ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

МАРТ, 2012. БЕОГРАД

ЦЕП

Р Е П У Б Л И К А С Р Б И Ј А
СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
Број: 350-161/12-С

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА БЕОГРАДА

Александар Антић, с.р.

Број: 350-161/12-С

Скупштина града Београда, на седници одржаној 9. марта 2012. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и члана 31. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", бр. 39/08 и 6/10), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду овог Плана детаљне регулације представљају:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град ("Службени лист града Београда", бр. 61/09)
- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11).

1.2 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Индустријски погони фабрике конфекције "Беко" престали су са радом пре дуги низ година, а дошло је и до промене власника ових објеката чиме су се стекли услови за преиспитивње начина коришћења како објеката тако и земљишта на коме се налазе.

Детаљним урбанистичким планом Калемегдана (Службени лист града Београда бр. 6/69), је на предметном простору планирана изградња забавног парка. Према Генералном плану Београда 2021. (Сл.лист града Београда 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09) планира се задржавање блока "Беко" и његова трансформација у намену центра. Неусклађеност важеће планске документације, жеља инвеститора да гради на овом простору и значај локације за Београд представљају основни повод за израду новог плана детаљне регулације, због чега је Скупштина града Београда на седници одржаној 29. децембра 2009. донела Одлуку о изради Плана детаљне регулације блока између улица: Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, градска општина Стари град ("Службени лист града Београда", бр. 61/09).

Циљ израде плана је да анализом постојећих могућности и евентуалних ограничења коришћења простора, дефинише концепт развоја, формирање урбане форме централног градског блока и адекватне инструменте за његову трансформацију у складу са карактером локације, и то кроз:

- дефинисање јавног интереса.
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја.
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу.
- очување и побољшање услова животне средине.

1.3 ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Границом плана обухваћене су парцеле у оквиру блока између улица Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, као и регулације наведених ободних улица.

Предложеном границом плана разрађиваће се простор у површини од 8,8 ha.

Све парцеле обухваћене границама плана припадају КО Стари град :

Целе катастарске парцеле:
22/10, 22/11, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/5, 54/1, 54/2, 54/5, 54/6.

Делови катастарских парцела:
22/1, 22/4, 22/15, 54/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 68/1, 73, 75, 77, 140/1.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана важи граница утврђена у гр. прилогу: 01 - КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ.

1.4 ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Предметни План детаљне регулације се ради на следећим подлогама:

- Катастарско-топографски план 1:500 - РГЗ Београд, бр. 955-609/09 од 27.01.2010.
- Геодетски план водова 1:500 - РГЗ Београд, бр. 956-4746/2010 од 22.12.2010.

1.5 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду овог Плана детаљне регулације представља Генерални план Београда 2021. ("Сл. лист града Београда" 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

Предметни простор се налази у Централној зони у оквиру урбанистичке целине 1-Варош у шанцу.

На дунавској обали планови даљег уређења подразумевају озелењавање површина и подизање дрвореда на Дунавском кеју - испред Спортског центра "25. мај" и насеља Дорћол. Дорћолску марину треба допунити садржајима центра као и зграду Старе електричне централе. Заједно са марином, блок "Беко" постаје нови пункт централних садржаја на дунавској страни. Простор који заузимају железничка постројења паралелна са Дунавском улицом се трансформише тако да ослобођени простор постаје јавна зелена површина - парк, са могућношћу изградње појединачних објеката за активности центра у склопу парка.

Намена
ГП-ом су за територију у обухвату плана дефинисане две основне намене:

- јавне службе, јавни објекти и комплекси
- комерцијалне зоне и градски центри

Од јавних служби, јавних објеката и комплекса на територији овог Плана налазе се:

- **област образовања - стандардни ниво**

На нивоу стандардних јавних служби област образовања чине установе средњег образовања и васпитања основане као гимназије, средње и уметничке школе, стручне школе, више школе ...

Постојеће локације васпитно-образовних установа могу се трансформисати у оквирима исте делатности уколико се при томе задовоље основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законском регулативом.

Рекапитулација потребних капацитета

	Средње школе
Објекат м²/кориснику	10-12 м²/ученику у смени
Капацитет	16-32
Парцела м²/кориснику	15-30 м²/ ученику у смени
Спратност	П - П+3
Паркинг место на м² објекта или зап.	40% на парцели
	5-10 (20) студента

- **специјализовани центри**

Ови простори имају статус јавних површина а већина је од општег интереса. Не искључује се могућност формирања ових центара и као приватних предузећа са површинама комплекса које немају јавни карактер, али по правилу изван централне зоне града. Специјализовани центри ће се развијати у оквиру постојећих и планом предвиђених комплекса а у складу са програмима развоја појединих области.

У систему комерцијалних зона и градских центара предметно подручје је планирано у оквиру типа изградње дефинисаног као посебни пословни комплекси који се налазе у централној зони.

- **посебни пословни комплекси**

Посебни пословни комплекси су вишефункционални комплекси са доминантном комерцијалном наменом (преко 50%) налазе се у свим зонама, од централне до рубне, и формирају све типове центара у складу са својим положајем у градском ткиву.

Пословни комплекси посебно наведени у централној, средњој и спољној зони, обавезно се разрађују планом детаљне регулације. Прописани урбанистички показатељи за посебне пословне комплексе дефинисани су према положају односно према зони у којој се налазе (централној, средњој, спољној или рубној зони).

Пословни комплекси у централној зони

Намена и величина зграда одговара централном густо изграђеном ткиву са објектима у функцији опслуживања управних државних и регионалних институција, трговине, пословних претсавништава, банака и финансиских институција, великих хотела, мешовитих зграда са становањем изнад комерцијалних етажа и великих гаража на ободу старих градских језгара и гаража за потребе централне зоне.

Намене пословних комплекса у старим градским језгрима су у складу са условима очувања, унапређења и презентације културно историјског наслеђа и традиционалних и савремених урбаних вредности и потребом туристичке понуде смештаја и исхране.

Посебан третман треба да добију пословни комплекси поред реке, привредни комплекси у трансформацији у претежно комерцијалне садржаје (напуштени индустријски, комунални, војни и други објекти) и пословни комплекси уз аутопут који треба да буду разрађени плановима детаљне регулације.

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте

	Пословни комплекси у централној зони
Индекс изграђености (И) max	3,5 (изузетно 4,5)
Индекс заузетости (З) max	70%
Минимална површина грађевинских парцела	300
Максимална висина венца и спратност	32 м ; П+8+Пк
Начин паркирања	на својој парцели
Зеленило мин.	10% и озелењен паркинг

Саобраћај

У функционално рангираној уличној мрежи града ободне саобраћајнице Дунавска и Булевар војводе Бојовића планиране су као улице 1.реда, док је Тадеуша Кошћушка планирана као улица 2.реда.

Концепт развоја железничког саобраћаја се заснива на потпуном укидању садржаја железнице из подручја Дорћола. Услов за измештање је реализација железничке обилазнице Бели поток-Винча са новим мостом преко Дунава. До тада се задржава двоколсечна пруга за превоз путника и терета.

Заштита културних добара

Предметни блок се налази у оквиру граница подручја Београдске тврђаве - културног добра од изузетног значаја за Републику Србију. Предвиђена је примена интегративне конзервације која подразумева скуп метода заштите споменика културе (конзервација, реконструкција, рестаурација, ревитализација) и урбанистичке заштите простора (регулација, визуре, силуете, материјали, боје...).

1.6 УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

Територија плана и непосредно окружење разрађивани су важећим плановима и плановима чија је израда у току. Однос овог планског документа према решењима и утицајима из постојећих планова дефинисан је на следећи начин:

Важећи планови:

- Детаљни урбанистички план Калемегдана ("Службени лист града Београда", 6/69) - којим је планирано измештање предузећа "Беко" и Ваздухопловне академије и изградња забавног парка са минималним капацитетима изградње - је према Одлуци о одређивању урбанистичких планова који у целини или у деловима нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Службени лист града Београда", 30/03, 33/03 и 23/04) важећи. У складу са ГП Београда 2021. могућа је трансформација привредних предузећа, која су изгубила своју функцију у централној зони града, у комерцијалне зоне и градске центре - што захтева измену важећег плана израдом плана детаљне регулације.

  У обухвату предметног плана наведени ДУП престаје да важи.
- Детаљни урбанистички план I и II месне заједнице општине Стари град ("Службени лист града Београда", 12/70, 9/82, 20/84, 30/III/90 и 5/95) се са предметним Планом преклапа на делу улице Тадеуша Кошћушка.

  У обухвату предметног плана наведени ДУП престаје да важи.

Планови у изради:

- План детаљне регулације за саобраћајнице: Дунавску, Тадеуша Кошћушка, Дубровачку, део Француске, тролејбуски и аутобуски терминус на Дорћолу, општина Стари град (Одлука - "Службени лист града Београда", 3/06).
  План је значајан у погледу јединственог третмана у контактној зони, те због регулације и укрштања улица Дунавске и Тадеуша Кошћушка.

1.7 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Локација

Блок између улица: Дунавске, Тадеуша Кошћушка и Булевара војводе Бојовића, припада београдској општини Стари град и у непосредној је близини ушћа Саве у Дунав, у зони између дунавске падине и приобаља. Представља први градски блок, улаз/излаз у изграђено блоковско ткиво Дорћола.

Са северне стране, од дунавског приобаља одвојен је трасом железничке пруге; на западу се граничи са бастионим утврђењима, у оквиру којих се налази и један од улаза у тврђаву – Видин капија; на истоку са градским стамбеним блоковима; на јужној страни са комплексом Зоолошког врта.

Блок је по својој морфологији последица природних и историјских условљености из окружења. Ортогонална градска матрица престаје улицом Тадеуша Кошћушка и "правилно" се деформише пратећи обалу Дунава и трасу пруге, с једне и тврђаву са друге стране. Величине је 6 ha, односно 4-5 просечних градских блокова.

Иако изузетно позициониран, овај блок никада није реализован по решењима из планова којима је третиран, већ је стихијски изграђиван и разграђиван у складу са различитим неадекватним наменама (војска, индустрија ...), те до данас није остварио примерени урбани карактер.

Захваљујући свом положају блок је изузетно сагледив - са тврђаве се сагледава већи део површине блока. Посебно значајна визура је из правца калемегданског подграђа дуж Булевара војводе Бојовића (Доњоградски булевар) која представља временски релативно дугу динамичку промену сагледавања улаза у изграђено градско ткиво насупрот зеленим површинама и тврђаве Калемегдана. Са дунавског шеталишта, као и са саме реке, овај простор се сагледава тек у зони Куле Небојша јер је дотада заклоњен објектима СЦ " Милан Гале Мушкатировић".

Предметни блок се налази у оквиру граница Београдске тврђаве – проглашеног споменика културе (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 290/4 од 31.5.1965 године) и утврђеног непокретног културног добра од изузетног значаја за Републику Србију ("Службени гласник СРС"бр.14/79).

Постојећи начин коришћења земљишта

Постојећи начин коришћења земљишта је потпуно непримерен локацији. Комплекс Ваздухопловне академије и научног института заузима око 15% површине блока, док је остатак намењен производном комплексу "Беко" и другим погонима и стовариштима.

Ваздухопловна академија се налази на углу Булевара војводе Бојовића и Улице Тадеуша Кошћушка. Школска зграда, спратности П+2, је подигнута у периоду 1923-24. године паралелно у односу на Булевар војводе Бојовића. Обликована је у духу академске архитектуре 20. века и има културно-историјску вредност. Поред главног објекта, у оквиру парцеле, су касније изграђене фискултурна сала, школске радионице и магацини који данас већином служе делатностима школе. Изузетак је приземни објекат уз улицу Тадеуша Кошћушког, намењен комерцијалним делатностима.

Објекат Института за медицинска истраживања и Института за проучавање лековитог биља се налази уз школски комплекс у Улици Тадеуша Кошћушка. Објекат је спратности П+1+Пк. Конципиран је у духу академизма и има историјску вредност, без посебног значаја са становишта заштите. Приземни објекат бондручне конструкције уз Улицу Тадеуша Кошћушка је током времена претрпео веће измене и данас се користи за становање.

Комплекс Текстилне индустрије „Беко" заузима највећи део предметног блока и орјентисан је ка Булевару војводе Бојовића и Дунавској улици. Главна погонска зграда Текстилне индустрије „Беко", спратности Су+П+3+Пк, изграђена је 1931. године уз Булевар војводе Бојовића, у оси са постојећом школом. Током времена су за потребе фабрике подигнути бројни погонски, магацински, инфраструктурни и други помоћни објекти.

Део блока на углу улица Тадеуша Кошћушка и Дунавске заузима војни комплекс посебне намене и садржи низ приземних објеката типског карактера.

Саобраћајна мрежа

У функционалној категоризацији постојеће уличне мреже:
- Дунавска улица је у рангу магистрале;
- Булевар војводе Бојовића је, у граници плана, у рангу улице првог реда;
- Тадеуша Кошћушка је, у граници плана, у рангу улице другог реда.

Дунавска улица се од Доњоградског булевара, на правцу исток-запад пружа уз постојећу железничку пругу до Француске улице где преко пружног прелаза у нивоу улази у подручје луке одакле води ка Панчевачком мосту. Преко ове саобраћајнице се и северни уводни правци Панчевачког и Зрењанинског пута повезују са путном мрежом осталих уводних праваца на територији града и првенствено служи за вођење теретног циљног и транзитног саобраћаја.

Улица Тадеуша Кошћушка се пружа од СРЦ „Милан Гале Мушкатировић", пролази поред Калемегдана и део је прстена који опасује Старо језгро Београда. На потезу од СРЦ „Милан Гале Мушкатировић" до Булевара војводе Бојовића (Улице цара Душана) у рангу је улице другог реда, док је на делу од Улице кнеза Симе Марковића, у рангу улице првог реда, као део дистрибутивног прстена.

Предметни простор је опслужен линијама трамвајског подсистема јавног градског превоза чије се трасе пружају Булеваром војводе Бојовића до терминуса Калемегдан („Беко") и линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза, чије се трасе пружају Улицом Тадеуша Кошћушка.

