени квартарним наслагама, преко којих су заступљене рецентне творевине. Седименте неогена чини глиновито-лапоровити комплекс панонске старости. Квартарне насlage изграђене су од алувијалних и алувијално-језерских седимената. У оквиру алувијалних седимената заступљени су седименти фације мртваја, поводња и корита. Алувијално-језерски седименти, који су у литератури познати као слојеви са "Corbicula fluminalis" или "Макишки слојеви" представљени су песковима и шљунковима.

Рецентне творевине представљене су контролисаним и неконтролисаним насутим тлом. Неконтролисано насуте тло чини насип од глине и локално глиновито-прашинасти материјал из ископа. Контролисано насуте тло представљено је насипом од рефулираног песка. Дебљина насutih седимената се на предметној локацији креће и до 7 m.

У терену су формиране две издани: горња слободна и доња сапета (колектор изворишта Београда). Горња, слободна издан, формирана је у насипу, на коти 70-72 mпв, где је неповољнији утицај Саве, обзиром на бржу инфилтрацију воде кроз песак. При максималном водостају треба очекивати максимални ниво слободне издани до коте 74,0.

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

Овакви терени су повољни са аспекта коришћења подземне воде као једног од видова обновљиве енергије.

На основу литолошког састава ширег простора и нивоа подземне воде у теренима овакве инжењерскогеолошке конструкције могућа је појава *ликвефакције*. То је појава при којој, у условима снажне земљотресне побуде и са већим бројем циклуса смичућих оптерећења, растресити и слабо збијени, ситнозрни, водом засићени пескови, услед тренутног губитка чврстоће могу прећи у стање ликвефакције, када се пескови понашају као густа течност. Последице деловања ликвефакције могу бити врло озбиљна оштећења, чак и потпуна рушења врло озбиљно пројектованих и грађених објеката. За потребе дефинисања потенцијала ликвефакције неопходно је извести одговарајућа детаљна истраживања терена и проблему дефинисања потенцијала ликвефакције прилазити са неопходном научном строгошћу.

Имајући у виду приказана инжењерскогеолошка својства терена, дају се следеће геотехничке препоруке:

- При планирању објеката на овој локацији треба водити рачуна о стању подземне воде. Проблеми се могу јавити још у току извођења темељног ископа испод коте 74 mпв. Ископ за темеље се мора обавезно радити уз прописану заштиту подграду (дијафрагме, шипови). Подземну воду, која ће се јавити у ископу, потребно је евакуисати 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 и обезбедити стабилност ископа у погледу пролома дна темељне јаме. Свако снижавање нивоа подземне воде у оваквим материјалима, може довести до испирања песковитих честица (суфозија) и у случају постојања суседних објеката, до нестабилности и штетног слегања тла испод истих, па се захтевају веће мере опреза.
- Слегање 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.
- Изградњу саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу – рефулираном песку. Код објеката инфраструктуре, при изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелиоративних мера.

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).

#### **4.6. Стање животне средине**

На основу података са мерних места у непосредној околини Плана, констатовано је да на квалитет ваздуха и ниво комуналне буке највећи утицај има саобраћај, док су остале активности од мањег значаја. На то указују прекорачења азотних оксида са мерних места „Омладинских бригада 104“ и „Пирамида“ које је под утицајем саобраћаја који се одвија дуж улице Јурија Гагарина.

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. С обзиром на саобраћајну оптерећеност улице Милутина Миланковића и близину железничке пруге, које су у контактної зони Плана, може се очекивати да је и планско подручје угрожено буком.

За предметни План Секретаријат за заштиту животне средине је донео Мишљење да није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину, број 501.3-29/2018-V-04, дана 20.03.2018. године.

