

**ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА
ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ за реализацију
пројекта „Српско-кинески
индустријски парк Михајло
Пупин“**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД



Центар за планирање урбаног развоја

НАРУЧИЛАЦ:

**Кабинет Министра за иновације и
технолошки развој**
Немањина 11, Београд



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

**Министарство грађевинарства,
саобраћаја и инфраструктуре**
Немањина 22-26, Београд



ОБРАЂИВАЧ:

Центар за планирање урбаног развоја ЦЕП,
Захумска 34, Београд



**РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ
ПЛАНА:**

Саша Карајовић дипл.просторни планер
Милан Поповић, дипл.инж.арх.



РАДНИ ТИМ:

Милица Минић, дипл.инж.арх.
Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.
Вук Ђуровић, дипл.инж.арх.
Зоран Рубињони, дипл.инж.саобр.
Снежана Димитријевић, дипл.инж.саобр.
Ана Ивановић, дипл.инж.арх.
Владана Станојевић, арх.техн.

ДИРЕКТОР ЦЕП-а:

Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ :

A ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ
2. ОБУХВАТ ПЛАНА
3. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
 - 4.1. Постојећа планска документација
 - 4.2. Постојећа намена простора
 - 4.2.1. Пољопривредне површине
 - 4.2.2. Постојећи објекти пољопривредне производње
 - 4.2.3. постојеће водне површине
 - 4.3. Постојеће саобраћајне површине
 - 4.4. Постојећа инфраструктура
 - 4.5. Геолошке и хидрогеолошке карактеристике терена
 - 4.6. Заштита природе
 - 4.7. Стање животне средине
5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА
6. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
 - 7.1. Планирана намена простора
 - 7.1.1. Површине јавне намене
 - 7.1.2. Површине остале намене
 - 7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и капацитета
8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Б. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 01 Шира ситуација са границом плана, Р=1:50000
- 02 Постојећа намена површина, Р=1:5000
- 03 Планирана намена површина, Р=1:5000

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Просторног плана подручја посебне намене за реализацију пројекта „Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин“. („Службени гласник РС“, бр. 9/21)
- Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину Просторног плана подручја посебне намене за реализацију пројекта „Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин“ ("Сл. гласник РС", бр.6/2021)

ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ за реализацију пројекта „Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин“

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

А ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Изради Просторног плана подручја посебне намене за реализацију пројекта „Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин“ (у даљем тексту: Просторни план) приступило се на основу Одлуке о изради Просторног плана подручја посебне намене за реализацију пројекта „Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин“. („Службени гласник РС“, бр. 9/21)

Просторни план је припремљен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/19).

Одлуком о изради Просторног плана дефинисано је да се за потребе израде Просторног плана приступа изради Стратешке процене утицаја планских решења на животну средину (Одлука о изради Стратешке процене утицаја Просторног плана подручја посебне намене за реализацију пројекта „Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин“ на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 6/21), у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10).

У току израде Просторног плана биће обављена сарадња са свим надлежним институцијама и организацијама Републике Србије и Града Београда.

Специфичност овог плана је да су за потребе реализације Српско-кинеског индустријског парка од стране инвеститора урађени **Бизнис (пословни) план и Студија изводљивости** кроз које су дефинисани циљеви и стратешка опредељења за изградњу комплекса. У склопу њих урађена је и просторна провера тј прелиминарни концепт организације простора, јасно дефинисане намене и потребни капацитети комплекса, фазност реализације и опредељена средства за њихову реализацију.

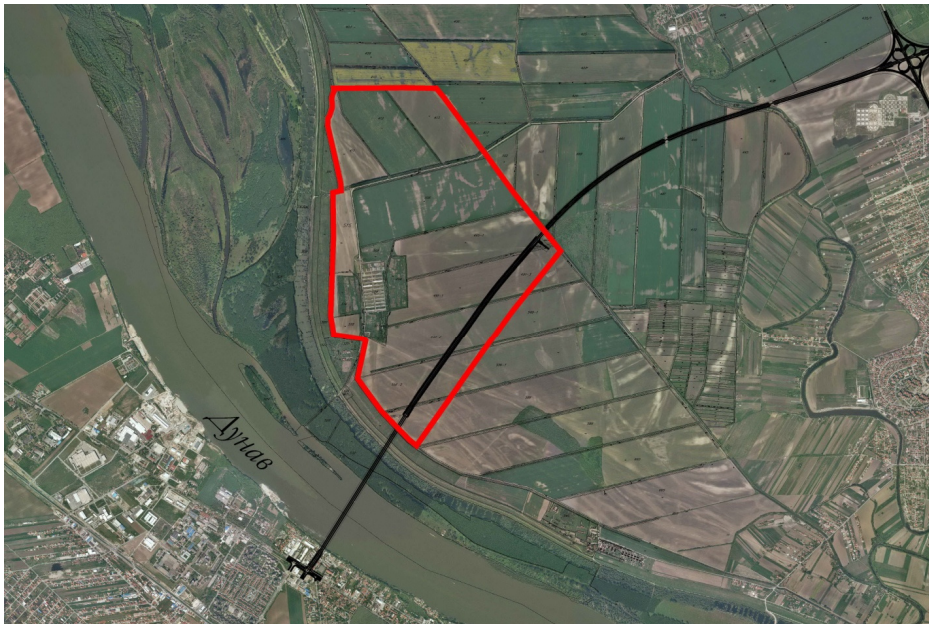
Израда **Мастер плана** која следи након ових студија представља следећи, неопходан корак ка реализацији пројекта, а који претходи изради планског документа ППППН за предметно подручје на основу кога ће се и вршити изградња индустријског парка.

У том смислу задатак мастер плана је да задате садржаје комплекса и фазност реализације прилагоди стварним условима локације и условима надлежних институција, планираном развоју града, као и да сагледа могућа решења и проблеме при планирању индустријског комплекса на овој локацији.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Палилула. Површина обухваћена Просторним планом износи око **483.5 ha**.

Простор припада катастарској општини КО Ковилово.



— граница Плана

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

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

- дигитални орто-фото (ДОФ) у Гаус–Кригеровој пројекцији из 2013. године;
- дигитални катастарски план у DWG формату;
- топографски план 1:5000.

Предложена граница Просторног плана је приказана на свим графичким прилозима Елабората.

3. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

Плански документи вишег реда и развојне стратегије за израду Просторног плана су:

– Закону о Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС”, број 88/10), где је истакнуто да се концепција просторне организације индустрије у Републици Србији заснива, између осталог, на унапређењу конкурентности Београда и других већих градова за развој hi-tech производње и активирању нових локалитета и увођењу нових просторних/локационих модела индустријске

инфраструктуре, као што су индустријска зона, (еко) индустријски парк, технолошки парк, научни парк, hi-tech агломерације и др. Индустријски паркови су планирани у граду Београду и другим општинама/градовима;

– Регионални просторни план административног подручја града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 10/04, 57/09, 38/11 и 86/18), којим је утврђено да ће се територијални развој индустрије са становишта уређења, заштите и коришћења простора на подручју града Београда потенцијално заснивати на увођењу нових просторних/локационих облика индустрије (индустријски парк, технолошки парк, аеродромска зона развоја, привредна/предузетничка зона, пословни инкубатор, мешовите зоне и др.).

Постојећу планску документацију којом је покривено подручје предметног Просторног плана чини Генерални урбанистички план Београда („Сл. Лист града Београда“ бр 11/16).