Са северне стране предметног блока, уз Дунавску улицу, пролази траса железничке пруге која повезује главну железничку станицу са Панчевачким мостом.

Комунална мрежа

Блок представља зону са недовољним степеном опремљености хидротехничком инфраструктуром. Ово је посебно карактеристично за улицу Дунавску која у дужини посматраног блока нема ни једну инсталацију хидротехничке инфраструктуре. Тренутно се каналисање на само неким деловима канализационог система обавља сепарационо, а на већем делу је још увек општи систем.

У оквиру предметног блока се напајање потрошача врши из три трансформаторске станице ТС 10/0,4кV. Приступна ТК мрежа је изведена подземним кабловима постављеним у ТК канализацију и кроз цеви унутрашњим односно спољашњим изводима повезана са дистрибутивном мрежом.

Само поједини потрошачи су прикључени на систем даљинског грејања, а гасоводна мрежа не постоји.

2.
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА

Основна идеја је очување и унапређење идентитета и континуитета урбаног развоја овог дела града, кроз јединствену потврду карактеристичних вредности окружења : река - град - трвђава. Затечене природне, урбане и културно-историјске вредности су додатно афирмисане, примерено изузетном значају локације и савременим стандардима живљења.

Величина блока, његов положај у непосредном суседству Калемегдана, значај првог у низу изграђених блокова у овом делу града, зачетак урбане морфологије који чине објекти старе фабрике "Беко" и ваздухопловне школе, и неадекватан грађевински фонд који треба уклонити представљају основ за трансформацију, реконструкцију и стварање нове вредности у центру Београда.

Преплитањем садржаја становања, пословања, трговине, разних видова услуга, као и јавних садржаја школства блок добија живост у току целог дана и потпун конфор рада и становања. Планом су уведени атрактивни садржаји (угоститељство, туризам, забава, трговина), формирани нови урбани простори, отворене и потенциране значајне визуре и створени услови за свеобухватну трансформацију блока у складу са карактером локације.

Површина блока од 6ha дозволила је формирање амбијенталних целина и мирних зелених површина којима се ствара приватност унутрашњости блока насупрот јавних динамичних простора спољашњости блока коју карактерише отварање атратктивних визура ка реци, Калемегдану и Земуну. Изградњом објеката по ободу блока наставља се традиција затвореног београдског блока, довршава започета градска матрица и формира прочеље града из правца калемегданског подграђа.

Планирано је задржавање школско-научног комплекса уз евентуално повећање капацитета и могућност осавремењавања према захтевима наставе. Војни комплекс остаје у функцији система одбране и задржава статус "посебне намене". Обзиром да је максимални планирани број становника 2500 (120 предшколског и 240 школског узраста), а имајући у виду оптималне капацитете који су далеко виши од потреба, није планирано увођење нових јавних садржаја. Додатне капацитете дечијих установа могуће је остварити у приватном сектору, у оквиру површина остале намене, уз примену важећих стандарда за ту врсту делатности. По питању примарне медицинске заштите, планирано становништво гравитира постојећим установама, ван границе плана.

Планирана је ревитализација затечених архитектонских вредности - рестаурација школске зграде Ваздухопловне академије и реконструкција зграде Текстилне индустрије "Беко".

У остатку блока планирана је изградња пословно-стамбених објеката, који физичком структуром и садржајем треба да успоставе нове вредности и адекватан урбани карактер, да буду репрезентативни и прилагођени амбијенту, да допринесу динамици простора и изузетним визурама.

Значајна је улога неизграђених урбаних простора, формираних дуж пешачких токова, на правцима доминантних визура и местима појачане концетрације људи и садржаја. Уведена су нова пешачка кретања кроз блок чиме је остварена квалитетна веза блока са Тврђавом на једној и рекреативним појасом дуж реке на другој страни, а сам блок је добио на привлачности. Генералним планом Београда 2021. је планирана изградња железничке обилазнице и измештање колосека за теретни саобраћај, чиме ће се стећи услови за укидање пруге око Калемегдана и уређење београдског приобаља.

Постојећа улична регулација у Булевару војводе Бојовића се задржава. Дунавска улица (и укрштање са Т.Кошћушка) се реконструише, тако да регулационом ширином и попречним профилом задовољи потребе различитих врста кретања и комуналног опремања.

2.2 НАМЕНА ПОВРШИНА

Планом су одређене функционалне целине - зоне, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене према правилима грађења за сваку зону.

Планиране намене површина дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта као:

Површине јавне намене:

- **јавне службе** : средња школа и научни институт - **зоне А1 и А2**
- **комплекс посебне намене - зона А3**
- **комуналне површине**
- **саобраћајне површине**

На површинама јавне намене није дозвољена изградња објеката који су у супротности са планираном наменом.

Површине остале намене:

- **пословно-стамбени комплекс - зона Б1**

Овако дефинисане намене по зонама су преовлађујуће, што поред најширег спектра комерцијалних садржаја (трговина, пословање, угоститељство, туризам, забава), пословног и конвенционалног становања, подразумева и друге компатибилне намене - спорт и рекреација, јавне службе (објекти културе, дечије и здравствене заштите, школе), зеленило ... и сл. у оквиру дозвољених параметара.

Намена површина дефинисана је графичким прилогом 03 - ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА.

2.2.1 ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- **средња школа : зона А1**

Зона А1 обухвата образовни комплекс Ваздухопловне академије (к.п. 53/1 КО Стари град), на углу Булевара војводе Бојовића и Улице Тадеуша Кошћушка. Површина комплекса је 1.1 ha. Капацитет школе је 800 ученика.

Постојећа школска зграда је због својих културно-историјских вредности предвиђена за чување, а мере заштите подразумевају задржавање намене, адаптацију и рестаурацију. Преостали грађевински фонд нема посебне вредности.

Планирана је изградња савременог школског објекта, спратности до П+2+Пс, у оквиру дефинисаних зона грађења. Могућа је реконструкција два објекта на северу комплекса (лабораторије и специјализоване учионице) и спортске сале и њихово уклапање у планирано решење.

Паркирање планирати на парцели у складу са нормативима.

- **научни институт : зона А2**

Зона А2 обухвата парцелу научног института (к.п. 53/3 КО Стари град), површине 0.1 ha, у Улици Тадеуша Кошћушка.

Постојећи објекат института је дозвољено доградити до спратности П+2+Пк, уколико статичка провера објекта, геомеханичка испитивања терена и ближи услови заштите културног-историјског наслеђа то омогућавају.

Дозвољена је изградња новог објекта на месту постојећих. Објекат градити у оквиру дефинисаних зона грађења, спратности до П+2+Пс.

Паркирање планирати на парцели у складу са нормативима.

- **комплекс посебне намене : зона А3**

Зона А3 обухвата садашњи војни комплекс (к.п. 53/2 КО Стари град), на углу улица Тадеуша Кошћушка и Дунавске. Површина комплекса је 0.64 ha.

Комплекс остаје у функцији система одбране и задржава статус "посебне намене".

Дозвољена је изградња новог објекта у оквиру дефинисаних зона грађења. Обликовање објеката, максималне спратности П+7+Пс, прилагодити карактеру амбијента и планираној изградњи у окружењу. У циљу формирања целовитост уличног потеза објекат поставити на грађевинску линију ка улици Тадеуша Кошћушка. Објекат је, у делу ка Дунавској улици, могуће композиционо нагласити и акцентовати.

Паркирање планирати на парцели у складу са нормативима.

- **комуналне површине**

Комуналне површине су планиране за изградњу објеката инфраструктуре.

Планирано је постављање канализационе црпне станице за употребљене (фекалне) воде - ПКЦС. Црпна станица је планирана у Дунавској улици, на дефинисаној парцели димензија 3.0 x 5.0 м, као подземни објекат шахтног типа.

- **саобраћајне површине** су детаљно описане у поглављу 2.6.

2.2.2 ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- **пословно-стамбени комплекс : зона Б1**

Зона Б1 обухвата комплекс Текстилне индустрије 'Беко'.

Површина комплекса је 3.8 ha, што представља око 70% површине блока. Јединственим сагледавањем и реализацијом овог комплекса, без распарчавања и уситњавања, могуће је постићи квалитетна нова решења и омогућити суштинску трансформацију простора читавог блока и окружења.

Зграда некадашње Текстилне индустрије 'Беко' предвиђена је за реконструкцију, уз доградњу спрата и поткровља, рестаурацију фасада и промену намене у атрактиван комерцијални садржај - у складу са ближим условима Републичког завода за заштиту споменика културе и статичким карактеристикама објекта. Преостали грађевински фонд нема посебне вредности и планиран је за уклањање.

Зона Б1 се најдуже сагледава - како са Тврђаве, тако и са прилазних комуникација (пешачких и колских) - те је потребно да се избалансираним пропорцијама и естетским критеријумима у овај простор унесе нова вредност која ће га афирмисати. Основни концепт нове изградње је формирање два "подблока" и пешачког продора (променаде) кроз блок, како би се уз заштићену зграду 'Бека' створили човекомерни амбијенти у функцији разноврсних намена и атрактивности простора.

Продор планиран средином комплекса има функцију физичког и визуелног повезивања простора. Променада, ширине 24м, осим директне везе Тврђаве и приобаља, пружа квалитетне пешачке комуникације и амбијенталне вредности унутар блока. Висина објеката који са северозападне стране формирају променаду (зона грађења 1) је ограничена на 21м (П+4), да би се на правцу доминантних визура (Тврђава-спортски центар) обезбедио визуелни коридор ширине најмање 40m. Приземља објеката дуж променаде наменити атрактивним комерцијалним садржајима - трговина, угоститељство, забава, туризам.

Спратност објеката у зонама грађења 2 и 3 је П+7+Пс, што одговара висини реконструисане зграде "Бека". Нову физичку структуру у зони Дунавске улице (а изван визуелног коридора) је могуће композиционо нагласити и акцентовати до спратности П+7+3Пс. Претежна намена у овој зони је становање. Максимални проценат становања на нивоу целог комплекса је 60%. Уколико се оствари најмање 20% стамбене намене, обавезна је изградња депанданса дечје установе у складу са правилима грађења (поглавље 3.2.4).

Слободне просторе на нивоу комплекса обликовати тако да омогуће повезивање планираних архитектонско-урбанистичких вредности са постојећим и планираним зеленим и рекреативним појасом у зони приобаља.

Паркирање планирати на парцели, у складу са нормативима.

2.3 МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Предметни блок се налази у оквиру граница Београдске тврђаве - проглашеног споменика културе и утврђеног непокретног културног добра од изузетног значаја за Републику Србију.

У складу са наведеним Републички завод за заштиту споменика културе - Београд је израдио **Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара који уживају статус предходне заштите и мере заштите за израду Плана детаљне регулације** (бр.39/105, од 09.11.2009), којим су сагледане могућности и услови за трансформацију блока.

Мере заштите за простор блока у целини

Целокупни простор блока треба да претрпи трансформацију (намене и физичке структуре) и да добије урбани карактер. Школски комплекс се задржава са постојећом наменом, с тим што је могућа реорганизација пратећих и помоћних објеката и уређење комплекса у складу са потребама савремене наставе.

Приликом планирања будуће изградње, тежити што већем учешћу неизграђеног озелењеног простора у предметном блоку (проценат изграђености до 50%).

Обзиром на положај блока у односу на Тврђаву као и на висинску разлику између коте терена блока и коте на Тврђави која омогућава да се са Тврђаве сагледава већи део површине блока, потребно је да се новом изградњом у овај простор унесе нова вредност која ће га афирмисати. Објекте не би требало формирати као монолитне габарите и волумене великих димензија, већ као композицију мањих појединих делова, како на хоризонталном тако и на вертикалном плану.

Према Улици Тадеуша Кошћушка и Булевару војводе Бојовића потребно је задржати формирану уличну регулацију. С друге стране, задржавање хоризонталне регулације блока према Дунавској улици није обавезно, чак се и не препоручује. Могуће је и препоручљиво постављање објеката на начин којим би се формирала разуђена грађевинска линија овог уличног фронта.

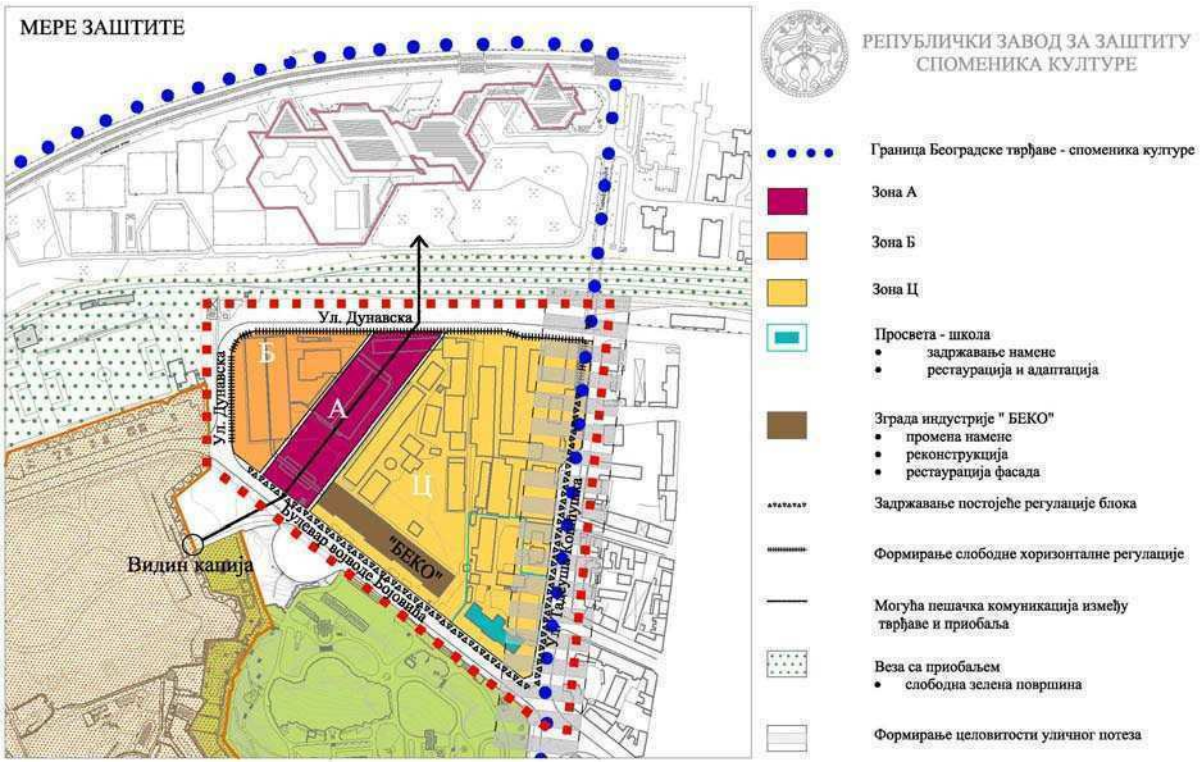
Вертикална регулација блока

Близина Београдске тврђаве подразумева ограничење вертикалне регулације у зонама где је могуће градити. Анализом постојеће вертикалне регулације и висинских елемената, како околног терена, тако и постојећих објеката у блоку и непосредном окружењу који се задржавају и морају да остану сагледиви са одређеног броја стајних тачака, формиране су три зоне са различитим условљеностима висинске регулације будуће физичке структуре.