## **5. ЗАШТИТА 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:

### 1) Заштита животне средине

- предметна локација се налази у широј зони санитарне заштите, па је неопходно намену простора у оквиру граница плана, дефинисати у сагласности са одредбама:
  - Закона о водама ("Службени гласник РС", бр.30/10);
  - Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС", број 92/08);
  - Решења којим су одређене зоне санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (530-01-48/2014-10 од 01.08.2014.год.);
- с обзиром на очекивану изградњу, број гаражних и паркинг места, могу се очекивати микроклиматска погоршања - високе ноћне температуре у току лета и смањена проветреност која за последицу има повећање температура и аерозагађења; Због тога је неопходно задржати планиране зелене површине основним планом, које би уз новопланиране имале ефекта у смањењу прегрејавања јавних простора, пешачких комуникација, слободних површина и паркинга;
- пре будуће изградње и уређења простора, неопходно је извршити испитивање загађености земљишта, а нарочито на локацијама на којима је планирана изградња објеката намењених становању; у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност извршити санацију, односно ремедијацију наведеног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС", број 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства.

За предметни План Секретаријат за заштиту животне средине је донео Мишљење да није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину, број 501.3-29/2018-V-04, дана 20.03.2018. године.

### 2) Заштита природе

У оквиру граница предметног Плана нема заштићених природних добара. Планским решењем треба у највећој могућој мери очувати дрвенасту вегетацију. Такође, потребно је задржати већ планирану јавну зелену површину, чијом реализацијом ће бити обезбеђени услови за природно кружење атмосферске воде и очување биодиверзитета.

## 6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је измена Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16), **у делу просторне целине I, која се састоји у редефинисању планиране намене у зони K1 и K2, као и повећању планиране БРГП.**

## 7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

### 7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

#### Површине јавне намене:

- Комплекс железничке станице (ЖС1)
- Парк (П)
- Заштитно зеленило (З)

#### Површине осталих намена:

- Мешовити градски центри (М)
- Површине за комерцијалне садржаје (К)

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

#### 7.1.1. Површине јавне намене

Планским решењем дата су следећа правила уређења и грађења (за намене у оквиру предложене границе):

##### – Комплекс железничке станице – ЖС1

У оквиру простора обухваћеног границом Плана налази се део комплекса Железничке станице - ЖС1.

У односу на основни плански документ, који се овим Изменама и допунама мења, нема никаквих промена и сви елементи ове намене планирају се идентично као у основном плану.

Основна намена у оквиру зоне ЖС1 су јавне намене у функцији саобраћаја - објект железничке станице.

Компатибилну намену у оквиру станичног објекта представљају комерцијалне делатности до макс. 49% укупне БРГП.

Претпростор објекта железничке станице ка парку (П) уредити као слободну поплочану површину.

Станичну зграду пројектовати као репрезентативан објект са наглашеним улазним порталом

##### – Планиране зелене површине

Планиране јавне зелене површине у оквиру границе плана су **парк** (око 0,13 ha) и **заштитно зеленило** (око 0,13 ha).

## – ПАРК (П)

Парк на платоу испред железничке станице планиран је са минимум 60% зелених површина на незастрој, порозној, земљаној подлози и највише 40% слободних површина под застором.

Парк је вишенаменског типа, са циљем да задовољи различите потребе корисника. У том смислу треба да омогући краће или дуже задржавање као и несметано кретање и комуникацију пешака у односу на различите садржаје у простору, да уз планирани фонд вегетације умањи збирне негативне утицаје саобраћаја и транспорта (друмски и железнички) и у непосредној околини, да апсорбује буку и нуспродукте издувних гасова и да естетски унапреди амбијент.

У оквиру границе парка, планира се садња дрвећа, шибља, полеглих врста жбуња, перенских засада и сезонских цветница на затрављеним површинама. Такође, предвидети постављање парковског мобилијара, јавних чесми и јавних тоалета, као и простора на којима би се могле поставити скулптуре, фонтане, водоскоци и сл.

Стил у композицији парка може бити савремен у складу са актуелним постулатима у пејзажно-архитектонском пројектовању, као и класичан, пејзажно-геометријски. Такође, важно је да изглед парка буде усклађен са архитектонским и амбијенталним решењима непосредне околине.

Поплочавање парка извести употребом природних материјала. Водити рачуна да материјал за поплочавање не исијава прекомерно, јер се тиме ствара посебан, неповољан микроклимат у простору, да не ствара одблеске, што се може постићи избором адекватних нијанси и начина површинске обраде материјала и да смањује ризик од клизања. Димензије плоча, начин постављања и поплочавање, дизајн и различита ликовна решења, распоред боја и нијансирање, биће предмет даље пројектне разраде.