Делимично преклопљену планску документацију чини План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), („Сл. Лист града Београда“ бр 20/16).

У даљем тексту је дат извод из наведених планова.

Генерални урбанистички план Београда („Сл. Лист града Београда“ бр 11/16)

Стратешки развој града дефинисан је ГУП-ом Београда, којим су су одређене дугорочне концепције урбаног развоја града, које се у даљем планирању морају евалуирати и преиспитати у складу са тренутним економским, демографским и социјалним променама у друштву.

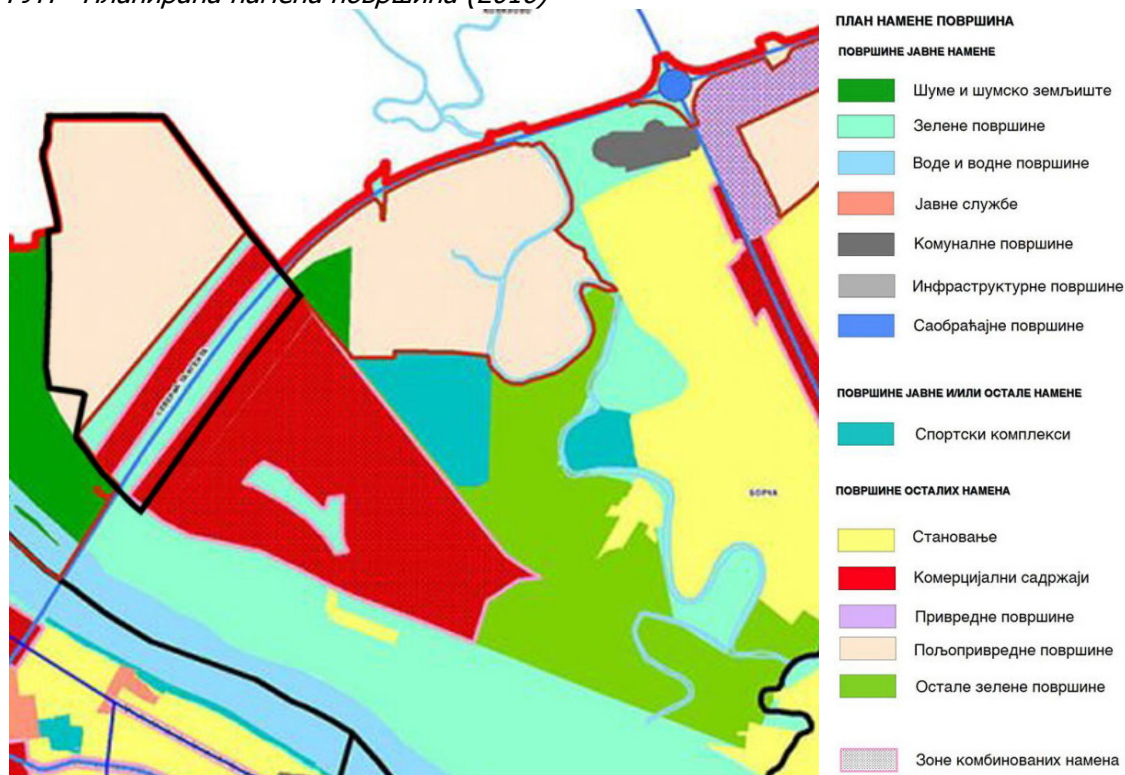
Према ГУП-у је развој привредних и индустријских делатности у Београду предвиђен у виду великих зона формираних на потезима главних саобраћајних и улазних праваца у град, које због низа локацијских предности погодују развоју и изградњи робних терминала, робно-транспортних центара и других видова привреде. Највеће овакве зоне предвиђене су као привредне зоне Панчевачки рит, Горњи Земун, Сурчин-Добановци, Аутопут и РТЦ Сурчин. За све ове локације урађени су или је у току израда планова детаљне регулације што говори о тренду развоја оваквих садржаја у граду. Изградњом северне тангетне, као брзе везе, створиле су се могућности да се уз њу отворе нове локације за изградњу на левој обали Дунава.

Као неке од основних циљева које је ГУП је дефинисао а којима се подстиче развој пројеката као што је Српско-кинески индустријски парк јесу:

- развој Београда кроз велике стратешке развојне пројекте ;
- одрживи развој града, кроз заштиту природних, културних ресурса и животне средине;
- промоцијом и подршком индустрије знања, креативног сектора, научних, технолошких и привредних паркова у окружењу комерцијалних и стамбених зона;

ГУП-ом Београда предметна локација намењена је за пољопривредно земљиште. Простор између границе просторног плана и саме реке Дунав планиран је као шумско земљиште. Са југоисточне стране у зони између границе просторног плана и северне тангете планирана је зона комерцијалних делатности са зеленим површинама.

ГУП - Планирана намена површина (2016)



План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), („Сл. Лист града Београда“ бр 20/16)

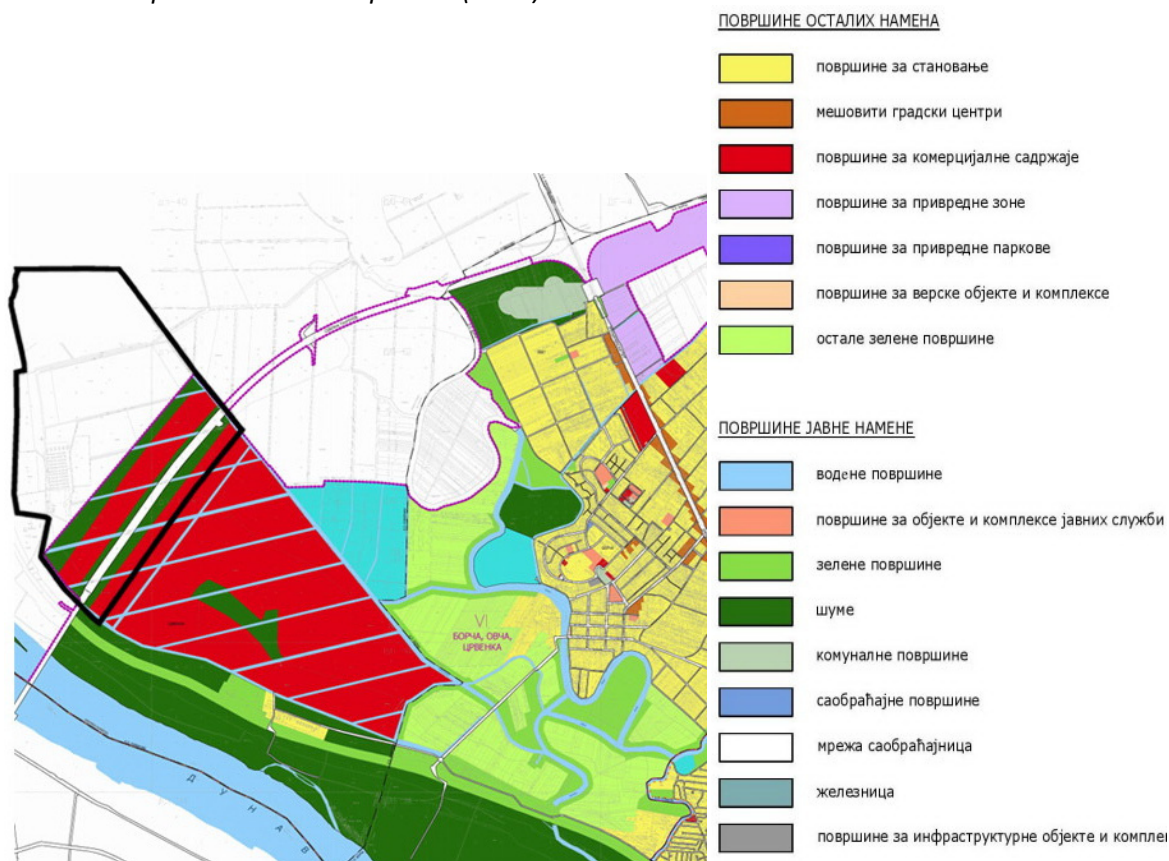
Иако предметна локација није у целини обухваћена важећим Планом генералне регулације града Београда, овај план се мора узети у обзир јер представља непосредну контактну зону а чија планска решења, пре свега по питању намене и инфраструктуре, имају значајан утицај на развој предметне локације.