Највеће ограничење висинске регулације будуће физичке структуре примењује се у оквиру зоне А. Утврђена је како би се са карактеристичних стајних тачака на Тврђави очувао визуелни коридор кроз који се сагледава део водене површине Дунава и природни амбијент Банатске стране Београда, као и део објекта „Дунавски цвет" (ниво ресторана на конструкцији). Ограничењем висине у оквиру овог појаса омогућава се и очување визуре из другог смера – са пешачких површина, бициклистичких стаза и паркинга код спортског центра, као и са водене површине - на бедеме Тврђаве, Деспотову и Јакшићеву кулу и звоник цркве Ружице. Такође је битно да ширина коридора не буде мања од 40 метара.

У оквиру зоне Б изградња треба да буде првенствено примерена њеној позицији у окружењу, обзиром да се она најдуже сагледава са прилазних комуникација, како пешачких, тако и колских. Овај део блока представља потенцијал за стварање нових архитектонско урбанистичких вредности у овом изузетно значајном простору, тако да ограничења за његову изградњу треба да проистекну првенствено из избалансираних пропорција и естетских критеријума. Нову физичку структуру у оквиру ове зоне могуће је композиционо нагласити и акцентовати тако да постане репер целог блока, под условом да не конкурише постојећим бедемима тврђаве, који се налазе у непосредној близини, а чија се реконструкција планира наведеним мерама заштите Београдске тврђаве. Такође, на овом простору нова физичка структура треба на најбољи начин да се повеже са будућим зеленим појасом који се планира на позицији садашње железничке пруге, а преко њега и са реком, као и са постојећим и будућим садржајима Доњег града.

У оквиру зоне Ц могућа је изградња виших објеката, чија висина треба да буде у складу са Генералним планом и реконструисаном зградом „Бека". Објекти уз улични фронт по карактеру изградње и висином треба да буду усклађени са блоковима уз супротну страну улице Тадеуша Кошћушка и да са њима формирају целовитост уличног потеза.



Комуникације

Потребно је остварити квалитетну везу посматраног блока са планираним зеленим појасом (на позицији постојеће железничке пруге чије се укидање планира), а у оквиру блока на одговарајући начин обезбедити пешачке комуникације којима би се остварила веза између Тврђаве са једне стране (Видин капија) и приобаља и спортског центра са друге стране.

Мере заштите постојећих објеката у блоку

Главна погонска зграда Текстилне индустрије „Беко" и зграда Ваздухопловне академије, једини су објекти у оквиру блока који због својих карактеристика представљају значајна архитектонско-урбанистичка решења. Са становишта заштите, због својих културно - историјских вредности, ови објекти се предвиђају за чување, а мере заштите подразумевају:

- За зграду некадашње Текстилне индустрије „Беко": промену намене, реконструкцију објекта, надзиђивање спрата и поткровља и рестаурацију фасада;

- За зграду Ваздухопловне академије: задржавање намене, адаптацију и рестаурацију.

За поједине објекте у блоку који имају историјску и одређену архитектонску вредност, а свакако представљају у грађевинском смислу објекте доброг квалитета, иако са становишта заштите нису од посебног значаја треба размотрити могућност уклапања у планирана решења (зграда Института за медицинска истраживања и Института за проучавање лековитог биља и двоспратни објекат који је првобитно припадао Заводу за израду војне одеће).

Преостали грађевински фонд нема посебне вредности, због чега се може планирати њихово уклањање.

2.4 ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулациона линија

Регулационим линијама су раздвојене површине одређене јавне намене од површина планираних за друге јавне и остале намене.
Дефинисане су у графичком прилогу 04 - ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију и представља линију на коју се поставља објекат. Дефинисана је за постојеће објекте који се задржавају и

нове објекте у Булевару војводе Бојовића и Улици Тадеуша Кошћушка, као и за објекте који формирају продор унутар блока.

Зона грађења дефинише простор у оквиру ког се поставља објекат у складу са задатим параметрима и правилима грађења и представља максималну границу грађења надземних етажа.

Максимална граница грађења подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нових објеката је највише 90% површине парцеле. У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората Мере техничке заштите околних објеката од обрушавања.

Висинска регулација

Висинска регулација дефинисана је спратношћу и висином објекта.

Спратност је дефинисана бројем надземних етажа (П+n).

Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца.

Кота венца је кота надзитка последње пуне етаже, односно зидане ограде повучене етаже. За надградњу зграде "Беко" је дефинисана апсолутна кота венца на 104.5 mnv. Дозвољено је одступање од +/- 30cm.

Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Нулта кота у зони Б1 је кота централне пешачке комуникације – променаде.

Акценти у односу на дефинисану висинску регулацију су дозвољени у Дунавској улици у зонама А3 и Б1, до спратности П+7+3Пс.

Нивелација

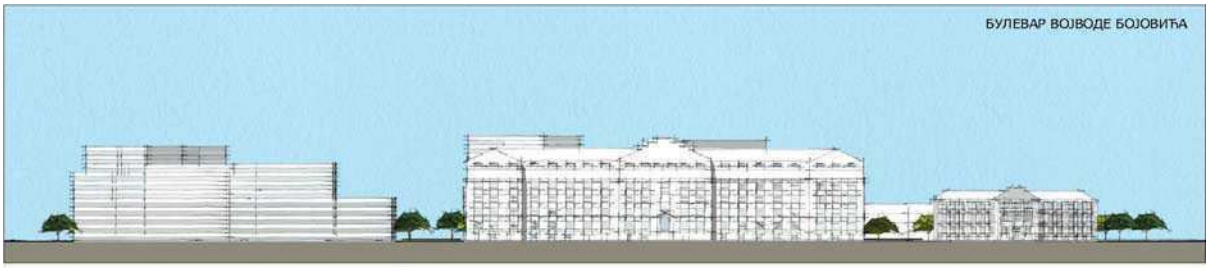
Систем нивелације се базира на постојећој нивелацији уличне мреже. Нове улице као и нови платои везују се за контактне, већ нивелационо дефинисане просторе.

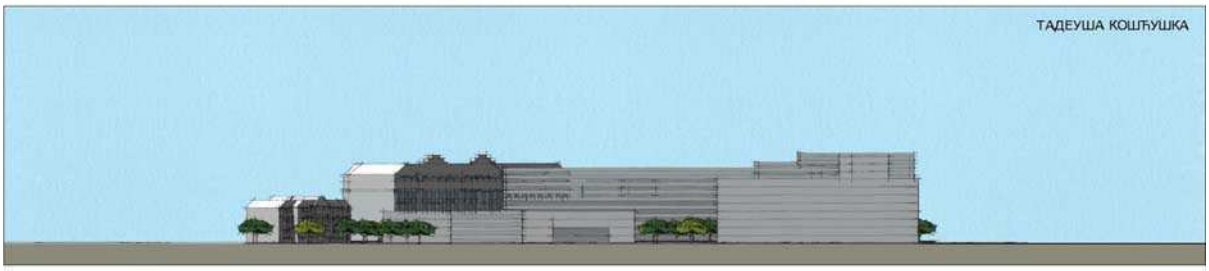
Планом је дефинисана нивелација јавних провршина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

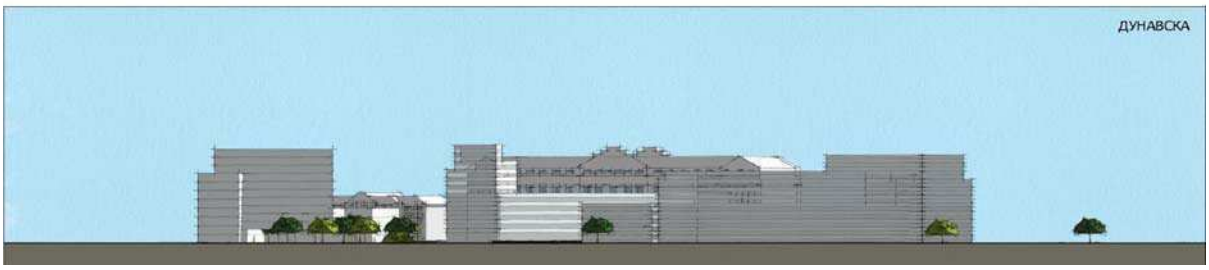
Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем.

Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 04 - ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.







2.5 ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Овим планом је извршена препарцелација и дефинисане су парцеле површина јавне намене. Одређене су аналитичко-геодетским елементима за обележавање датим на гр. прилогу 05 - ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, и не могу се делити нити укрупњавати.

ТАБЕЛА 1. Попис катастарских парцела у оквиру површина јавне намене

парц. ПЈН	намена	површина	катастарске парцеле К.О. Стари град
01	Средња школа	11250 m^2	део: 53/1
02	Научни институт	1031 m^2	цела: 53/3
03	Комплекс посебне намене	6163 m^2	део: 53/2
04	Црпна станица	15 m^2	део: 53/2
05	Булевар војводе Бојовића	6432 m^2	део: 68/1
06	Улица Дунавска	14920 m^2	целе: 22/10, 22/11, 53/4, 53/5, 54/5, 54/6 део: 22/1, 22/4, 22/15, 53/2, 54/1, 54/2, 54/3, 67/1, 67/2, 67/4, 67/5, 68/1,73, 75
07	Улица Тадеуша Кошћушка	9855 m^2	део: 53/1, 53/2, 68/1, 73, 75, 77, 140/1
	УКУПНО	49666 m^2	

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана важи парцелација утврђена у графичком прилогу 05 - ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

Парцеле површина остале намене подразумевају све парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса. Обухватају зону Б1 - делови катастарских парцела 54/1, 54/2 и 54/3 К.О. Стари град - и предмет су касније разраде кроз реализацију плана. Правила препарцелације за зону Б1 дефинисана су у поглављу 3.2.3.

2.6 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Улична мрежа

Концепт уличне мреже на простору Плана заснован је на поставкама ГП Београда 2021. Све улице у оквиру плана припадају примарној градској уличној мрежи.

Три улице дефинишу простор Плана. Са северне и са западне стране Дунавска улица, са јужне, односно југозападне стране Булевар војводе Бојовића и са источне стране Улица Тадеуша Кошћушка.

Дунавска улица према категоризацији из ГП Београда 2021. има ранг улице првог реда. Исти ранг има и Булевар војводе Бојовића. Улица Тадеуша Кошћушка у обухвату плана, од Булевара војводе Бојовића до Дунавске улице, има ранг улице другог реда.

Планирана регулациона ширина Дунавске улице је 32,2 m. Укупна ширина регулације, као и елементи попречног профила усклађени су са планираном регулационом ширином и распоредом елемената попречног профила ове улице из суседног Плана детаљне регулације за подручје између улица Француске, Цара Душана, Тадеуша Кошћушка и постојеће пруге на Дорћолу, општина Стари град. У њеном попречном профилу је осим коловоза, обостраних тротоара и обостраних зелених појаса, планирана и бициклистичка стаза.

Регулациона ширина Булевара војводе Бојовића се задржава.

Регулациона ширина Улице Тадеуша Кошћушка се једним делом (од Булевара војводе Бојовића до подвожњака) задржава као у постојећем стању, а у зони подвожњака се повећава у односу на постојећу тако да обезбеђује симетрично укрштање ове улице са Дунавском улицом, преко два одвојена крака, ка и од Дунавске улице, при чему денивелисани трећи крак остаје у

средини и води испод Дунавске улице ка обали реке. У профилу ове улице планирана је двосмерна бициклистичка стаза, управно паркирање и ниша за стајалиште ЈГС-а.

Елементи попречног профила планираних саобраћајница су:

улица	попр. проф.	регул. ширина (m)	саоб. профил (бр.трака)	ширина траке (m)	тротоар (m)	разд. острво (m)	зелени појас (m)	трамвајска баштица (m)	напомена
Дунавска	3-3 3а-3а 4-4	32,2 32,2 27,5	3+3 3+3 3+2	3-3,5	2,8+2 2,5+3,2 2+2,5	1,5	0+2,5 2,5+3,5 2,5+2,5	-	бициклистичка стаза ширине 2,2 m у профилу улице
Булевар војводе Бојовића	2-2 2а-2а	20,5	2+1	3	2,5+3 3+3,5	-	- 2,5+2,5	3+3 -	
Тадеуша Кошћушка	1-1	25	1+1	3,25 - - 3,5	1,5 - 6	-	-	-	управно паркирање и бициклистичка стаза ширине 2,2 m у профилу улице

Основни елементи попречних профила саобраћајница дати су у гр. прилогу 06 - УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА.