У обликовању парковског простора, користити саднице високих естетских и функционалних особина, од врста које нису изазивачи алергија, као и материјале за слободне површине и мобилијар који су природног порекла, али и од оних који могу да се рециклирају. Избегавати инвазивне врсте садница и водити рачуна да одабрани садни материјал за формирање парка буде одшколован у расадницима и здравствено исправан.

Неопходна је верификација идејних решења партерног уређења парка од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.

## – ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО (З)

Заштитно зеленило планирано је са минимум 60% зелених површина на незастрој, порозној, земљаној подлози и највише 40% слободних површина под застором.

Планирана је садња дрвећа, шибља, полеглих врста жбуња, перенских засада и сезонских цветница на затрављеним површинама. Такође, предвидети постављање урбаног мобилијара. Омогућити несметано кретање и комуникацију пешака у односу на различите садржаје у околном простору.

Густе, заштитне засаде дрвећа и шибља формирати ободом простора у правцу према ул. Јурија Гагарина, као и према надвожњаку, односно планираном паркинг простору испод надвожњака. Површине са мобилијаром лоцирати у централном делу парцеле, а стазе за кретање пешака функционално повезати у односу на околне намене.

У оквиру границе плана нема планираних саобраћајних површина, међутим обзиром да оне непосредно тангирају простор, важно је дати и њихов концепт, као и концепт пратеће инфраструктурне мреже.

#### Планиране јавне саобраћајне површине

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), и Плану детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду.

Булевар Милутина Миланковића који тангира границу Плана са северне стране остаје у рангу улице првог реда, док Улица Антифашистичке борбе и Улица Ђорђа Станојевића, које простор тангирају са источне, односно западне стране, постају улице првог реда.

Планом генералне регулације мреже јавних гаража, у оквиру границе Плана планирана је јавна гаража „Железничка станица 1 Нови Београд“ капацитета 200 ПМ.

Планом детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду планирана је сервисна саобраћајница Нова 1 која повезује улице Антифашистичке борбе и Ђорђа Станојевића и са које је планиран приступ простору у обухвату овог Плана. Ова саобраћајница тангира границу предметног Плана са јужне стране.

У оквиру регулације саобраћајнице Милутина Миланковића, између улица Ђорђа Станојевића и Антифашистичке борбе планиран је аутобуски терминус за возила ЈПП-а. Терминус се налази ван границе овог Плана.

Такође, наведеним Планом, поред постојећих бициклистичких стаза са северне стране Булевара Милутина Миланковића и источне стране Улице Антифашистичке борбе, планирана је двосмерна бициклистичка стаза са источне стране Улице Ђорђа Станојевића.

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

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

#### Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Напајање потрошача планира се из постојеће ТС 35/10 kV „Нови Београд 3“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом планира се изградња:

- ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта;
- кабловских водова 10 kV од постојеће ене мреже 10 kV, до планираних ТС.

Прикључење ТС планира се, по принципу „улаз-излаз“, на постојеће водове 10 kV. Од ТС планира се изградња 1 kV мреже.

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

#### Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, изградњом нових тк концентрација, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са Предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

Приступна тк мрежа планира се коришћењем оптичких тк каблова са монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме.

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

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њихову заштититу или измештање.

#### Планирана водоводна мрежа и објекти

За уредно снабдевање водом предметног подручја, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- за потребе нових корисника планирати изградњу водоводне мреже мин. димензија  $\varnothing 150$  mm и повезати је са постојећом у прстенаст систем.