Локација просторног плана се налази уз границу целине VI – Борча, Овча, Црвенка и захвата уски појас који је ПГР-ом планиран уз северну тангенту као комерцијална зона са шумским земљиштем као заштитном зоном (део заштитног шумског појаса у ширини од ~60м залази у границу мастер плана).

ПГР-ом је, као стратешки циљ развоја леве обале Дунава у непосредној близини предметне локације, са јужне стране северне тангенте на локалитету Црвенка, планирана велика зона комерцијалних делатности површине преко 500ха.

ПГР-ом је као начин спровођења дефинисано да је за простор на који се локација непосредно наслања као и за ширу зону целине VI неопходна израда планова детаљне регулације.

ПГР - Планирана намена површина (2016)



Инфраструктура

За потребе снабдевања планиране изградње дуж северне тангенте и у њеној непосредној околини планирано је постављање следећих водова:

Водовод

- Водоводна цев пречника $\varnothing$ 400

Канализација

- Атмосферска канализација
- Са јужне стране сев. тангенте планирано је локално постројење за пречишћавање отпадних вода „Црвенка“ као и црпна станица „Црвенка“

Електро мрежа

- 35 kV кабл
- У зони на коју се локација непосредно наслања са северне стране тангенте планирана је ТС 35/10 kV „Северна тангента“
- Са јужне стране тангенте планиране су ТС 35/10 kV „Црвенка“ и ТС 110/10 „Црвенка“

Телекомуникациона мрежа

- Оптички кабл

Гасовод

- Градски гасовод (п=6/16 бар-а)

Околна подручја дефинисана плановима детаљне разраде

За локацију Српско-кинеског индустријског парка не постоји план детаљне разраде (ПДР или ПГР). У непосредном окружењу урађени су или започети следећи планови:

- ПДР за саобраћајницу северна тангента од саобраћајнице т6 до Панчевачког пута - сектор 1 (деоница од улице Цара Цушана до Зрењанинског пута - м 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем). На основу овог плана из 2009. године изведена је северна тангента.
- Започета је израда ПГР-а за подручје општине Палилула ван обухвата Генералног плана Београда 2021, одлука о изради плана донета је 2012. године а план се налази у фази стручне контроле нацрта плана. Овај план граничи се са локацијом Српско-кинеског индустријског парка. Непосредно уз северну и источну границу индустријског парка предвиђено је пољопривредно земљиште, док је у делу уз северну тангенту планирано грађевинско подручје.
- Започета је израда ППППН нове луке у Београду са слободном зоном, одлука о изради плана донета је 2016. године, а план се налази у фази раног јавног увида. Неизвесно је да ли ће израда плана бити настављена, јер је заустављена због зоне контролисане градње која је дефинисана условима Министарства одбране РС.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

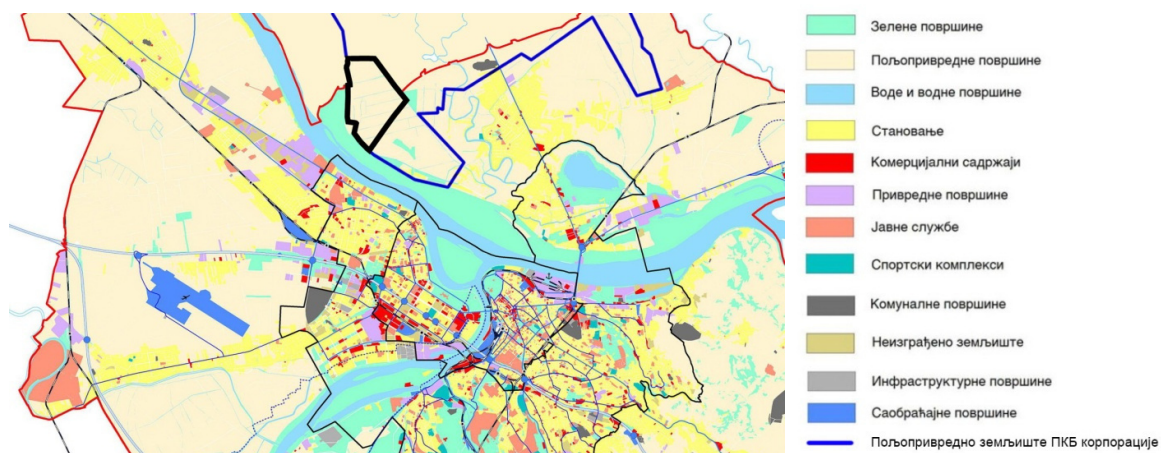
4.1. Постојећа планска документација

- Генерални урбанистички план Београда („Сл. Лист града Београда“ бр 11/16)
- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), („Сл. Лист града Београда“ бр 20/16)
- План детаљне регулације за саобраћајницу северна тангента од саобраћајнице т6 до Панчевачког пута - сектор 1 (деоница од улице Цара Цушана до Зрењанинског пута - м 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем)

4.2. Постојећа намена простора

Простор будућег Српско-кинеског индустријског парка и његова шира околина припадају територији Панчевачког рита и данас се највећим делом, нарочито ка северу, користе као пољопривредне површине. Значајан део овог земљишта налази се у оквиру газдинства “ПКБ Београд” корпорације.

Постојећу изградњу на левој обали Дунава чине претежно стамбена насеља у Борчи, Котежу, Крњачи и Овчи. Дуж Зрењанинског пута, као главне осовине, развили су се комерцијалних садржаја, док се уз Панчевачки пута налази привредна зона.



Сама локација будућег Српско-кинеског индустријског парка је у непосредној близини Дунава и има карактер приобалног подручја. **Доминантна намена у простору је пољопривредно земљиште које је испресецано мелиорационим каналима уз које се пружају некатегорисани путеви и појас заштитних шума.** У оквиру комплекса се налази и некадашња фарма свиња (грађевинско земљиште ван грађевинског реона) а која данас није у функцији.

Локација данас нема директан приступ са СМТ-а. Једини прилаз је са источне стране локалним и некатегорисаним путевима дужине око 6км од искључења на раскрсници СМТ-а и Зрењанинског пута.

Терен је претежно раван, са просечном котом од 70.50м мнв. Простор је обалоутврдом, насипом на коти 77.80 мнв, заштићен од плављења Дунава. Присутан је висок ниво подземних вода које се дренажују постојећим мелиорационим каналима.

У постојећем стању издвајају се:

- Пољопривредне површине;
- Објекти пољопривредне производње;
- Водне површине

Постојећа намена простора приказана је на графичком прилогу бр. 2: „Постојећа намена простора“ Р 1: 5000.