Правила грађења саобраћајних површина

- Трасе реконструисаних и новопројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима;
- Коловозну конструкцију реконструисаних и новопројектованих саобраћајница димензионисати сходно рангу саобраћајнице, очекиваном оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати;
- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода;
- Одводњавање атмосферских вода решавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације путем сливника и цевовода, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз, паркиралиште или тротоар);
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих - задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима;
- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде;
- Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима;
- Оивичење коловоза, пешачких и бициклистичких површина, и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака;
- Планирану пешачко-бициклистичку пасарелу у Дунавској улици градити у оквиру дефинисане зоне грађења, тако да не омета колски и пешачки саобраћај. Минимална висина најнижег дела конструкције не може бити мања од 5.0м у односу на коту коловоза. На техничку документацију прибавити сагласност надлежне институције.
- Бициклистичке површине извести у црвеној боји, било бојењем или уградњом асфалта са црвеним пигментом и обележити их одговарајућом саобраћајном сигнализацијом;
- На сваком пешачком прелазу обавезно уградити оборене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица и бициклиста;

Паркирање

Паркирање у границама плана решавано је у функцији планираних намена.

За планиране објекте и објекте који се реконструишу или дограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели, првенствено у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле, према датом нормативу.

Потребан број паркинг места се одређује према следећем нормативу:

- становање 1,1 ПМ по стамбеној јединици
- трговина 1 ПМ на 66 m^2 БРГП
- пословање 1 ПМ на 80 m^2 БРГП
- хотел 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије
- тржни центри 1 ПМ на 50 m^2 НГП
- угоститељство 1 ПМ на 2 стола са по 4 столице
- складиштење 1 ПМ на 100 m^2 БРГП
- пијаце 1 ПМ на 100 m^2 НГП
- дечје установе 1 ПМ на 100 m^2 БРГП
- средње школе 1 ПМ на учионицу

Правила за решавање паркирања и пројектовање гаража у оквиру парцеле

- Потребан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле;
- Улазе/излазе из гаража планирати на растојању од раскрснице мин. 15m.
- Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке;
- Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне;
- Уколико се гради гаража са прилазном рампом, рампа за улаз у гаражу мора почети иза дефинисане регулационе линије, гледано са улице;
- Прилаз гаражи преко тротоара обележити хоризонталном сигнализацијом или посебном обрадом партера без спуштања нивоа тротоара испред гараже. Висинску разлику између коловоза и тротоара савладати применом оборених ивичњака;
- Приликом израде Техничке документације за изградњу подземних гаража неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини подземних гаража;
- Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе ауто-лифта морају бити минимално 5,5m x 2,5m. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред;
- Димензије паркинг места и приступних пролаза на отвореним паркинзима и гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима;
- При пројектовању гаража поштовати следеће елементе:
  - ширина праве рампе по саобраћајној траци мин. 2,5 m;
  - слободна висина гараже мин. 2,2 m;
  - подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене. Откривене рампе могу бити и нагиба до 15% уколико је изведено грејање исте;
- Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до 90% заузетости парцеле и у складу са правилима грађења по зонама, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката;

ЈГС

Простор Плана остварује везу са јавним градским саобраћајем преко линија трамвајског и аутобуског подсистема јавног градског саобраћаја које пролазе Булеваром војводе Бојовића и Улицом Тадеуша Кошћушка. У Булевару војводе Бојовића наспрам објекта некадашње Текстилне индустрије "Беко" налази се трамвајска окретница за линије број 5, 10 и 11, а у петоминутној пешачкој доступности код СЦ "Милан Гале Мушкатировић", налази се и аутобуска окретница за линије број 24, 26 и 79. Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГС-а дуж Улице Тадеуша Кошћушка планирано је успостављање линија тролејбуског подсистема.

Пешачки саобраћај

Површине резервисане само за кретање пешака планиране су уз све ободне саобраћајнице, обостраним тротоарима минималне ширине 1,5 m, као и кроз предметни простор, блок, у виду пешачке променаде. У правцу пешачке променаде, планирана је пешачко-бициклистичка пасарела преко Дунавске улице.

Бициклистички саобраћај

Дуж Улице Тадеуша Кошћушка (према Идејном пројекту бициклистичких коридора кроз Београд - БеоЦиклинг конзорцијум: ЈУГИНУС, ЦЕП, Институт Саобраћајног факултета, 2005.год.), као и дуж Дунавске улице, планиране су бициклистичке стазе у профилу улице ширине 2,2 m.

Кретања у унутрашњости блока

Планом је предвиђено да се унутар блоковска кретања остварују преко интерних саобраћајница (колско-пешачких и пешачких), које су у нивоу тротоара јавних околних саобраћајница. Оне омогућавају приступ и снабдевање из залеђа објеката, комуникацију унутар блока и повезивање са околним садржајима.

2.7 СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Постојеће стање

Анализом предметне територије са аспекта озелењености издвојени су следећи типови зелених и слободних површина:

- линијско зеленило – дрвореди, су недовољно заступљена категорија зеленила. Распоред улица са дрворедима је неуједначен, не простиру се у континуитету, нити су повезани. Дрворед је заступљен само на делу улице Тадеуша Кошћушка (обострани, једноструки), док је приликом реконструкције некадашњег Доњоградског булевара дрворед укинут.
- зелене површине уз јавне службе, су важна категорија у укупном систему зеленила на овом подручју, са вегетацијом високог квалитета. Зелене површине у саставу Средње школе и Научног института су нарочито уређене у делу ка Булевару војводе Бојовића и Улици Тадеуша Кошћушка.
- зелене површине уз индустријске и производне погоне, обрасле су квалитетном вегетацијом – од стабала сађених као дрворед мањих групација четинара уз Булевар војводе Бојовића и Дунавску, дрвореда бреза дуж интерне саобраћајнице и по ободу комплекса, до парковски уређене зелене површине унутар самог блока.

Планско решење

У циљу унапређења постојећег стања и стварања конфорнијих (микроклиматских и санитарно хигијенских) услова за живот и рад на овом простору, као и унапређења амбијенталних и естетских карактеристика простора, планирано је:

У оквиру површина јавне намене:

- у зонама А1 и А2 најмање 60% слободних и неизграђених површина, од чега минимално 20% озелењених површина на парцели.
- у зони А3 најмање 50% слободних и неизграђених површина, од чега минимално 10% озелењених површина на парцели.
- максимално квалитативно и квантитативно очување постојеће квалитетне вегетације и уклапање у планирано решење.
- формирање и увођење новог зеленила, нарочито поред објеката који би могли имати неповољан утицај на животну средину (дуж саобраћајница, озелењавањем паркинга и сл.).
- уређење и озелењавање школског дворишта - зелени фонд обогатити новим садницама лишћарског и четинарског порекла; планирати спортске терене, игралишта, зелене површине као и одговарајући мобилијар и осветљење овог простора; диспозицију високог и ниског растиња и њихов однос према осталим садржајима комплекса-спортским теренима, игралиштима итд као и према самим објектима, формирати тако да чине складну целину и унапређују квалитет микроамбијента.
- уређење постојећег и планираног зеленила у регулацији улица - допуњавање и ревитализаија постојећег дрвореда у улици Тадеуша Кошћушка; формирање новог дрвореда обострано у Дунавској улици и делу Булевара војводе Бојовића; озелењавање паркинга, делова тротоара и разделних острва.
  Избор врста дрворедних садница прилагодити планираним ширинама тротоара у наведеним улицама.

У оквиру површина остале намене:

- у зони Б1 најмање 50% слободних и неизграђених површина, од чега минимално 10% озелењених површина на парцели.
- испитати могућност очувања постојеће квалитетне вегетације и уклапања у планирано решење. Ревитализација постојећих зелених површина и њихово превођење у виши

облик – запуштене зелене површине са квалитетном високом вегетацијом могу да се преведу у уређене и неговане зелене површине у оквиру пословно-стамбених комплекса.

- формирање и увођење новог зеленила, нарочито поред објеката који би могли имати неповољан утицај на животну средину (дуж саобраћајница, ка прузи, озелењавањем паркинга и сл.).
- формирање квалитетних неизграђених урбаних простора дуж пешачких токова, на правцима доминантних визура и местима појачане концетрације људи и садржаја.
- планирану променаду уредити применом квалитетног поплочања, одговарајућег урбаног мобилијара и осветљења, као и појединачних садница високе и украсне вегетације.
- начин озелењавања и избор садница зависи од висине градње, експозиције, величине блоковског простора и хигијенских потреба. Композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану или пословном простору, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези простора са околним слободним простором.
- дуж интерних саобраћајница испитати могућност планирања дрвореда.

2.8 ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

2.8.1 Водоводна мрежа

Постојеће стање

Предметно подручје припада I (првој) висинској зони водоснабдевања Београдског водоводног система – БВС.

Блок представља зону са недовољним степеном опремљености хидротехничком инфраструктуром. Ово је посебно карактеристично за улицу Дунавску која у дужини посматраног блока нема ни једну инсталацију хидротехничке инфраструктуре.

Водоводна мрежа постоји у следећим улицама :

- Булевар војводе Бојовића: цевоводи ∅250мм и ∅300мм положени у тротоару на парној страни улице. Оба цевовода не покривају у потпуности деоницу булевара која припада предметном блоку.
- Улица Тадеуша Кошћушка - на непарној страни постоји цевовод ∅200мм трасиран у тротоару, док у тротоару на парној страни постоје цевоводи ∅100-125мм, ∅150мм, ∅200мм и ∅250мм.

Планирано решење

Планирани концепт решења водоводне мреже предметног простора се заснива на повезивању мреже са постојећом и формирању прстенасте мреже. По изградњи магистралног цевовода ∅700mm у коридору улице Тадеуша Кошћушка, извршити превезивање на тај цевовод у чвору „3" и у зони Улице Мике Аласа. Тиме се обезбеђује уредно и поуздано снабдевање корисника овог подручја.

Планирани прстен водоводне мреже блока почиње у чвору „2" где се на постојећу цев повезује планирани цевовод мин. ∅150mm, који затим иде Дунавском улицом све до чвора „1", на непарној страни улице Тадеуша Кошћушка, где се везује на постојећи цевовод В1Л200 и тако затвара планирани прстен.

Планирани цевовод димензија минимум ∅150mm је трасиран у тротоару Булевара војводе Бојовића и Дунавске. Минимална димензија пречника планираних цевовода износи ∅150mm, а прецизне димензије ће се тачно дефинисати техничком документацијом - Идејним и главним пројектима спољне (уличне) водоводне мреже предметног блока.

Укупна дужина планираног цевовода износи L=475m. Планирано је измештање постојећег цевовода ∅200mm у улици Тадеуша Кошћушка дужине L=111m, у тротоар планиране саобраћајнице. Планирано је да се сва „бела мрежа" укине као и цеви пречника мањег од ∅80mm.

Сва постојећа и планирана мрежа припада Првој висинској зони водоснабдевања БВС-а.

Овај План ступа на снагу осам дана након објављивања у "Службеном листу града Београда".

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
Број: 350-161/12-С – 9. март 2012. године

ПРЕДСЕДНИК
Александар Антић, с.р.

Доставити:

- Кабинету градоначелника града Београда
- Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове
- "Службеном листу града Београда"
- Одборничкој канцеларији
- Писарници

За тачност отправка
директор Службе за
скупштинске послове и прописе
Божидар Узелац

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ЛЕГЕНДА

граница плана

катастарско стање

фактичко стање

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

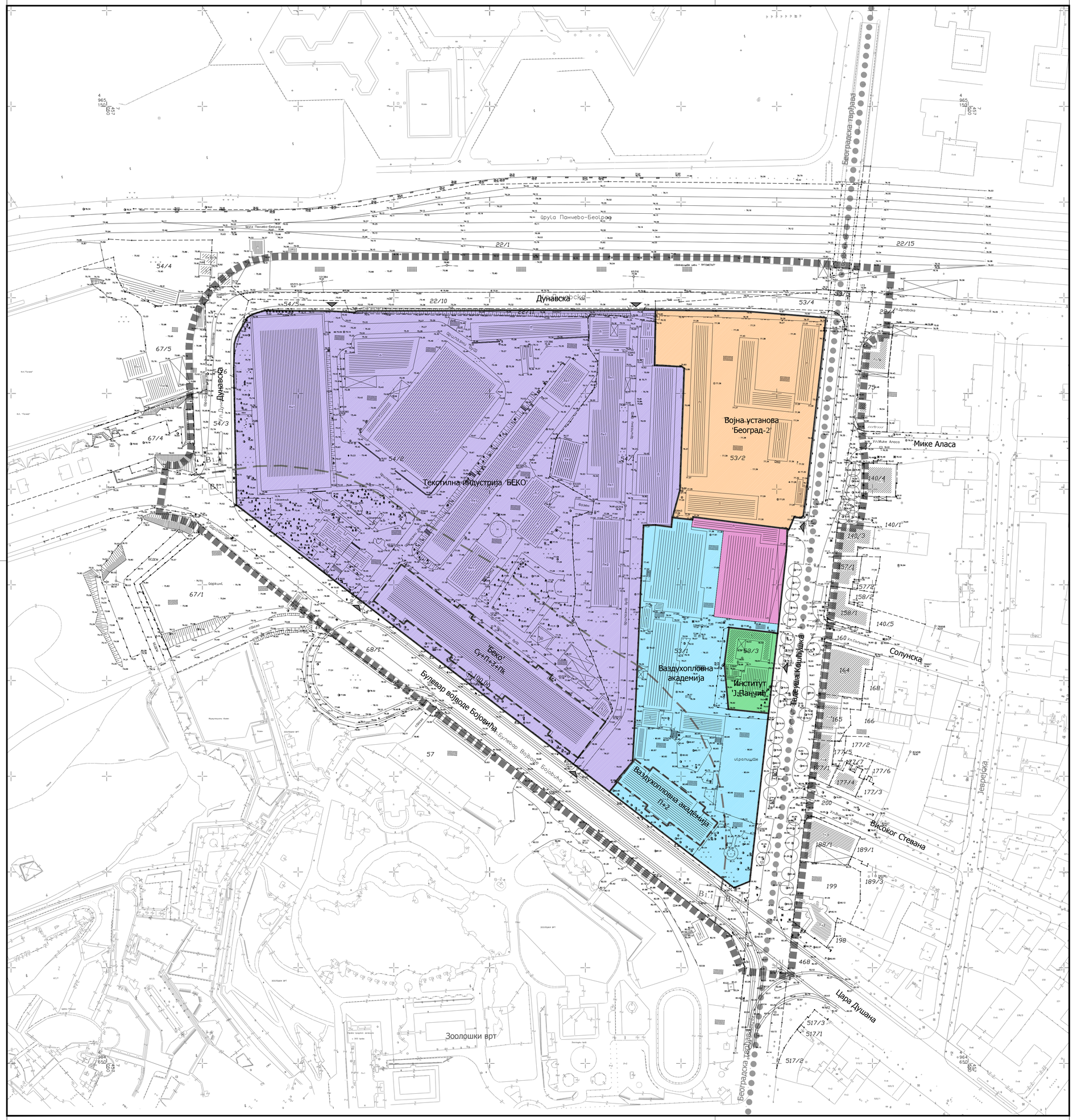
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