#### Планирана канализациона мрежа и објекти

КЦС "Газела" ради као двојна, прихвата и атмосферске и употребљене воде. Сакупљене атмосферске воде из црпне станице директно се испуштају у акваторију Зимовника (река Сава), док се употребљене упућују ка КЦС "Ушће" и даље до излива на ушћу реке Саве у Дунав. Капацитети црних станица - КЦС "Газела" по питању пријема кишних вода и КЦС "Ушће" по питању пријема употребљених вода су попуњени. Концептом развоја београдског канализационог система и ПГР-ом Београда ("Службени лист града Београда", бр. 20/16) на локацији постојеће предвиђена је изградња КЦС "Ушће-нова". Такође, колектор који повезује КЦС "Газела" и КЦС "Ушће" дуж улице Милентија Поповића недовољног је капацитета. Реконструкција колектора биће могућа тек након изградње КЦС "Ушће-нова", тако да ће планирана изградња додатних капацититета на локацији бити могућа након изградње КЦС "Ушће-нова".

Кроз израду техничке документације проверити капацитете постојеће и планиране канализације у улици Антифашистичке борбе, као и низводних кишних колектора све до КЦС „Газела“. Фазност изградње објеката на предметној локацији ускладити са капацитетима канализационе мреже и етапама њеног развоја а према условима надлежне комуналне куће.

Гравитационо прикључење објеката на градску канализацију могуће је до коте 74.00 mnnv. За објекте и етаже испод коте 74.00 mnnv предвидети локално пумпно постројење.

Унутар границе Плана планирати канализацију градског типа у регулацијама планираних саобраћајница. Минимални пречници градске канализације сепарационог система су  $\varnothing 300$  mm за атмосферску канализацију и  $\varnothing 250$  mm за канализацију употребљених вода.

#### Планирана топловодна мрежа и објекти

Према Плану детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 39/16), планира се изградња и реконструкција топловодне мреже дуж јавних саобраћајница са које ће се планиране површине напајати топлотном енергијом.

#### Планирана гасоводна мрежа и постројења

Према Плану детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, општина Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 39/16), планира се изградња деонице челичног дистрибутивног гасовода притиска  $p=6\div 16$  бар и пречника  $\varnothing 219,1$  mm у коридору улице Ђорђа Станојевића, који искључиво има транзитни карактер.

### 7.1.2. Површине остале намене

#### Површине осталих намена:

- Мешовити градски центри (М)
- Површине за комерцијалне садржаје (К)

#### – Мешовити градски центри (М)

Површина зоне износи око 7831 m<sup>2</sup>.

Зона мешовитих градских центара М обухвата део просторне целине I у блоку 42 оријентисан ка улицама Антифашистичке борбе и Милутина Миланковића. Карактерише је високи објект (максималне висине 100 m).

Основни урбанистички параметри	М
Намена	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Мешовити градски центар</b></li><li>▪ Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу пословање 20% - 100% : становање 0 - 80%</li><li>▪ У приземљима планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји</li><li>▪ У оквиру зоне планира се јавна гаража „Железничка станица 1 Нови Београд“ капацитета 200 ПМ*</li></ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Дозвољена је изградња једног слободностојећег или двојног објекта на парцели (нижи објект од макс. 12 m и високи објект макс. 100 m висине**).</li></ul>
Индекс заузетости (3)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ З<sub>макс</sub> = 47%</li></ul>
Максимална висина објекта	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Максимална кота венца високог објекта/дела објекта је 100.0 m у односу на коту приземља (оквирно 77.00 мнв)</li><li>▪ Максимална кота венца нижег објекта/дела објекта је 12.0 m у односу на коту пода приземља (оквирно 77.00 мнв)</li></ul>
Саобраћајни приступи	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Колске приступе садржајима остварити са улице Нова 1, што даље од раскрснице.</li><li>▪ Тачна позиција и број прикључака биће дефинисани у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај приликом израде техничке документације.</li></ul>
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ У складу са општим условима у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геологији („Службени Гласник „РС бр. 88/11).</li></ul>

\* Јавна гаража „Железничка станица 1 Нови Београд“ капацитета 200 ПМ планирана је Планом генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда“ број 19/11).

\*\*За План детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16) урађена је Анализа испуњености критеријума за изградњу високих објеката чије су препоруке уграђене у правила тог плана. Овим изменама и допунама та се правила задржавају.

## – Површине за комерцијалне садржаје (К)

Површина зоне износи око 8623 m<sup>2</sup>.