4.2.1. Пољопривредне површине

На предметном подручју доминантно су заступљене интензивно обрађиване пољопривредне површине у склопу бившег комплекса ПКБ-а. Оне се налазе на простору алувијалне равни и лесне терасе и у највећем обиму се користе за ратарске културе.

Пољопривредне површине испресецане су мелиорационим каналима. Дуж канала, обострано се пружају појасеви вегетације коју чине групе дрвећа или угари.

4.2.2. Постојећи објекти пољопривредне производње

У оквиру планског подручја налази се и комплекс са постојећим објектима за примарну пољопривредну производњу (фарма свиња) са пратећим објектима, који нису у функцији.

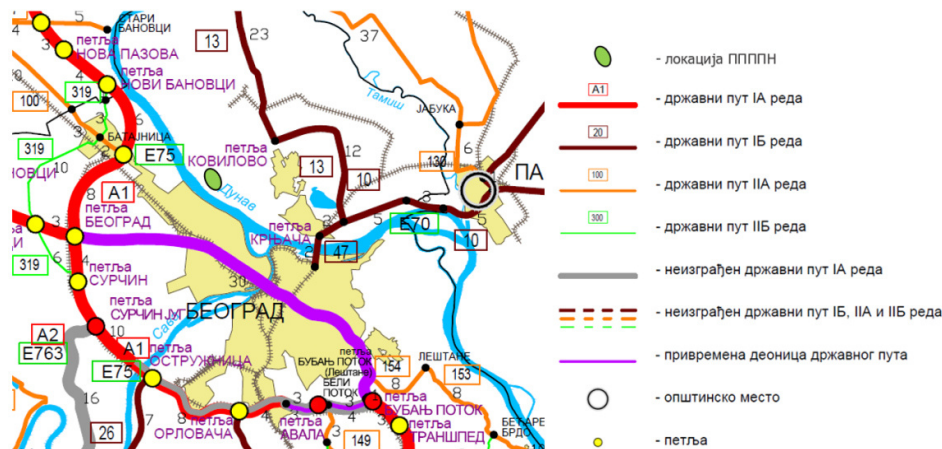
4.2.3. Постојеће водне површине

У близини границе комплекса на западу простиру се два велика канала – латерални канал дуж насипа (Бо-1 и Бљ-2) а дуж источне границе комплекса велики канал (К-1 и К-3) који представљају колекторе Бељаричког и Борчанског слива а чија граница пролази средином комплекса.

Постојећи систем заштите од унутрашњих и подземних вода, некадашњи водни токови и изграђени канали, део су дренажног система чије се воде преко црпних станица препумпавају у Дунав и Тамиш.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Просторни обухват посматраног Плана већим делом је лоциран са северозападне стране тзв. Северне тангенте, непосредно након завршетка моста "Михајло Пупин", на левој обали Дунава. Мост "Михајло Пупин" (Пупинов мост) спаја београдска насеља Земун и Борчу на тзв. Северној тангенти која је део Спољашње магистралне тангенте - СМТ. Саобраћајница Северна тангента је део градске уличне мреже и у Генералном урбанистичком плану Београда ("Службени лист града Београда", бр. 11/16) категорисана је као магистрална саобраћајница.



Саобраћајни положај локације ППППН у односу на државну путну мрежу

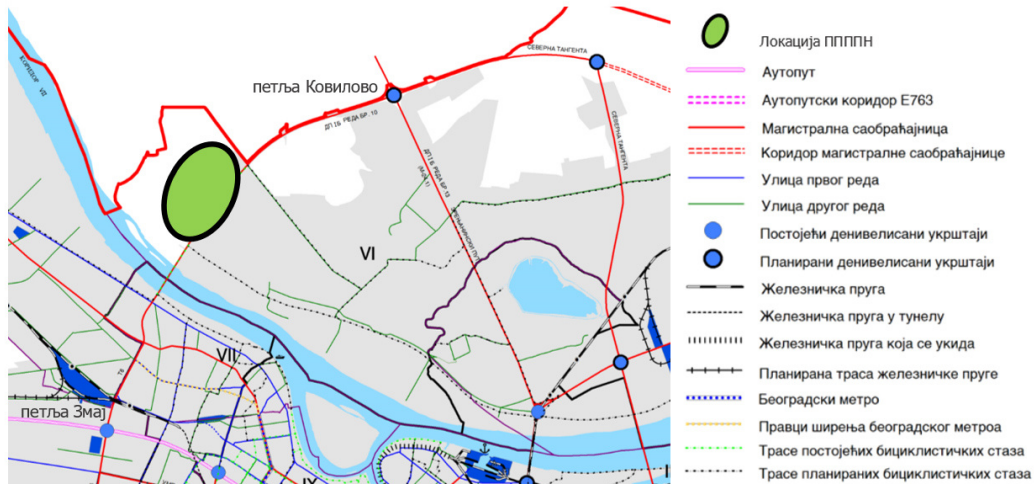
Северна тангента простор предметног Плана, у ширем окружењу повезује са државном путном мрежом, и то:

- на петљи "Ковилово" (km 180+864, чвор број 1316) са државним путем 1.Б-13 (Хоргош - Кикинда - Зрењанин - Београд), 4 km источно и
- на петљи "Змај" (km 104+390) са привременом (градском) деоницом државног пута 1.А-А3 (Е-70) (државна граница са Хрватском, Батровци - Београд), 5 km југозападно.

ППППН за реализацију пројекта Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин

У постојећем стању Северна тангента транзитира просторни обухват предметног Плана, тако да не постоји саобраћајна веза нити излаз, на наведену саобраћајницу.

У границама просторног обухвата Плана не постоји никаква саобраћајна инфраструктура, егзистирају пољски путеви (од Ковилова и Црвенке) преко којих се приступа парцелама које су у постојећем стању пољопривредно земљиште. Наведени пољски путеви се надовезују на локалне путеве у зони Ковилова и Борче, а који се затим укрштају са државним путем 1.Б-13, Зрењанин - Београд, чиме је у постојећем стању омогућен приступ и комуникација предметног Плана са садржајима у ширем простору и интерно повезивање обухвата са основним садржајима у окружењу.



Саобраћајни положај локације ППППН у односу на планирану градску уличну мрежу (ГУП Београда, 2016)

Попречни профил Северне тангенте чине два, разделним острвом раздвојена коловоза од којих сваки има по три саобраћајне траке по смеру, тротоар и бициклистичку стазу. Дужина Северне тангенте која је обухваћена предметним Планом је око 2,5 km.

Дуж Северне тангенте саобраћа аутобуска линија градског саобраћаја број 85 (Баново брдо - Борча 3), а дуж деонице обухваћене предметним Планом не постоје стајалишта јавног превоза.



Северна тангента на Пупиновом мосту, у смеру ка петљи Ковилово



Северна тангента након силаска са Пупиновог моста, у смеру ка петљи Ковилово

Простор предметног Плана је преко Северне тангенте и привремене (градске) деонице државног пута 1.А-А3 (Е-70) удаљен 12 km од београдског Аеродрома "Никола Тесла".

4.4. Постојећа инфраструктура

С обзиром да се углавном ради о пољопривредном земљишту, локација није опремљена инфраструктуром. Према доступним подацима од инфраструктурних водова на или у близини локације налазе се:

Водоводна мрежа и објекти

Простор у непосредном окружењу, а у оквиру границе Генералног урбанистичког плана снабдева се водом за пиће делимично из градског система цевоводом Ø600mm дуж Зрењанинског пута, а делом из локалног водовода ПКБ-а.