01

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница Београдске тврђаве - споменика културе и непокретног културног добра од изузетног значаја
- граница инжењерско-геолошких реона

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- средња школа
- научни институт
- комплекс посебне намене
- саобраћајне површине
- линијско зеленило - дворед

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- комерцијалне делатности
- привредне делатности
- објекти културно-историјских вредности
- 100.00 апсолутна кота венца
- постојећи колски приступи

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

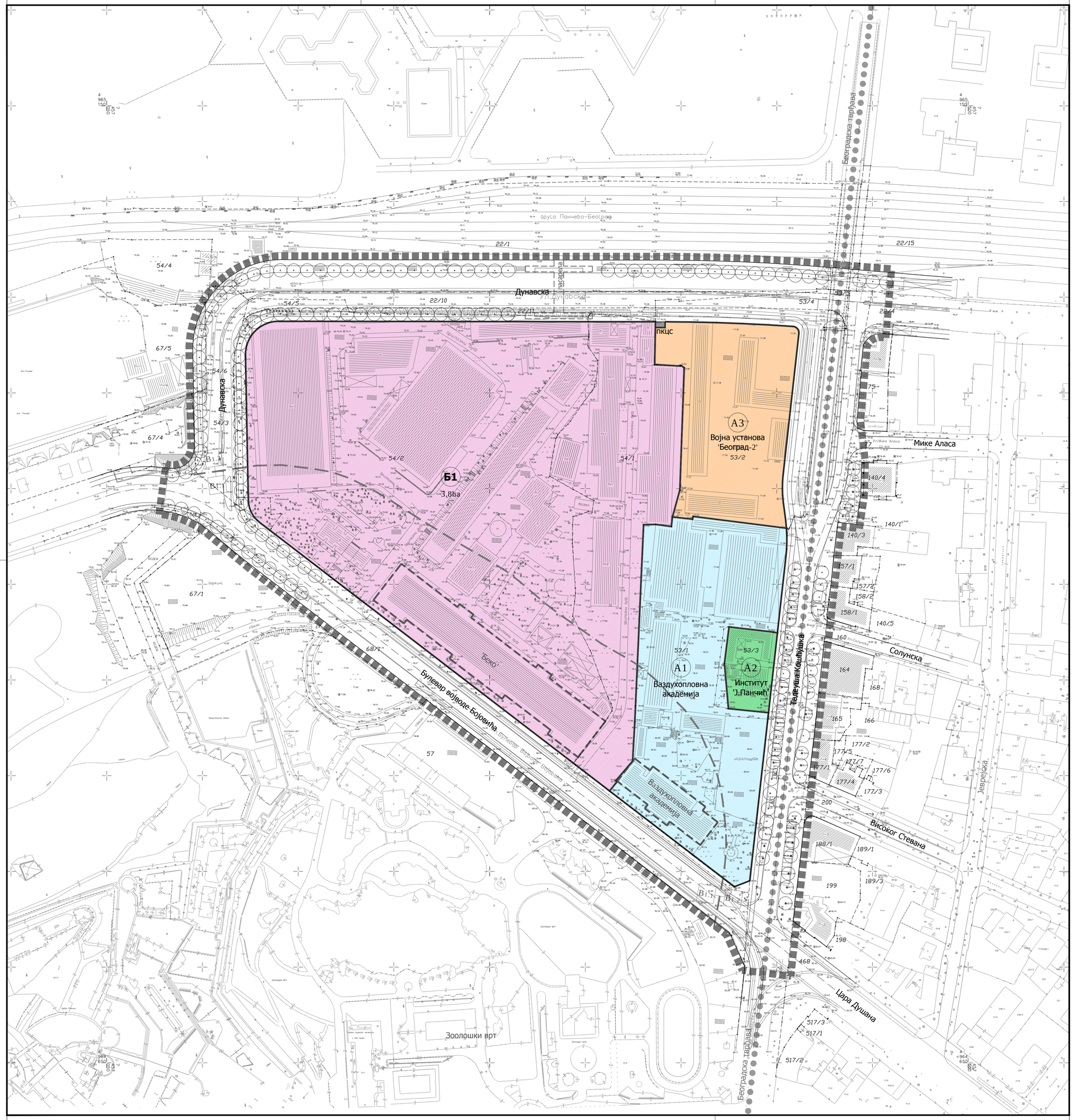
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

02

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница Београдске тврђаве - споменика културе и непокретног културног добра од изузетног значаја
- граница инжењерско-геолошких реона
- зона ревитализације (објекти култ-ист. вредности)
- (A1) функционална целина - зона

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- средња школа - зона А1
- научни институт - зона А2
- комплекс посебне намене - зона А3
- комуналне површине
- саобраћајне површине

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- пословно-стамбени комплекс - зона Б1

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

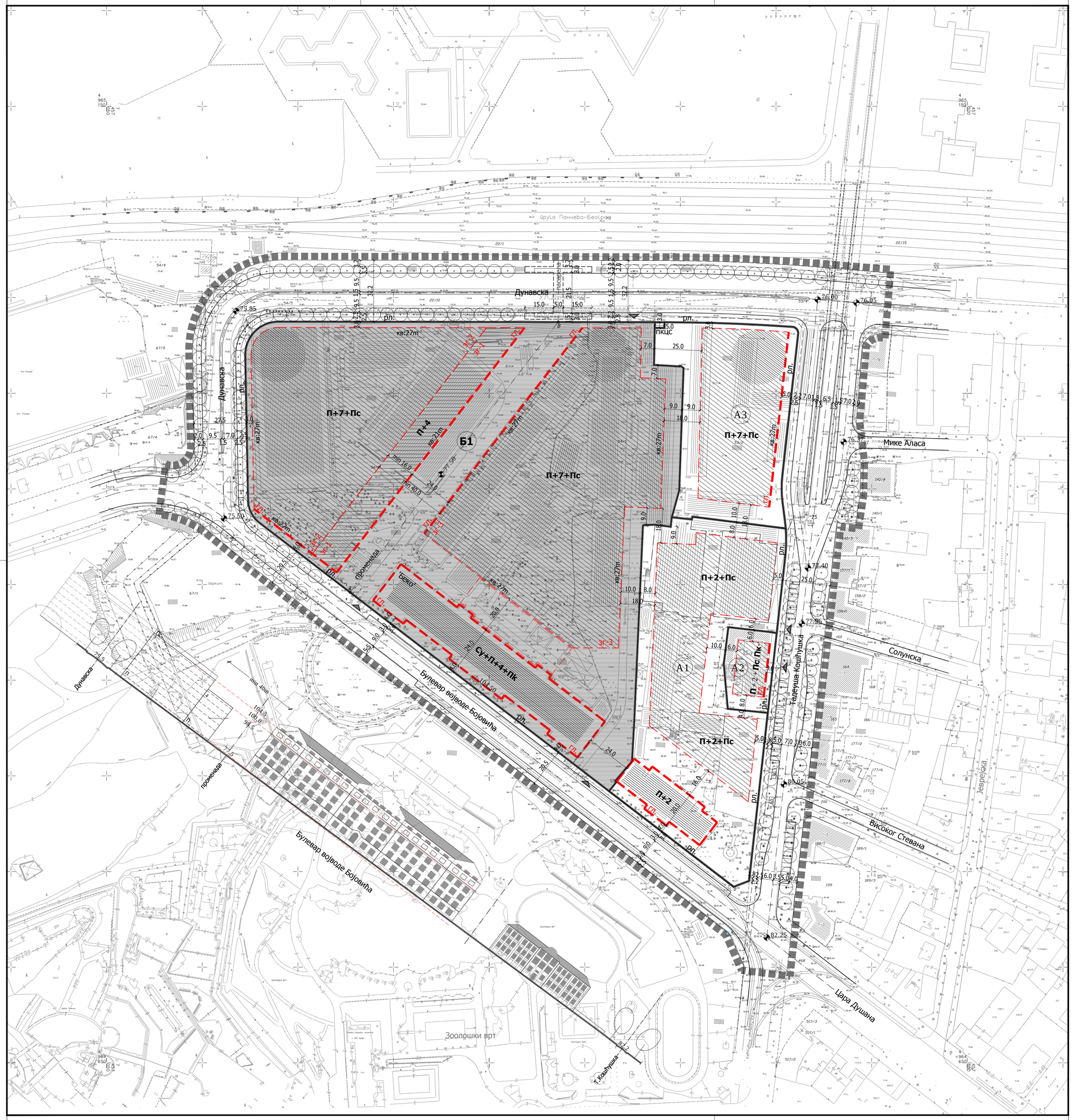
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

03

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- А1 функционална целина - зона
- граница функционалних целина - зона
- површине јавне намене
- површине остале намене
- рл. регулациона линија
- гл. грађевинска линија
- зона грађења
- зона грађења надстрешнице и хоризонталних комуникација
- пост.објекти на којима су могуће интервенције
- П+п максимална спратност
- акценти спратности П+7+3Пс
- Пк- спратност у случају доградње - П+2+Пк
- кв:21m висина објекта (кота венца)
- 104.50 апсолутна кота венца
- 77.50 нулта кота комплекса
- осовина јавне саобраћајнице
- осовина пешачке променаде
- колски приступи - постојећи који се задржавају
- линијско зеленило - дрворед
- бициклистичка стаза
- зона грађења пешачко-бициклистичке пасареле

координате тачака
осовине пешачке променаде

тачка	y	x
A	7457177.34	4964895.92
B	7457286.14	4965037.21

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

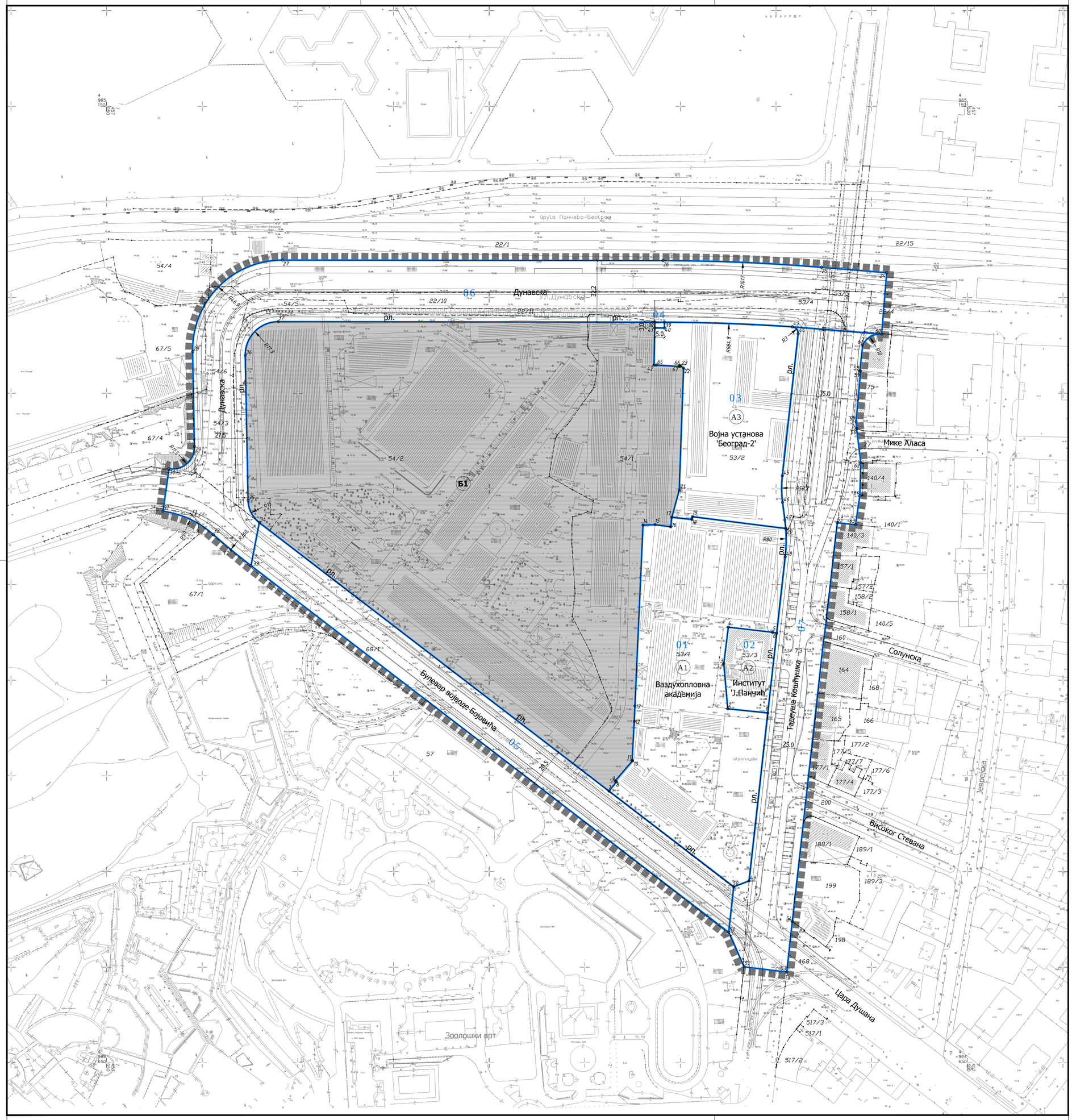
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