Комерцијална зона К обухвата део просторне целине I у блоку 42 оријентисан ка улици Нова 1 и Ђорђа Станојевића. Карактерише је објекат/објекти у форми ламеле (макс. висине 32 m).

Основни урбанистички параметри	К
Намена	<ul style="list-style-type: none"> <li>Основна намена су <b>комерцијални садржаји</b></li> <li>Компатибилна намена може бити становање до макс. 49% укупне БРГП.</li> </ul>
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дозвољена је изградња једног или више објеката на парцели</li> </ul>
Индекс заузетости (З)	<ul style="list-style-type: none"> <li>З<sub>макс</sub> = 61%</li> </ul>
Максимална висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална кота венца је 32.0m</li> </ul>
Саобраћајни приступи	<ul style="list-style-type: none"> <li>Колске приступе садржајима остварити са улице Нова 1, што даље од раскрснице.</li> <li>Број и позицију колских приступа одредити кроз израду техничке документације</li> </ul>
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>У фази израде пројектне документације извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геологији („Службени Гласник РС бр. 88/11).</li> </ul>
Спровођење	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>У случају да се планирају компатибилне намене које садрже намену становање обавезна је израда урбанистичког пројекта</b>, кроз који се у сарадњи са надлежним институцијама дечије заштите проверава потреба обезбеђења депанданса дечије установе у оквиру планираног објекта.</li> </ul>

## – Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру које могу бити планиране као пратећи садржаји у оквиру мешовитих градских центара. С тим у вези, тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама, а на основу пројекције броја становника на подручју Плана.

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

План детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда“ број 39/16)				ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			
НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина зоне (m <sup>2</sup> )	%	БРГП (m <sup>2</sup> )	НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина зоне (m <sup>2</sup> )	%	БРГП (m <sup>2</sup> )
Комплекс железничке станице (ЖС1)	3434	10,35	5000	Комплекс железничке станице (ЖС1)	3434	10,35	5000
Парк (П)	11993	36,16	-	Парк (П)	11993	36,16	-
Заштитно зеленило (З)	1279	3,86	-	Заштитно зеленило (З)	1279	3,86	-
Површине за комерцијалне садржаје (К1)	7831	23,62	39500	Мешовити градски центри (М)	7831	23,62	62000
Површине за комерцијалне садржаје (К2)	8623	26,01	33500	Површине за комерцијалне садржаје (К)	8623	26,01	46500
<b>УКУПНО</b>	<b>33150</b>	<b>100,00</b>	<b>78000</b>		<b>33150</b>	<b>100,00</b>	<b>113500</b>

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо) и процењене оријентационе планиране БРГП и преглед у односу на ПДР који се мења

ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА ПГР Београда				
Намена	Зона	"З" индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност / "Н" макс. висина	мин. % зелених површина	Намена	"И" макс. индекс изграђености парцеле	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина
Површине за комерцијалне садржаје	<b>К</b>	61 %	32 метра (висина венца)	10%	Зона комерцијалних садржаја у зони више спратности (тип <b>К1</b> )	3.5	70%	32 метра (висина венца)	на парцели 30% у директном контакту са тлом 10%
Мешовити градски центри	<b>М</b>	47 %	12 метара, изузетно 100 (висина венца)	10%*	Зона мешовитих градских центара Новог Београда (тип <b>М2</b> )	5	60%	32 метра (висина венца)	15%

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР

\*Напомена: минимални проценат зелених површина преузет је из ПДР-а комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду.

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:

- формирање нове просторно-функционалне целине редефинисањем планиране намене
- изградња нових капацитета комерцијалних садржаја и мешовитих градских центара
- повећање атрактивности подручја
- урбо-економски развој ове целине Новог Београда.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

### **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

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

### **III ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
  - 3.1 Извод из Плана генералне регулације мреже јавних гаража
4. Извод из Плана детаљне регулације комплекса аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду, градска општина Нови Београд
5. Иницијатива инвеститора Плана
6. Сагласност аутора првонаграђеног конкурсног решења за блок 42 на ново Идејно решење у обухвату Плана
7. Подаци о постојећој планској документацији
8. Идејна решења објеката