

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ВЛАДА

EXE

07 Број 336-1674/2015-1

27 APR 2015

20__ год

БЕОГРАД, Немањина 11

JOINT VENTURE AGREEMENT
BELGRADE WATERFRONT PROJECT

Republic of Serbia

and

Belgrade Waterfront Capital Investment LLC

and

Beograd na vodi d.o.o. Beograd

and

Al Maabar International Investment LLC

Belgrade, 26 April 2015

5

MB

Appendices

<u>Appendix 1A</u>	Agreement on Accession of New Shareholder and Capital Increase of the Company
<u>Appendix 1B</u>	Articles of Association
<u>Appendix 2A</u>	Non-Contributed Buildings
<u>Appendix 2B</u>	Contributed Buildings
<u>Appendix 3</u>	Decision on Capital Increase
<u>Appendix 4</u>	Lease Agreement
<u>Appendix 5A</u>	Pilot Developments
<u>Appendix 5B</u>	Pilot Developments Area and Legal/Physical Clearance Phasing
<u>Appendix 6</u>	Plot 14 Developments
<u>Appendix 7</u>	Project
<u>Appendix 8</u>	Project Limits: Site Area
<u>Appendix 9</u>	Transfer Deed
<u>Appendix 10</u>	Zoning Plan
<u>Appendix 11</u>	Completion Actions and Deliverables
<u>Appendix 12</u>	Infrastructure requirements for Pilot Developments
<u>Appendix 13</u>	Key Legal Framework and Legislative Changes
<u>Appendix 14</u>	RoS representations and warranties in relation to the Company

MB

This shareholders' agreement (the "**Agreement**") is entered into on 26 April 2015 by and among:

- (1) **REPUBLIC OF SERBIA**, represented in this Agreement by the minister Zorana Mihajlović, pursuant to governmental conclusion no. 5 no. 336-4674/2015 dated 26 April 2015 ("**RoS**"); and
- (2) **BELGRADE WATERFRONT CAPITAL INVESTMENT LLC**, a limited liability company having its business address at Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Office 34, Abu Dhabi, United Arab Emirates, license number CN-1945304 represented in this Agreement by Mr. Mohamed Ali Rashed Alabbar as a statutory representative (the "**Strategic Partner**"); and
- (3) **BEOGRAD NA VODI D.O.O.**, a limited liability company incorporated in the Republic of Serbia having its business address at Karadorđeva 48, Belgrade, Republic of Serbia, company identification number 21033391, represented in this Agreement by Mr. Aleksandar Trifunović, acting director (the "**Company**"); and
- (4) **AL MAABAR INTERNATIONAL INVESTMENT LLC**, a limited liability company having its business address at Capital Gate Tower, level 12, Al Khaleej Al Arabi Street, PO Box 34888, Abu Dhabi, United Arab Emirates, license number CN-1099804 represented in this Agreement by Mr. Mohamed Ali Rashed Alabbar pursuant to the resolution of the Guarantor's shareholders (the "**Guarantor**").

(RoS, Strategic Partner and the Company are each referred to as a "**Party**" and collectively as "**Parties**", RoS and Strategic Partner are collectively referred to as the "**Shareholders**" and individually as a "**Shareholder**"; the "**Guarantor**" is principally referred to in Clause 33 (Guarantee) and in connection with said Clause elsewhere in the Agreement).

PREAMBLE

- (A) On 17 February 2013, the Government of the United Arab Emirates and the Government of the Republic of Serbia have entered into the Accord on co-operation between the Government of the Republic of Serbia and the Government of the United Arab Emirates (the "**Bilateral Accord**"); The Shareholders have identified mutual interest for development of the Project, in accordance with Article 2, point 8, sub-point 2 of the Bilateral Accord.
- (B) The Project will entail urban development and revitalisation of "Belgrade Waterfront" including the development of public and private infrastructure within the Project Limits, public buildings, residential communities, commercial and retail spaces, hospitality, healthcare and educational facilities and branded recreational facilities including without limitation support services, utilities, common areas and open spaces.
- (C) For the purpose of development of the Project, RoS has on 24 July 2014 established the Company with a view of Strategic Partner acquiring interest in the Company pursuant to this Agreement for the sole purpose to develop the Project.
- (D) RoS has delivered a decision 05 no. 350-3533/2014 dated 01 May 2014 declaring that the Project is of special importance for economic development of RoS, in accordance with Art. 10 of the Decree.
- (E) The Parties have exchanged the following corporate resolutions authorizing them to enter into and perform their respective obligations under this Agreement: (i) the resolution by the Guarantor's shareholders, (ii) conclusion by the Government of RoS 05 no. 336-4674/2015 dated 26 April 2015 and (iii) resolution by the shareholders' meeting of the Company no. 48/2015 dated 25 April 2015.