04

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА

граница плана

A1 функционална целина - зона

површине јавне намене

површине остале намене

53/2 катастарске парцеле

01 грађевинске парцеле јавне намене

аналитичко-геодетски елементи
парцела јавне намене

тачка	y	x	тачка	y	x
1	7457395.69	4964832.88	36	7457122.51	4965019.83
2	7457374.76	4964835.06	37	7457139.78	4965037.41
3	7457372.69	4964858.60	38	7457336.65	4965037.14
4	7457375.08	4964877.73	39	7457341.65	4965037.14
5	7457398.07	4964875.04	40	7457341.65	4965034.14
6	7457400.35	4964874.63	41	7457336.59	4965034.15
7	7457312.69	4964792.03	42	7457336.20	4965014.75
8	7457316.56	4964796.83	43	7457408.52	4965034.72
9	7457315.95	4964797.37	44	7457411.56	4965031.06
10	7457324.94	4964807.90	45	7457403.29	4964956.89
11	7457324.74	4964808.17	46	7457403.42	4964942.92
12	7457325.86	4964828.45	47	7457404.62	4964933.70
13	7457326.22	4964836.56	48	7457404.80	4964914.49
14	7457330.43	4964931.06	49	7457385.89	4964745.10
15	7457336.74	4964931.28	50	7457377.87	4964742.00
16	7457344.95	4964930.19	51	7457375.26	4964718.16
17	7457345.50	4964935.17	52	7457383.31	4964700.17
18	7457356.01	4964934.03	53	7457405.61	4964697.43
19	7457356.32	4964935.46	54	7457408.51	4964723.92
20	7457405.07	4964929.30	55	7457432.06	4964932.32
21	7457349.39	4964949.27	56	7457442.15	4964981.43
22	7457351.65	4965013.12	57	7457441.84	4964985.07
23	7457350.20	4965014.26	58	7457443.82	4965011.61
24	7457457.88	4965063.01	59	7457444.28	4965011.57
25	7457423.71	4965065.85	60	7457455.21	4965030.92
26	7457340.89	4965069.34	61	7457445.35	4965025.26
27	7457141.97	4965069.61	62	7457444.32	4964963.75
28	7457094.96	4965021.75	63	7457441.55	4964931.28
29	7457095.93	4964972.11	64	7457443.81	4964946.33
30	7457082.60	4964960.53	65	7457337.44	4965014.74
31	7457079.49	4964938.31	66	7457349.57	4965014.34
32	7457105.74	4964926.19	67	7457349.52	4965014.03
33	7457125.50	4964909.87	T1	7457094.47	4964936.27
34	7457129.84	4964932.38	T2	7457114.73	4964918.14
35	7457123.98	4964943.99	T3	7457096.19	4964958.35

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

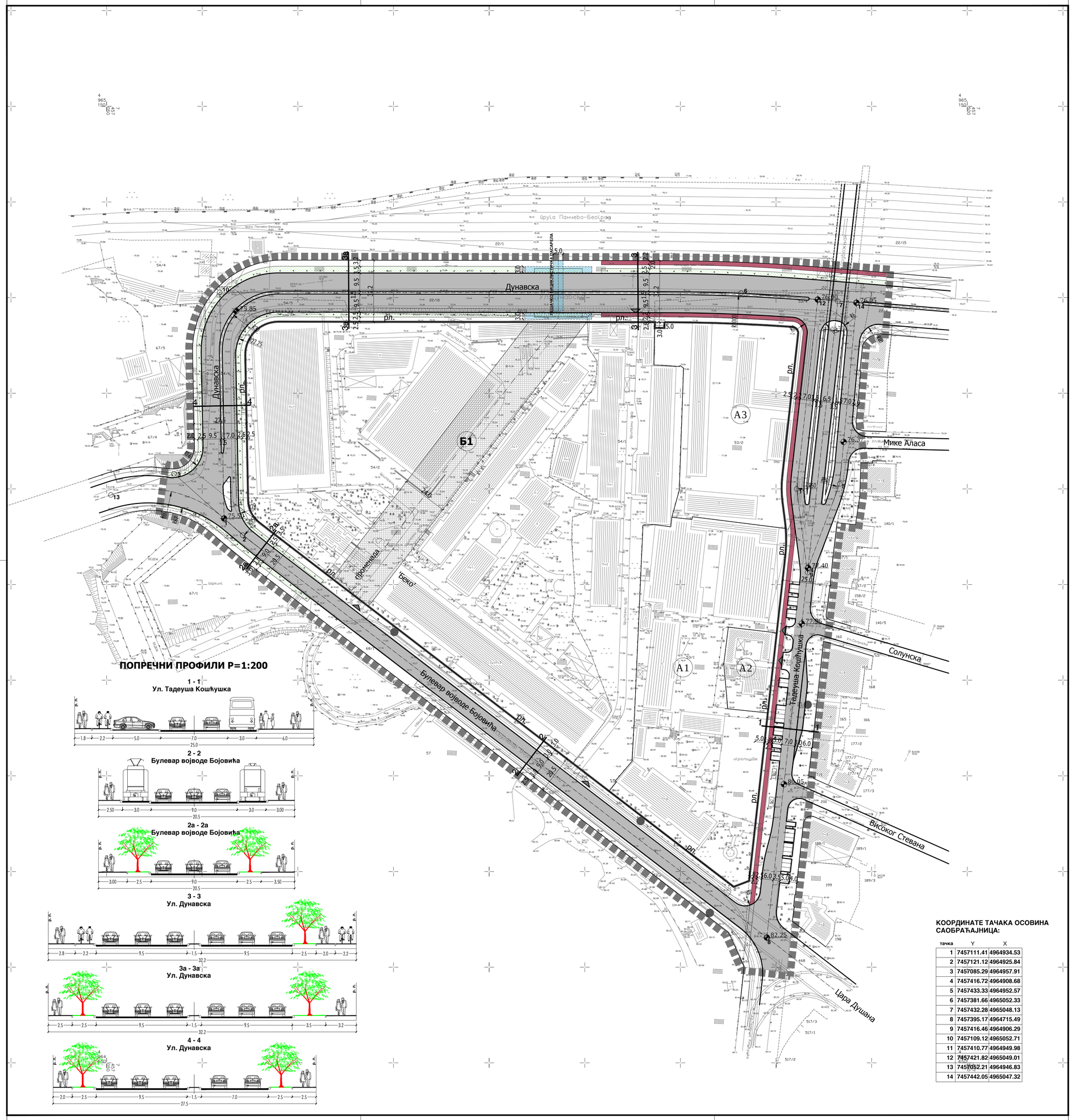
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

05

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1:1000

ЦЕП



КООРДИНАТЕ ТАЧАКА ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦА:

тачка	Y	X
1	7457111.41	4964934.53
2	7457121.12	4964925.84
3	7457085.29	4964957.91
4	7457416.72	4964908.68
5	7457433.33	4964952.57
6	7457381.66	4965052.33
7	7457432.28	4965048.13
8	7457395.17	4964715.49
9	7457416.46	4964906.29
10	7457109.12	4965052.71
11	7457410.77	4964949.98
12	7457421.82	4965049.01
13	7457052.21	4964946.83
14	7457442.05	4965047.32

ЛЕГЕНДА

- граница плана
- А1 функционална целина - зона
- рл. регулациона линија
- коловоз јавне саобраћајнице
- пешачка променада
- линијско зеленило у профилу јавне саобраћајнице
- бициклистичка стаза у профилу јавне саобраћајнице
- пешачко бициклистичка пасарела
- колски приступи - постојећи који се задржавају
- стајалишта ЈГС-а

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

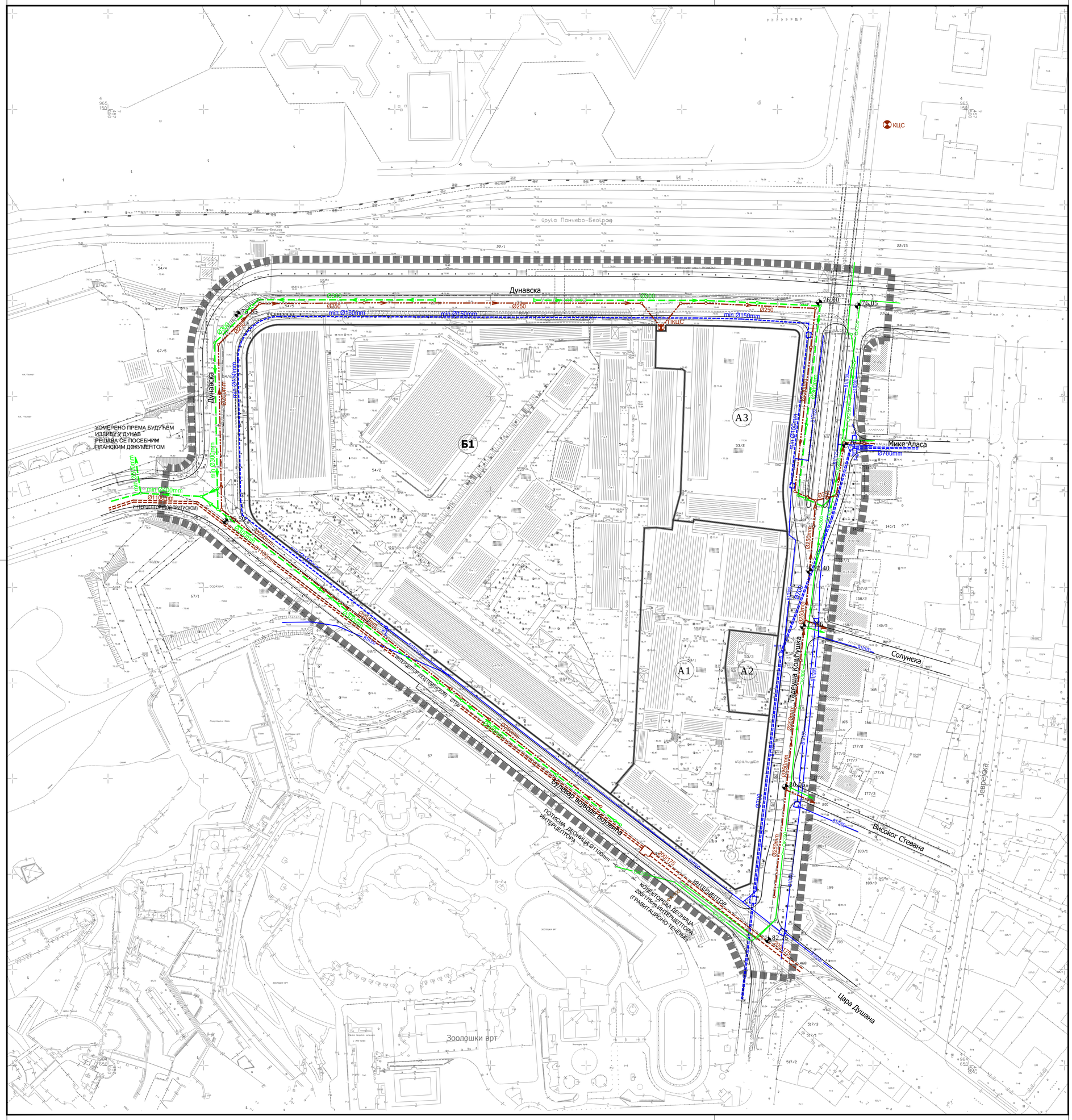
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

06

УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА:

граница плана

А1 функционална целина - зона

	укидање и рекострукц.	постојеће	планирано	
ВОДОВОД		B1Л100	minØ150mm	улични цевовод I висинске зоне
			Ø700mm	магистрални цевовод I висинске зоне
КАНАЛИЗАЦИЈА				цевни канал општег система предвиђен за реконструкцију у кишни
				цевни улични кишни канал
		КЦЦС		канализациона црпна станица за кишне воде
			ПКЦС	канализациона црпна станица за употребљене (фекалне) воде
				раније пројектована канализација за употребљене воде (увођење сепарац. система канализања)
				канализација за употребљене воде за потребе предметног плана
				интерцептор-главни градски одводник за употрбљене (фекалне) воде