На територији Плана нема инсталација градског водоводног система.

Канализациона мрежа и објекти

На територији обухваћеној границом Плана нема инсталација градског канализационог система.

Електроенергетска мрежа и објекти

У непосредној близини предметног Плана, налазе се трафостанице ТС 10/0,4 kV.

уз југозападну границу комплекса налазе се подземни електроенергетски каблови напонског нивоа 10 и 1кV.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Дуж северне тангенте изведена је ТК канализација која укључује ПВЦ цеви и шахте, без оптичких каблова.

Топловодна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји изграђена топоводна мрежа и постројења.

Гасоводна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји изграђена гасоводна мрежа и постројења.

У широј околини у надлежности ЈП „Србијагас“ налази се транспортни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска (МОП) 50 бар, разводни гасовод РГ04-07, пречника Ø508мм, деоница главни разводни чвор ГРЧ „Батајница“-ГРЧ „Панчево“.

4.5. Геолошке и хидрогеолошке карактеристике терена

За шири простор Плана изведен је мали број геолошких истражних радова за потребе израде геолошких документација за различите потребе и нивое пројектовања на теренима сличне геолошке грађе терена.

Терен поседује рељефна својства која су алувијалног порекла. Реч је о пространој алувијалној равници коју је генерисала река Дунав са својим мањим притокама, честим разливима, поплавама и померањима корита. Прва и старија је алувијална равна меандрирајућих река, а друга, савремена алувијална равна Дунава и његових притока. То је подручје које је дунавски речни систем вишефазно обликовао.

Савремено плавно подручје Дунава простире се на самом истражном простору тј на његовој левој обалској страни. Савремена плавна равница Дунава је подручје честих поплавних таласа и стога је заштићена насипом који је на овом простору изведен.

Ово подручје је често, сезонски, плављено, а простор иза насипа је заштићен од могућих плављења. У залеђу постоји каналска мрежа са пумпним станицама у циљу сакупљања поплавних вода. Изградњом ХЕ Ђердап, дренажни систем се морао знатно појачати.

4.6. Заштита природе

На предметном простору не постоје заштићени објекти природе.

Контактно подручје Плана припада типу предела „Алувијалне заравни Панчевачког рита“. Форланд леве обале Дунава, због присуства остатака природних шума, шумских плантажа, бара и замочвареног земљишта, издваја се као један од два дефинисана варијетета овог типа предела, јер се разликује од доминантног карактера предела кога карактерише отвореност простора широких размера и дугих визура, које прекидају остаци шума, појединачни објекти и насеља. Оне представљају природну и визуелну границу предела Алувијалне заравни Панчевачког рита.

Форланд леве обале Дунава као и сама река Дунав, представљају **Подручје еколошке мреже РС од међународног значаја**, кога на конкретном простору чине:

- **међународно значајно подручје за птице (Important Bird Area – IBA) под називом „Ушће Саве у Дунав“** (класификациони код RS017IBA), велико плавно подручје које обухвата ушће Саве у Дунав (10 km) и 39 km тока Дунава са приобаљем (од 1184. до 1145. km), укупне површине 9.808 ha. Значај подручја је у особеним алувијалним стаништима уз две велике реке, са бројним острвима, рукавцима и мртвајама, значајно за заштиту влажних станишта и врста, гнезђење, сеобу и зимовање птица;
- **еколошки коридор - река Дунав**, обухвата водоток и његов обалски појас.

4.7. Стање животне средине

На планском подручју не обавља се мониторинг квалитета ваздуха, земљишта и нивоа комуналне буке.

У ближој или даљој околини налазе се:

- Локација **Палилула - Крњача 2 (Пољопривредна школа, Панчевачки пут 39)** која припада мрежи мерних станица и мерних места за фиксна мерења нивоа загађујућих материја пореклом од стационарних извора загађивања ваздуха у насељеним подручјима као и мрежа мерних места за фиксна мерења нивоа загађујућих материја пореклом од стационарних извора загађивања ваздуха у индустријским подручјима
- Локације: **Крњача (Грге Андријановића 8), Крњача 2 (Пољопривредна школа, Панчевачки пут 39) и АМС Насеље Овча (Први мај 2а)** које припадају мрежи станица мерења загађујућих материја у амбијенталном ваздуху добијених континуалним фиксним мерењима
- Локација **Борча – Беле Барток** (МЗ „Нова Борча“, Центар III) припада мрежи мерних места нивоа буке у 2 циклуса мерења

На овом простору, који је некада представљао инундационо подручје Дунава, Тисе и Тамиша, налази се мрежа канала Панчевачког рита, где је процес еутрофизације напредује брже него на рекама.

Река Дунав је један од главних реципијената свих отпадних и атмосферских вода са подручја града Београда. Имајући у виду да не постоје постројења за пречишћавање комуналних отпадних вода, као ни уређаји за третман технолошких отпадних вода, у највећем броју предузећа, већи испусти градске канализације преко којих се изливају искоришћене воде представљају главне емитере загађујућих материја у воде Дунава и доводе до лошег квалитета воде.

За предметни план донета је Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.6/2021) у оквиру које ће бити процењени утицаји планских садржаја и решења на чиниоце животне средине и у складу са тим дате мере и услови заштите животне средине као саставни и обавезујући део плана.

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама су:

- Неадекватан саобраћајни приступ и повезивање комплекса са околином и свим видовима транспорта
- Недостатак комуналне инфраструктуре које ће се дефинисати у фази израде Нацрта плана уз сарадњу са надлежним институцијама
- Предметни терен припада неповољним теренима за урбанизацију. У даљој фази планирања извести детаљна геолошка истраживања.
- Трансформација пољопривредног земљишта, са плитко постављеним мелиорационим каналима, у грађевинско.
- Предметно подручје и непосредно окружење карактерише неуређен водни режим и високи ниво подземне воде, па је кроз израду пројектне документације потребно дефинисати хидротехничко решење којим се изградњом индустријског парка неће нарушити режим подземних и површинских вода у залеђу.
- Повремено плављена инундација Дунава захтева санације и насипање терена и његово оспособљавање за градњу. Пројекат насипања биће предмет засебне пројектне документације.
- Утицај комплекса на околно пољопривредно земљиште и еколошки ризик планираних садржаја и њихова санација.
- Контактна зона Плана представља Подручје еколошке мреже РС од међународног значаја. За планове, основе и програме за које се, у складу са посебним законом, спроводи поступак стратешке процене и за пројекте, радове и активности за које се у складу са посебним законом, спроводи поступак процене утицаја, оцена прихватљивости спроводи се у оквиру тих поступака.

6. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је да се уз рационално коришћење и очување природних ресурса и заштиту животне средине, дефинишу начини и услови уређења и опремања земљишта у планском подручју ради стварања планског основа за изградњу и одржив развој новог индустријско-технолошког парка, који са комплетном транспортном и логистичком подршком, као и развијеним индустријским зонама у непосредном окружењу, претендује да буде покретач развоја како града тако и целокупне државе.