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

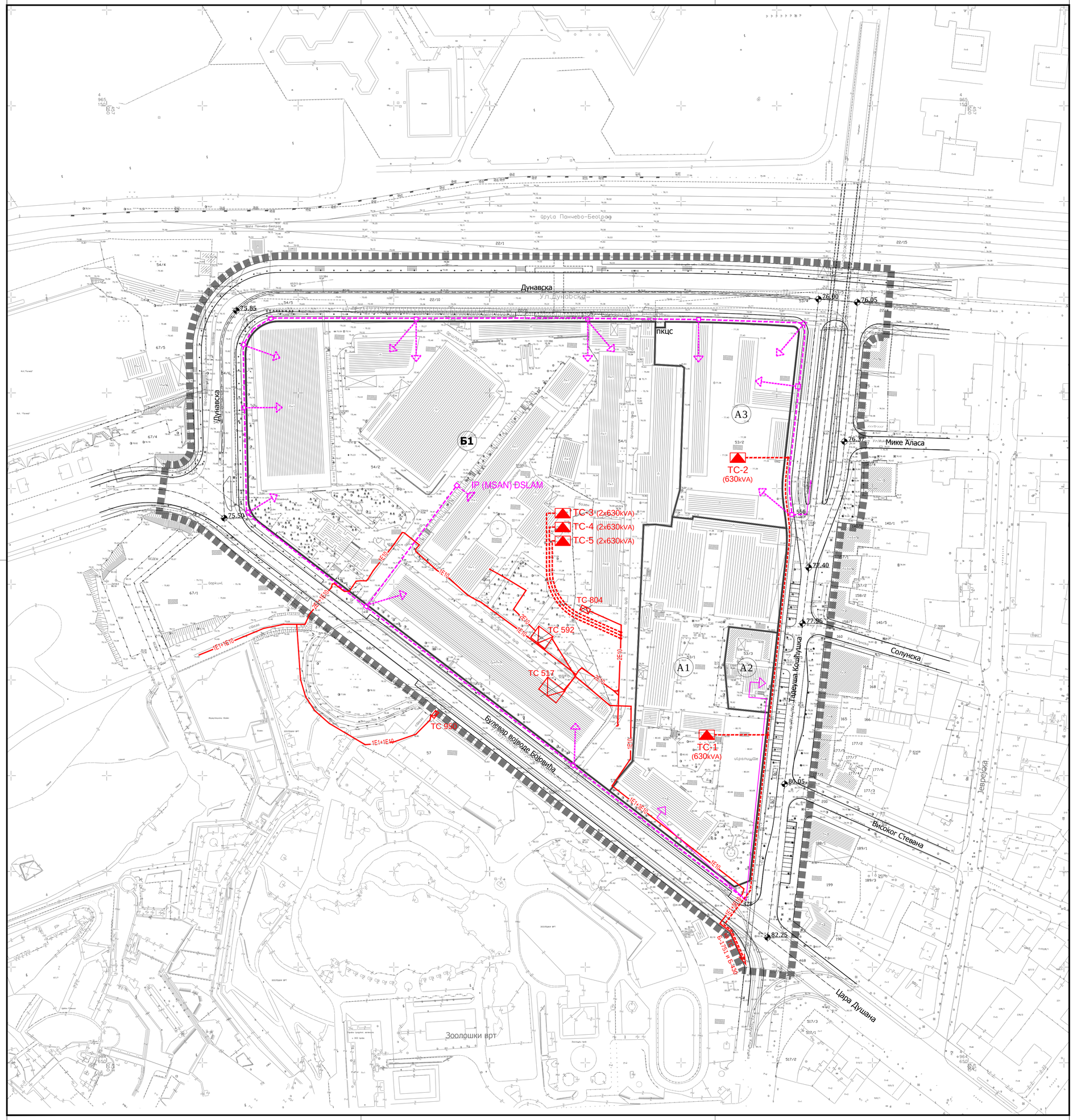
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

07

ПЛАН ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА:

граница плана

А1 функционална целина - зона

	укидање	постојеће	планирано	
ЕЛЕКТРИКА				електроенергетска траса 10kV
				трафостаница 10/0.4kV

	укидање и рекострукц.	постојеће	планирано	
ТТ				ТТ канализација
				кућни извод
				IP MSAN/DSLAM

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

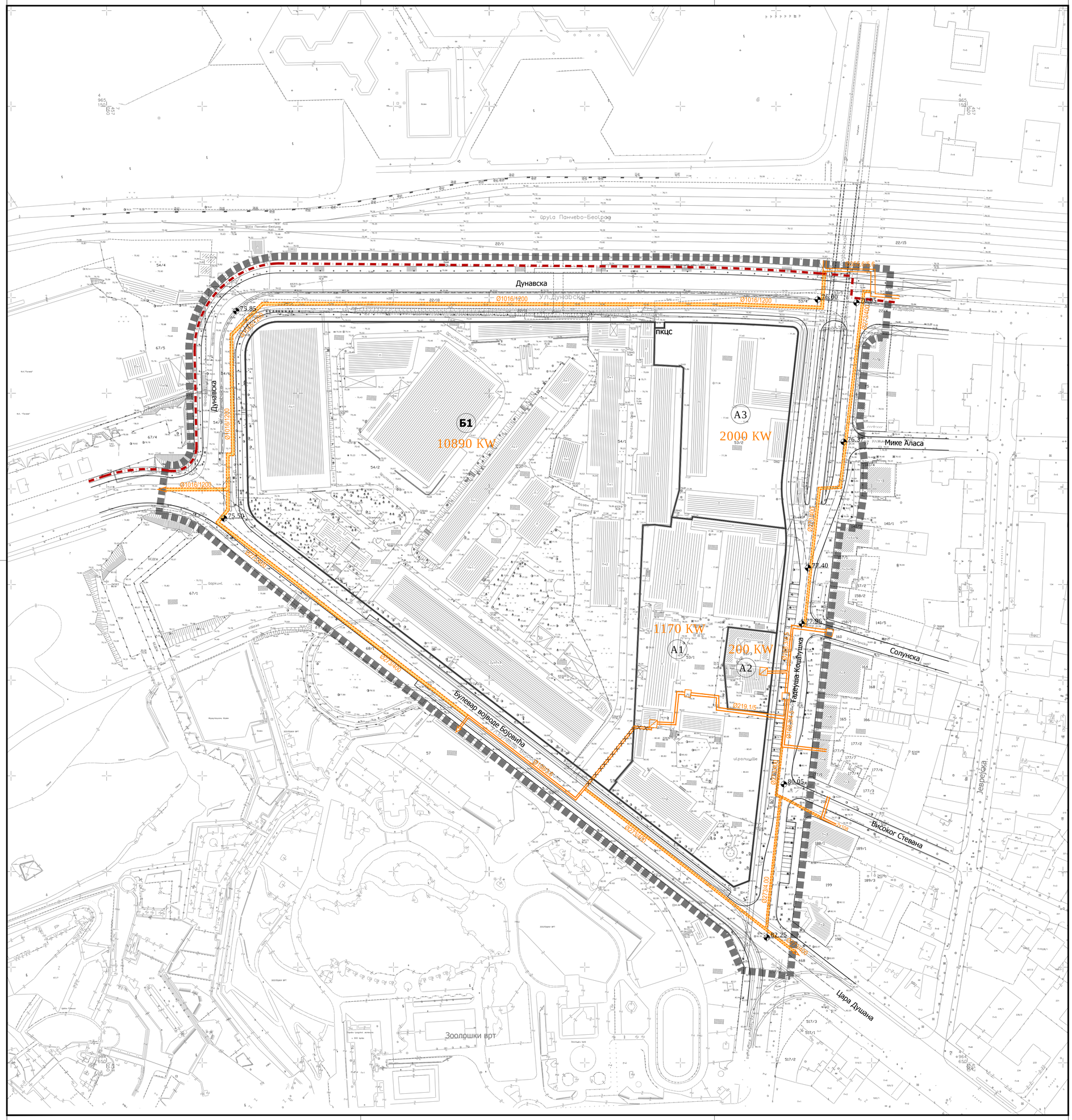
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

08

ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТК МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА

1:1000

ЦЕП



ЛЕГЕНДА:

граница плана

А1 функционална целина - зона

	укидање и рекострукц.	постојеће	планирано	
ГАСОВОД/ ТОПЛОВОД				градски гасовод (г=6-12bara) (по ГП Београда 2021год.)
				топловод
				топлотна подстаница
			③ -15350 KW	топлотни конзум по зони

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

МАРТ, 2012. БЕОГРАД

09

ПЛАН ТОПЛОВОДНЕ И ГАСОВОДНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА

1:1000

ЦЕП

ЛЕГЕНДА

граница плана

A1 функционална целина - зона

линијско зеленило - дрворед

	укидање и рекострукц.	постојеће	планирано	
ВОДОВОД		B1Л100	minØ150mm	улични цевовод I висинске зоне
			Ø700mm	магистрални цевовод I висинске зоне
КАНАЛИЗАЦИЈА				цевни канал општег система предвиђен за реконструкцију у кишни
				цевни улични кишни канал
		КЦС		канализациона црпна станица за кишне воде
			ПКЦС	канализациона црпна станица за употребљене (фекалне) воде
				раније пројектована канализација за употребљене воде (увођење сепарац. система канализања)
				канализација за употребљене воде
				интерцептор-главни градски одводник за употрбљене (фекалне) воде
ЕЛЕКТРИКА				електроенергетска траса 10kV
				трафостаница 10/0.4kV
ТТ				ТТ канализација
				кућни извод
				IP MSAN/DSLAM
ГАСОВОД/ ТОПЛОВОД				градски гасовод (r=6-12bara) (по ГП Београда 2021год.)
				топловод
				топлотна подстаница
			-15350 KW	топлотни конзум по зони

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

МАРТ, 2012. БЕОГРАД

10

СИНХРОН ПЛАН

1:1000

ЦЕП

1 - 1
Ул. Тадеуша Кошћушка Р 1:250

2 - 2
Булевар војводе Бојовића Р 1:250

3 - 3
Ул. Дунавска Р 1:250

4 - 4
Ул. Дунавска Р 1:250

ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД

ПРОЈЕКТОВАНИ ВОДОВОД

ПОСТОЈЕЋИ ЦЕВНИ КАНАЛ ОПШТЕГ СИСТЕМА ПРЕДВИЂЕН ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ У.КИШНИ

ПЛАНИРАНИ ЦЕВНИ УЛИЧНИ КИШНИ КАНАЛ

ПЛАНИРАНА КАНАЛИЗАЦИЈА ЗА УПОТРЕБЉЕНЕ ВОДЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПРЕДМЕТНОГ ПЛАНА

ПЛАНИРАНА ТК КАНАЛИЗАЦИЈА

ПЛАНИРАНИ ГРАДСКИ ГАСОВОД (r=6-12bar) (ПО ГП БЕОГРАДА 2021год.)

ПОСТОЈЕЋИ ТОПЛОВОД

ПЛАНИРАНИ ТОПЛОВОД

да су инсталације међусобно усклађене тврде планери:

за водовод

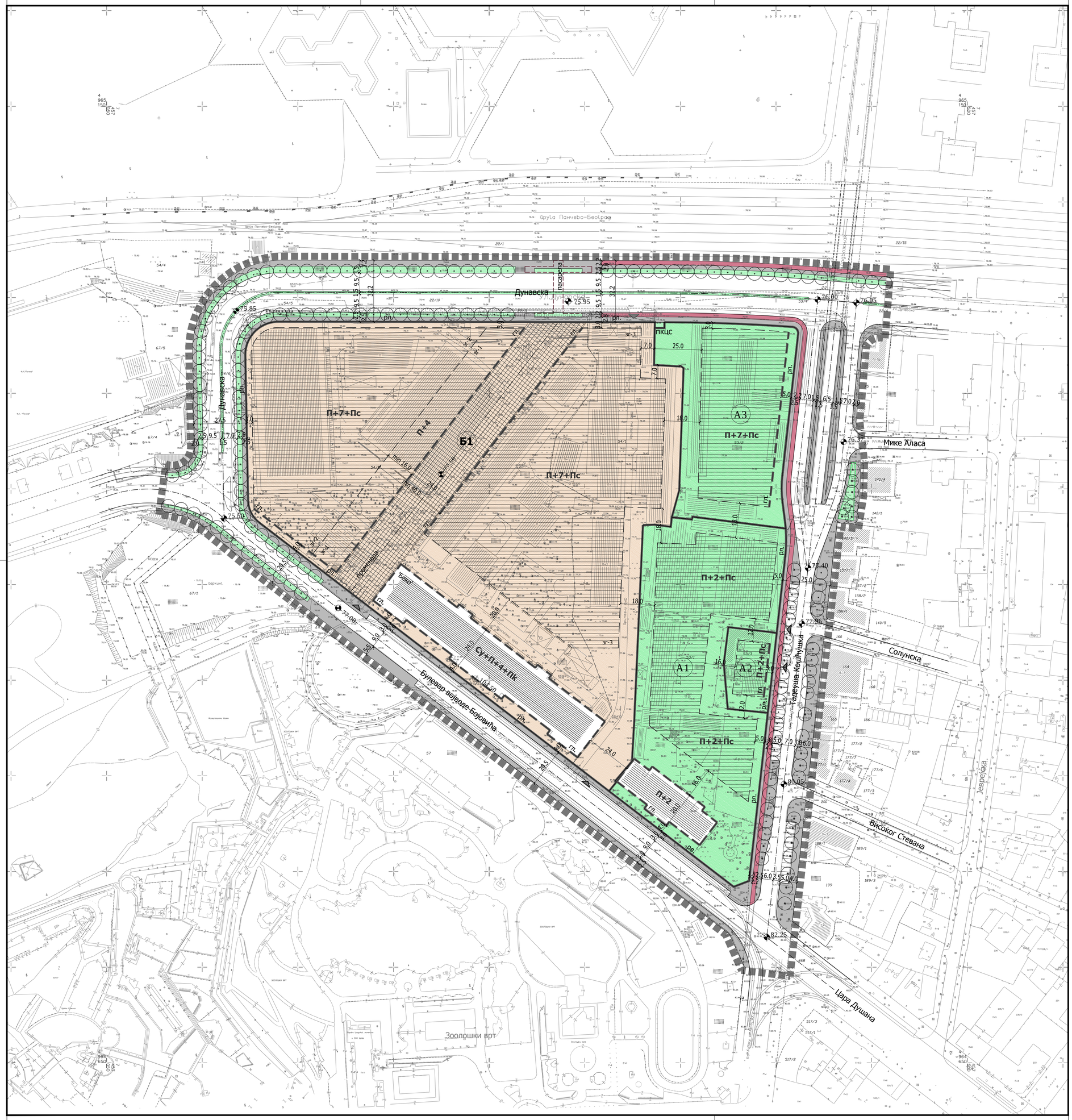
за канализацију

за електр.мрежу

за ТТ мрежу

за топловод

за гасовод



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- A1 функционална целина - зона
- слободне и озелењене површине уз јавне службе и комплекс посебне намене (зоне А1, А2 и А3)
- тротоар
- линијско зеленило - дворед
- зеленило у регулацији улица
- бициклистичка стаза
- зона грађења пешачко-бициклистичке пасареле
- слободне и озелењене површине у оквиру стамбено-пословног комплекса - зона Б1
- пешачка променада - поплочање
- колски приступи - постојећи који се задржавају
- 77.50 висинске коте
- рл. регулациона линија
- гл. грађевинска линија
- зона грађења објеката
- П+n максимална спратност