Посебни циљеви су:

- саобраћајно и инфраструктурно опремање подручја;
- дефинисање односа са осталим наменама и инфраструктурним системима у широј зони;
- утврђивање оптималних локација петљи и модела укрштања градским саобраћајницама;
- смањење негативних утицаја на животну средину на локацији и у широј зони
- обезбеђење заштите од буке на локацији и у широј зони;
- пејзажно уређење на локацији и у широј зони;
- очување и заштита регионалних и локалних изворишта водоснабдевања и квалитета воде у водотоцима и каналима на локацији и у широј зони;
- утврђивање правила уређења и грађења у складу планираним капацитетима и фазама изградње.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Територија Просторног плана налази се у северозападном делу Београда на левој обали Дунава, на територији општине Палилула, обухвата површину од 483.5ха у непосредној је близини моста Земун-Борча, са северне стране постојеће обилазнице.

Просторни план обједињује три целине:

Индустријски парк као иницијални садржај плана,

Зона потенцијалног проширења индустријског парка уз западну границу плана (између канала и индустријског парка) и

заштитно зеленило источно од саобраћајнице СМТ и.

Терен просторног плана је релативно раван и тренутно је обрадиво пољопривредно земљиште испресецано системом мелирационих канала. Да би се реализовали садржаји плана потребно је насипање терена у дебљини око 1,5м и укидање латералних мелирационих канала. Детаље у вези ових питања даће Хидролошка студија у склопу Мастер плана Српско-кинеског индустријског парка, који је улазна премиса за овај просторни план.

7.1. Планирана намена простора

Од основних намена целокупна територија плана је предвиђена као **грађевинско подручје** које је, у зависности од функције у комплексу, подељено на површине јавне намене и површине остале намене.

Површине јавне намене:

- Саобраћај и саобраћајне површине
- Комуналне и инфраструктурне површине
- Прковско зеленило - у оквиру зоне проширења индустријског парка

- Заштитно зеленило уз саобраћајницу СМТ

Површине остале намене:

- Привредне зоне – Српско-кинески индустријски парк
- Комерцијалне делатности – у оквиру зоне проширења индустријских парка

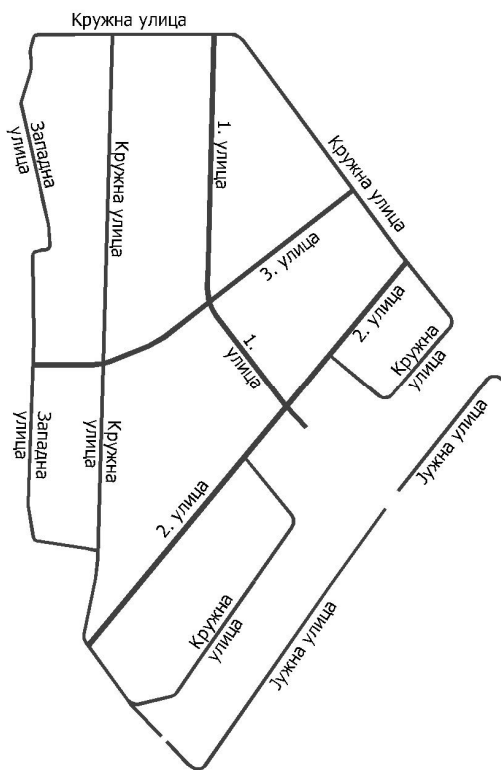
7.1.1. Површине јавне намене

Планиране саобраћајне површине

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном урбанистичком плану Београда ("Службени лист града Београда", бр. 11/16). Окосницу уличне мреже представљаће постојећа траса Северне тангенте са ширином коридора од 85 m.

Веза уличне мреже унутар просторног обухвата предметног Плана ће се обезбедити денивелисаним укрштањем - петљом, која ће обезбедити пун програм веза како са простором северно од Северне тангенте тако и са простором на јужној страни.



Уличну мрежу унутар обухвата плана чини растер примарне уличне мреже којом ће се обезбедити повезивање комплекса на градску уличну мрежу и тиме одговарајућа повезаност са његовим ужим и ширим окружењем као и формирање уличне мреже унутар комплекса а које ће задовољити саобраћајне захтеве планираних садржаја и омогућити квалитетну саобраћајну комуникацију између њих.

Саобраћајно повезивање просторног обухвата Плана са ширим окружењем и примарном градском уличном мрежом, обезбеђује се преко планиране 1. улице (смер пружања север - југ) која се укршта са Северном тангентом.

Укрштање Северне тангенте са 1. улицом планира се као денивелисана раскрсница - петља, која ће имати пун програм веза и омогућити саобраћајно повезивање како планираних садржаја северно од Северне тангенте, тако и дела Плана јужно од Северне тангенте.

Окосницу планиране уличне мреже у обухвату предметног Плана чине планиране примарне улице, и то: 1. улица, 2. улица, 3. улица, Кругна улица, Западна улица и Јужна улица. Од наведених улица, 1. улица, 2. улица и 3. улица, се планирају са поречним профилима који садрже следеће елементе: по 2 раздвојена коловоза са по 2 саобраћајне траке (минимална ширина саобраћајне траке је 3,5 m); обостране: тротоаре, траке линијског зеленила (минимална ширине 1,5 m) и бициклистичке стазе. Остале примарне

улице планирају се са коловозом димензионисаним за тежак моторни саобраћај, обостраним тротоарима, тракама линијског зеленила и бициклистичким стазама.

Коначне ширине регулације планиране примарне уличне мреже у обухвату предметног Плана биће дефинисане, са свим потребним елементима попречног профила, у наредној фази израде Плана.

Планиране регулационе ширине треба да обезбеде висок ниво услуге за све учеснике у саобраћају и кориснике планираних садржаја који се опслужују.

Остале планиране улице су секундарна - интерна улична мрежа, која ће се реализовати у складу са захтевима планираних садржаја.

Јавни градски транспорт путника

Развој јавног градског транспорта путника планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз града Београда, базираће се на аутобуском подсистему и трасама положеним у коридор Северне тангенте. Опслуженост линијама јавног градског транспорта путника планираних садржаја у просторном обухварту Плана - решаваће се у складу са реализацијом Плана и привођењем намени предметног простора.

Паркирање возила

Захтеви за паркирањем возила у границама Плана решавани су у функцији планираних намена објеката, а у складу са нормативима дефинисаним у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16). Паркирање у оквиру граница Плана планирано је у гаражама и на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности.

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места

Намена	Број паркинг места
становање	– 1,1 ПМ по стану
комерцијални садржаји	– 1ПМ на 50m ² продајног простора трговинских садржаја – 1ПМ на 60m ² НГП административног или пословног простора – 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта – 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије – 1ПМ на 50m ² продајног простора шопинг молова, хипермаркета
привредне зоне и привредни паркови	– 1ПМ на 100 m ² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених – 1ПМ на 100 m ² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена
привредне зоне и привредни паркови - путничка возила	– 1 ПМ/1000 m ² БРГП складишног односно простора за проиводњу
привредне зоне и привредни паркови - теретна возила	– 1 ПМ/500 m ² БРГП складишног односно простора за проиводњу
РТЦ, ЛДЦ - теретна возила	– 1 ПМ/500 m ² БРГП складишног/магацинског простора
РТЦ, ЛДЦ - путничка возила	– 1ПМ/100-150 m ² БРГП административног/комерцијалног простора или укупан бр. ПМ на 35% запослених

Паркиралишта за теретна возила неопходно је обезбедити за све складишне, производне као и објекте трговине на велико, према нормативу: 1 ПМ/1000 m² БРГП складишног односно простора за проиводњу.

Уколико се планира фазна реализација појединих комплекса, свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину, и за сваку од фаза мора бити решено паркирање.

За планиране објекте услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели: у подземним или надземним гаражама, у подземним етажама објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима на слободној површини парцеле, а према важећим нормативима.

Пешачки и бициклистички саобраћај

У попречном профилу свих улица планиране су пешачке површине тј. тротоари. Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све примарне и секундарне саобраћајнице уличне мреже тротоарима, минималне ширине 2,0 m.

Површине за одвијање бициклистичког саобраћаја обезбеђене су планираним бициклистичким стазама у профилу улица - ширине од по 1,5 m за једносмерне бициклистичке стазе, односно 2,5 m за двосмерне.

Површине резервисане за кретање пешака и бициклиста у профилу 1. улице, 2. улице и 3. улице - у односу на коловоз морају бити раздвојене траком линијског зеленила.

Планиране комуналне и инфраструктурне површине

Изградња сложеног система какав је Индустријски парк на пољопривредном земљишту, веома оскудно опремљеном инфраструктуром је сложен задатак који ће се детаљно разрадити кроз израду Мастер плана и Нацрта овог просторног плана.

Водоводна мрежа и објекти

Територија Просторног плана обухвата простор који се налази у првој висинској зони снабдевања водом из београдског водоводног система.

На предметној локацији није изграђена водоводна мрежа.

У ширем просторном окружењу изређени су примарни цевоводи Ø600 mm, дуж Зрењанинског пута и Ø400 mm дуж улице Цара Душана у Земуну. Планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т-6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница од улице Цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1 са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем) („Сл. Лист града Београда“, бр. 58/09) дуж саобраћајнице Северна тангента предвиђен је цевовод мин. Ø400 mm које повезује Ø600 mm дуж Зрењанинског пута и Ø400 mm дуж улице Цара Душана у Земуну.

Након изградње два цевовода Ø500 mm дуж новог „Пупиновог“ моста преко Дунава, цевовода Ø500 mm дуж саобраћајнице Северна тангента и недостајућег дела цевовода Ø500 mm дуж Зрењанинског пута и повезивањем у прстен са цевоводима из правца новог моста преко Дунава, омогућиће се снабдевање водом предметне локације.

Због велике потрошње техничке воде треба размотрити могућност употребе алтернативног коришћења подземних вода путем копаних бунара.

Канализациона мрежа и објекти

Територија Просторног плана на левој обали Дунава у граници је ГУП-а Београда и припада сливу „Банатског“ канализационог система, који је у развоју са планираним колекторима, црпним станицама и ППОВ „Крњача“ као крајњим објектом.

У оквиру територије плана, као и шире просторне целине, нема изграђених објеката канализације градског система.

Развој канализационог система планира се по сепарационом принципу.

С обзиром да решење „Банатског“ канализационог система има карактеристике дугорочног организованог решења канализације, одвођење употребљених вода предметне локације решаваће се локално, што није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Претпоставља се да се технолошке воде унутар третирају унутар комплекса СКИП-а и након третмана одводе до најближег мелиорационог канала.

Електроенергетска мрежа и објекти

У обухвату Просторног плана, као и у непосредно близини, нема објеката 400 kV, 220 kV и 110 kV који су у власништву Електромрежа Србије АД. Што се тиче дистрибутивне мреже, у оквиру граница анализе, налазе се напојни водови 10 kV за потребе две ТС 10/0,4 kV.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У обухвату Просторног плана нема тк мреже и објеката.

Приступна тк мрежа на подручју просторног плана, у зависности од захтева корисника, може се реализовати на више начина, у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија, бакарним или оптичким кабловима.

Снабдевање природним гасом

На ширем разматраном подручју изведени су и у фази експлоатације:

- транспортни разводни гасовод РГ 04-07 пречника $\varnothing 508\text{mm}$ и радног притиска (МОП) 50 bar и то деоница главни разводни чвор (ГРЧ) „Батајница“- (ГРЧ) „Панчево“ и
- Главна мерно-регулациона станица (ГМРС) „Падинска скела“.

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе-град Београд (целине И-ХИХ) („Службени лист града Београда“ бр.20/16,97/16,69/17 и 97/17), у коридору саобраћајнице Северна тангента планира се изградња деонице челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6\div 16\text{ bar}$, са које ће се моћи прикључити предметна локација.

Предуслов гасификације територије плана, представља повећање капацитета транспортног (високопритисног) гасоводног система који ће се добити изградњом:

- интерконеције са гасоводним системом Републике Румуније тј. изградњом гасовода Итебеј-Београд југ у дужини од цца 105 km или

- интерконекције са гасоводним системом Републике Бугарске тј. изградњом прикључног гасовода од гасовода „Турски ток“ до Главног разводног чвора (ГРЧ)“Панчево“ .

Парковско зеленило

Као део зоне проширења индустријског парка, уређено парковско зеленило је предвиђено уз западну границу плана у зони заштите перспективног војног комплекса са посебним условима за изградњу.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило у оквиру површина јавне намене постављено је обострано уз трасу саобраћајнице СМТ као тампон зона и заштита од неповољних утицаја саобраћаја и индустријских садржаја индустријског парка.

7.1.2. Површине остале намене

Привредне зоне – Српско-кинески индустријски парк

Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин, планиран на северној обали Дунава, западно од моста Земун-Борча, је сложена инфраструктурно опремљена, грађевинска структура широког спектра различитих активности обједињених у специфичну урбану целину.

Основна намена је: привредне делатности, са широким спектром компатибилних намена.

Функционално индустријски парк је подељен на три зоне: Интернационални комерцијални центар, Индустријски парк и High-Tech парк.

1. Интернационални комерцијални центар

Предвиђен је да буде мулти функционалан комплекс у оквиру кога ће се наћи берза за размену робе, логистички и складишни центри, ресторани и шопинг центар, малопродајне продавнице итд.

2. Индустријски парк

Индустријски парк заузима највећу површину комплекса. У оквиру њега предвиђена је изградња индустријских постројења, складишта, пословних зграда, стамбених простора, пратећих садржаја као и зграда за управљање Парком који је конципиран да буде уређен интерно

3. High-Tech парк (Парк високих технологија)

У оквиру њега је предвиђена изградња пословних зграда намењених за развој високих технологија, пословних-административних простора, као и пратећих садржаја - ресторана и малопродајних објеката, итд.

Планирано је да главну везу комплекса са ширим окружењем чини магистрална саобраћајница СМТ која се простире југоисточно од комплекса а која ће омогућити повезаност парка како са остатком леве обале Дунава, Зрењанинским путем и даље све до локације нове Луке Београд у Панчеву тако и са десном обалом Дунава преко моста Земун-Борча који је у непосредној близини. За конекцију на ову саобраћајницу предвиђена је изградња приступних саобраћајница и денивелисане петље.

За простор индустријског парка дефиниасна је рационална урбана матрица правилних ортогоналних блокова (у највећој мери) различитих величина, а која одговара планираној намени комплекса као индустријске зоне. Орјентација саобраћајница је претежно доминантна у правцу север-југ и исток-запад. Овакав систем блокова омогућава лаку каснију поделу на мање целине и реорганизацију простора у складу са захтевима тржишта у будућности.