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

МАРТ, 2012. БЕОГРАД

11

ПЛАН ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА

1:1000

ЦЕП

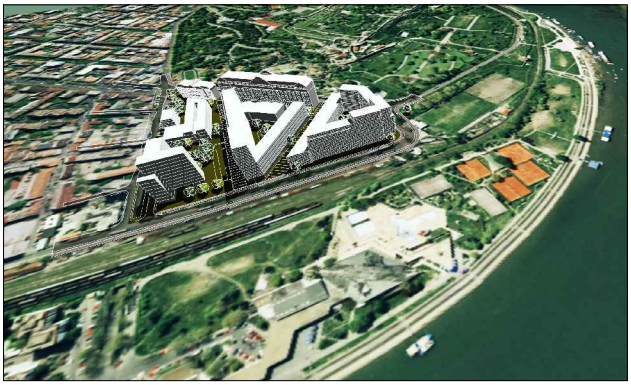
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА :
ДУНАВСКЕ, ТАДЕУША КОШЋУШКА И БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА
ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

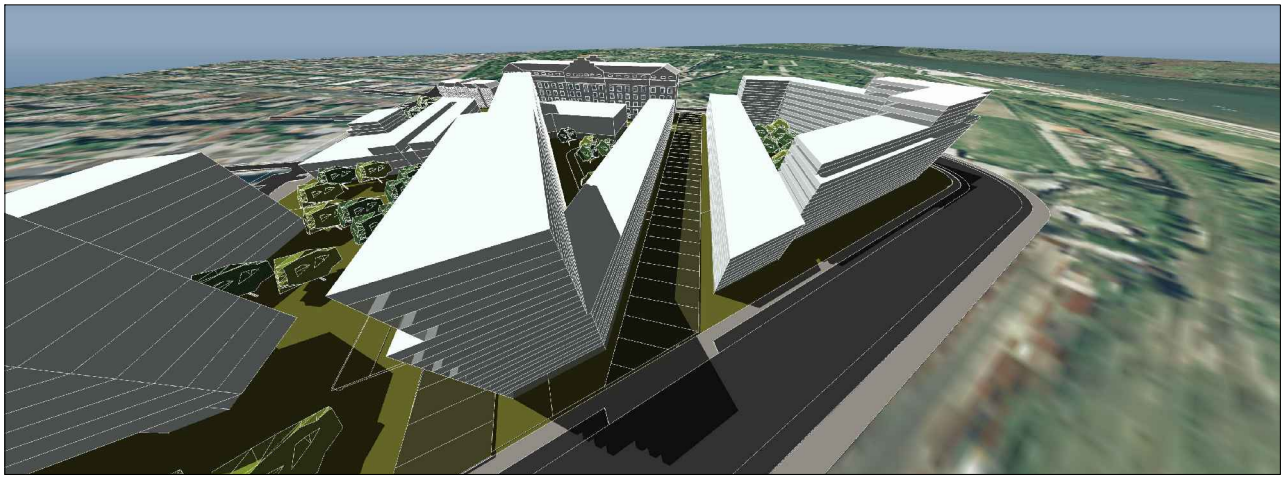
МАРТ, 2012. БЕОГРАД

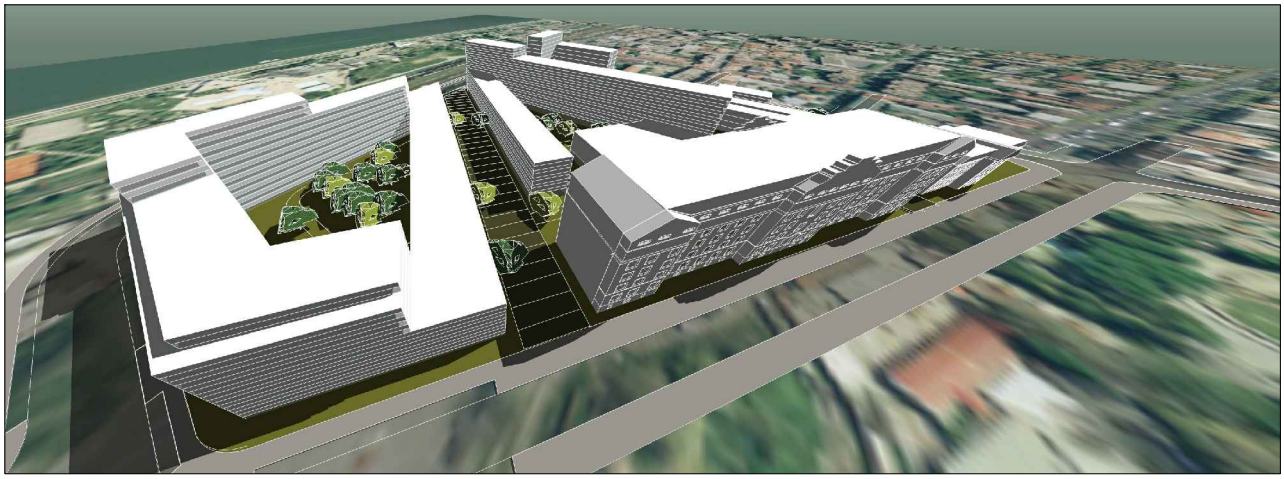
12

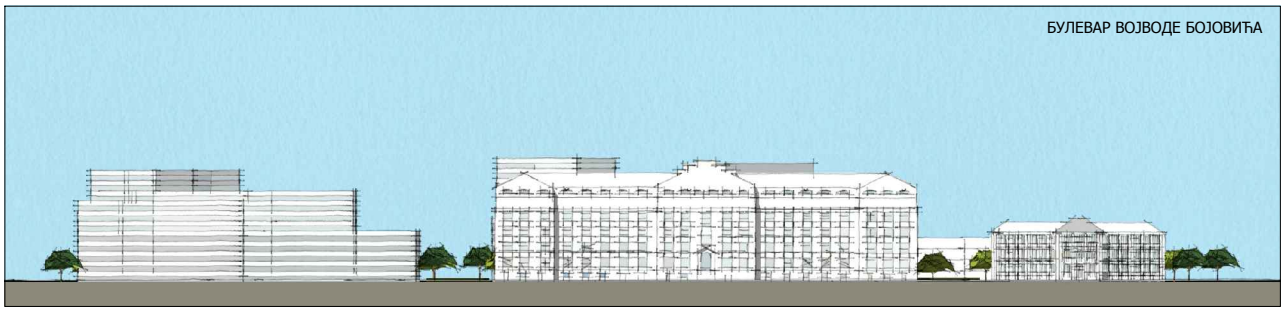
КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ РЕШЕЊА

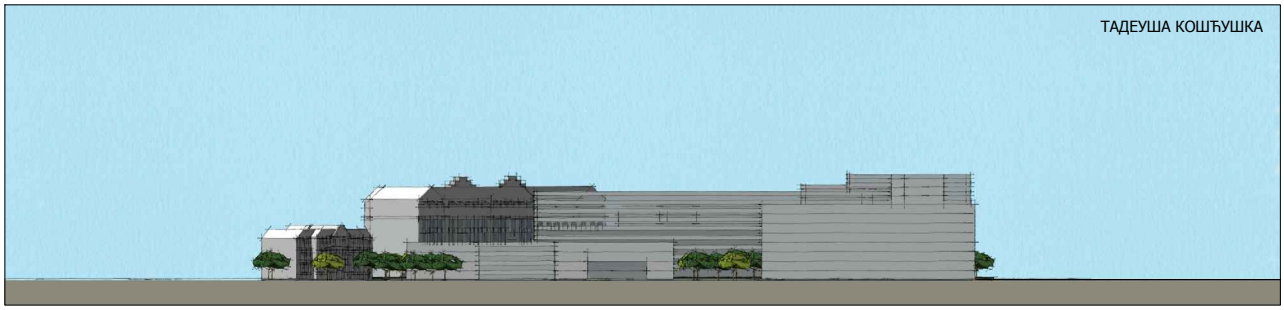
ЦЕП

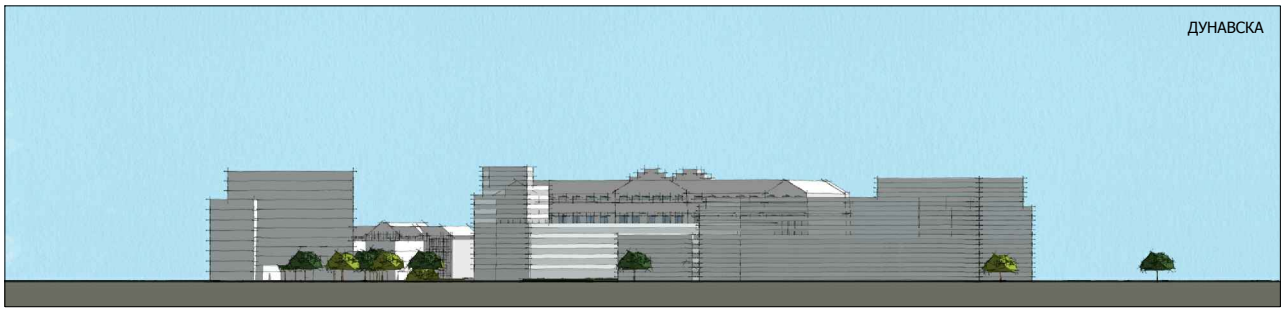
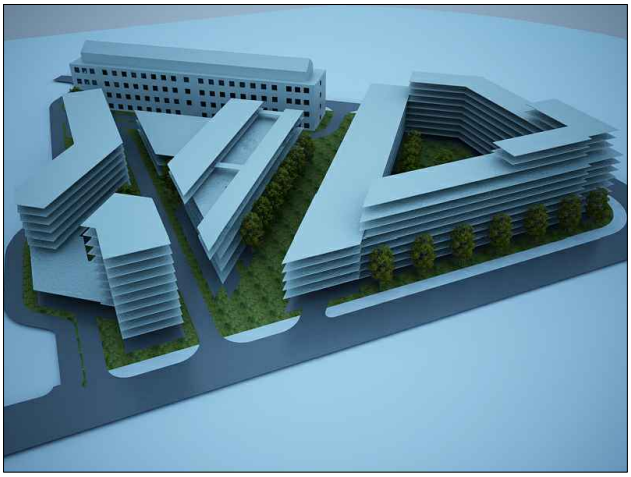
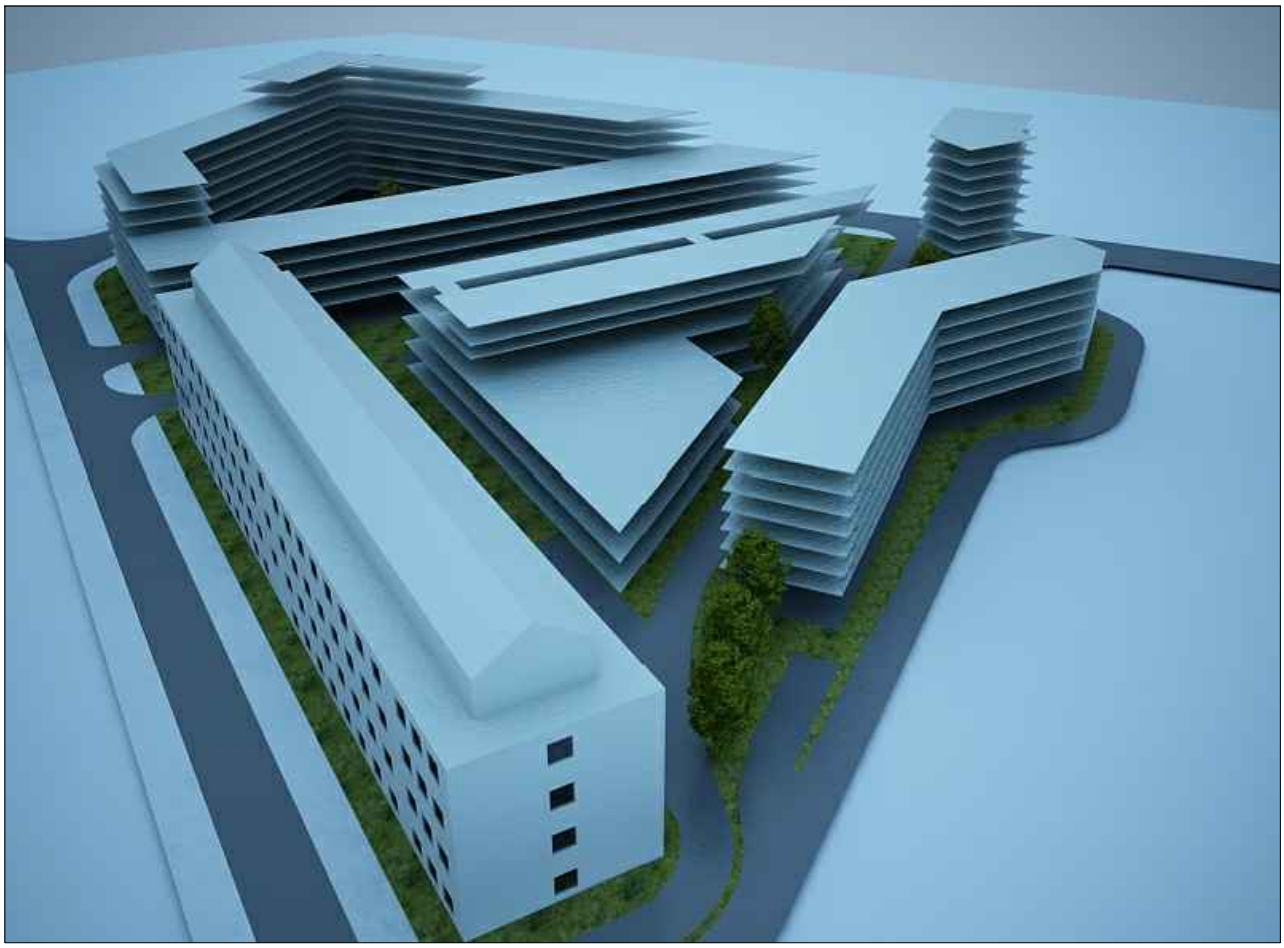







БУЛЕВАР ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА


ТАДЕУША КОШЋУШКА


ДУНАВСКА