Српско-Кинески индустријски парк ће бити изграђен и развијен у три фазе. Изградња у првој фази претставља такозвану фазу иницијације пројекта, изградња у другој фази претставља фазу ширења и трећа фаза изградње претставља фазу даљег развоја Индустријског парка. Прва, иницијална, фаза, израдом Нацрта плана, ће се урбанистички дефинисати и разрадити за директно спровођење док ће се остале фазе sukcesивно разрађивати урбанистичким пројектима. **Да би се убрзала реализација прве фазе, потребно је, кроз услове надлежних комуналних кућа, испитати могућност прикључења на постојећу комуналну инфраструктуру или мање дораде, да би се у каснијим фазама реализовала инфраструктура у пуном капацитету.** Тачна подела на фазе биће дефинисана у Нацрту плана, међутим, прва фаза ће свакако бити у зони саобраћајнице СМТ.

Принципи дизајна:

Пројекат ће се придржавати следећих принципа дизајна објеката:

- 1) Дизајн зграда треба да прати карактеристике локалне архитектуре за ту врсту објеката на основу конкретне локације пројекта.
- 2) Дизајн зграда треба да следи принципе практичности, економичности, лепоте и прилагођености човеку, да рационализује сва функционалне зоне, добро их организује и спречи их да се ометају међусобно.
- 3) Дизајнерски принципи морају бити технички и економски разумни, безбедни и поуздани.
- 4) Дизајн зграде мора да испуњава захтеве за заштиту од пожара, вентилацију, осветљење, очување енергије и заштиту животне средине.

Планирани урбанистички параметри за ову зону су:

Максимални индекс изграђености: $I=0,5$

Максимални индекс заузетости: $Z=50\%$

Максимална висина објеката: $P+4$, максимална висина објеката је у зависи од саме намене и технолошког поступка.

У оквиру планиране зоне, у зависности од функционално-техничких карактеристика и захтева, биће планиран одговарајући проценат зелених површина у даљој фази израде плана.

Комерцијалне делатности

Комерцијалне делатности планиране су у зони проширења индустријског парка, у блоковима уз западну границу плана, на површинама које су већим делом у оквиру успостављене заштитне зоне перспективног војног комплекса – зона контролисане градње а граниче се са Српско-кинеским индустријским парком.

Основна намена је: комерцијални садржаји, са широким спектром компатибилних намена: индустрија и логистика (ван зоне контролисане градње), становање, спорт и рекреација, инфраструктура и комуналне делатности (уколико нису у супротности са рестрикцијама контролисане градње).

Саобраћајни приступ зони је са ободне саобраћајнице индустријског парка. Унутрашњу урбану морфологију чине блокови које формира продужена саобраћајна матрица из Индустријског парка, као његова екстензија. Изградња се врши у пејзажном систему са малом заузетошћу простора и богатом зеленилу.

У оквиру заштитне зоне перспективног војног комплекса не смеју се планирати: Индустријски и енергетски објекти; водови високог напона; објекти од металних конструкција; канали и насипи

Планирани урбанистички параметри за ову зону су:

Максимални индекс изграђености: $I=0.5$

Максимални индекс заузетости: $Z=50\%$

Максимална висина објеката: Према условима за успостављену заштитну зону перспективног војног комплекса, максимална висина објекта је 10м.

Укупна БРГП у оквиру планиране зоне комерцијалних делатности процењује се на око 270.000 м².

7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и капацитета

Табела биланса предложених намена површина

НАМЕНА	Планирано (ha)	%
Саобраћајне површине	39.7	8.2
Парковско зеленило	17,8	3.6
Заштитно зеленило уз саоб СМТ	52.0	10.8
Привредне зоне – Српско-кинески индустријски парк*	320.0	66.2
Комерцијалне делатности	54.0	11.2
УКУПНО	483.5	100

*са унутрашњим саобраћајем

Табела урбанистичких параметара и процењених капацитета

Намена	површина	Из	Ии	БРГП индустрија	БРГП комерц. делатности	БРГП становања	БРГП укуп	бр становника	бр запослених
	ha	%		m2	m2	m2	m2		
Саобраћајне површине	39.7	-	-	0	0	0	0	0	0
Парковско зеленило	17.8	-	-	0	0	0	0	0	0
Заштитно зеленило	52.0	-	-	0	0	0	0	0	0
Привредне зоне	320.0	50	0.5	1000000	395400	100000	1495400	3750	9886
Комерцијалне делатности	54.0	50	0.5	270000				675	2250
УКУПНО	483.5			1000000	665400	100000	1765400	4425	12136

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Избор Београда за локацију првог Српско-кинеског индустријског парка, има своје оправдање у значају који он има у региону. Гледајући у ширем контексту Београд има важан стратешки положај јер заузима централно место у југоисточној Европи. Као велеград и главни град са скоро 2 милиона становника представља главни трговачки, туристички, културно-образовни и политички центар Србије. Налази на раскрсници европских коридора бр. 10 и бр. 7, и наметнуо се као главно средиште комуникације и логистике у региону. Београд је динамичан град у сталном развоју и напору да се интегрише у европску економску сцену.

Сам положај будућег индустријског парка гледано у односу на град као целину може се рећи да је веома повољан. Београд је свој развој углавном сконцентрисао на десну обалу Дунава. Иако је лева обала Дунава, уопштено гледано, слабије развијена, изградња моста Земун –Борча и северне тангенте значајно утичу на то да се на овом простору, нарочито у предметној зони, полако покреће трансформација из пољопривредних површина у стамбене, комерцијалне и привредне садржаје. Опремљеност локације квалитетном инфраструктуром основни је предуслов за покретање нових пројеката и подстицање развоја привреде.

С обзиром на планирану намену комплекса као индустријско-логистичког и трговинског центра од великог је значаја његова **лака доступност и добра повезаност са свим видовима транспорта.**

Северна тангента омогућава брзу конекцију локације са десном обалом Дунава, где је развијено $\frac{3}{4}$ градског ткива и потенцијално тржиште и где су лоцирани и сви значајни комерцијални садржаји и транспортни пунктови. Преко ње је омогућена лака конекција на аутопут Е75 и Е70 и друмска веза комплекса ка западу и југу. Аутопутем Е70 се приступа и аеродрому "Никола Тесла" (15км). Када је у питању железнички саобраћај најближа веза су путничка и техничка станица у Земуну, ЖС и ТП "Земун" (6км). Преко њих је остварена веза са Робно-транспортном станицом "Макиш" (30км). Главна железничка станица "Београд центар" у Прокопу лако је доступна аутопутем Е70 (15км). Непосредна близина локације Дунаву такође се мора узети у обзир јер отвара могућност будуће речне

ПППН за реализацију пројекта Српско-кинески индустријски парк Михајло Пупин

логистике и повезивања са подунавским земљама. Приступ постојећој "Луци Београд" (19км) омогућен је конекцијом северне тангенте на Зрењанински пут и Панчевачки мост преко кога се остварује друга веза локације са десном обалом Дунава.

Сам положај будућег индустријског парка, уз северну тангенту, посматрано у односу на планиране садржаје у околини је изузетно повољан. ГУП-ом је у зони између његове границе и СМТ-а планиран развој комерцијалних делатности док је са јужне стране СМТ-а на локалитету „Црвенка“ планирана велика зона комерцијалних делатности. Овакви садржаји су међусобно компатибилни и омогућавају повезивање и преплитање функција што подиже квалитет и атрактивност оваквих зона.

Очекивани ефекти су:

- Свеобухватна просторно-функционална трансформација овог дела дунавског приобаља;
- Опремање предметног подручја објектима и мрежама комуналне и саобраћајне инфраструктуре;
- Повећање броја радних места и прихода од такси и пореза.



Одговорни планер

Милан Поповић, дипл.инж.арх



Одговорни планер

Саша Карајовић, дипл.просторни планер