The Parties now wish to determine their rights and obligations with regard to the Project on the basis of the terms set out in this Agreement.

NOW, THEREFORE in consideration of the above, the Parties hereby agree as follows:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1 Definitions

In addition to the terms defined elsewhere in this Agreement, the capitalized terms used herein shall have the following meanings:

"Achieved Percentage"	has the meaning given in Clause 6.5.2.
"Actually Leased Land"	has the meaning given in Clause 6.1.4.
"Additional Financing"	has the meaning given in Clause 11.2.
"Affiliate"	means, in relation to Strategic Partner: any entity Controlled by wither (i) Eagle Hills Properties LLC, a limited liability company having its business address at Capital Gate Tower, level 12, Al Khaleej Al Arabi Street, PO Box 34888, Abu Dhabi, United Arab Emirates, or (ii) Strategic Partner; and in relation to RoS: any entity Controlled by RoS.
"Agreement"	means this joint venture agreement as well as all its amendments and Appendices.
"Agreement on Accession of New Shareholder and Capital Increase of the Company"	means the agreement on accession of Strategic Partner as the new shareholder of the Company in accordance with the Decision on Capital Increase to be entered between the Shareholders at Completion in the form set out in <u>Appendix 1A</u> .
"Articles of Association"	means amended and restated incorporation act of the Company, in a form and substance set out in <u>Appendix 1B</u> .
"Base Environmental Cleanup"	has the meaning given in Clause 8.1.3.
"Base Infrastructure"	has the meaning given in Clause 9.1.1.
"Baseline Study"	means the environmental study carried out in accordance with Clause 4.5.2 and delivered by Dekonta d.o.o. Belgrade, registered in the Commercial Registry, company ID no. 17243586; Baseline Study shall be prepared in accordance with EU standards.
"Bilateral Accord"	has the meaning given in Preamble (A).
"Buildings"	means together the Contributed Buildings and the Non-Contributed Buildings.
"Business Day"	means a day (other than Friday, Saturday or Sunday) which is not a public holiday and on which banks are open for general business in RoS and the United Arab Emirates.

"Business Plan"	means the business plan for the Project prepared by Strategic Partner and approved by the Shareholders' Meeting, as amended from time to time.
"Business Year"	means the calendar year that commences on 1 January and ends on 31 December of the same year.
"CA"	means Serbian Companies Act (Official Herald of RoS no. 36/2011, as amended).
"Call Option Exit"	has the meaning given in Clause 23.3.1.
"Call Option Exit Notice"	has the meaning given in Clause 23.3.3.
"Call Option Exit Period"	has the meaning given in Clause 23.3.3.
"Call Option Exit Trigger"	has the meaning given in Clause 23.2.
"Capital Call"	has the meaning given in Clause 10.2.2.
"Capital Increase"	means the initial increase of the monetary share capital of the Company for the amount of RSD equivalent of EUR 22,000 (Euro twenty two thousand) to be subscribed and paid-in by Strategic Partner in accordance with the Decision on Capital Increase.
"Capital Increase Amount"	has the meaning given in Clause 3.1.2.
"Commercial Registry"	means Registry of Commercial Entities kept with the Serbian Agency for Commercial Registries.
"Company"	means "Beograd na vodi" a limited liability company with registered seat at Karadordeva 48, Belgrade, Republic of Serbia, company identification number 21033391, registered with the Commercial Registry.
"Company's Proportional Participation"	has the meaning given in Clause 6.5.5.
"Completion"	means all actions taken pursuant to Clause 4.3.
"Completion Date"	means the date when the last Completion action pursuant to Clause 4.3 has been completed.
"Completion Long Stop Date"	has the meaning given in Clause 4.4.1.
"Conditions Precedent"	has the meaning given in Clause 4.2.1.

"Conditions Subsequent"	has the meaning given in Clause 4.5.1.
"Conditions Subsequent Long Stop Date"	has the meaning given in Clause 4.6.1.
"Confidential Information"	has the meaning given in Clause 27.1.
"Control"	means irrespective of whether used as a noun or as a verb (in the latter case "control") in general the possession, directly or indirectly, solely or jointly with another person, of power to direct or cause the direction of the management or policies of a person (whether through the ownership of securities, other shareholder, partnership or ownership interest, by establishing total or partial identity of individuals in management, by contract or otherwise), including in particular (i) ownership of more than one half of the capital or business assets, (ii) the power to exercise more than half of the voting rights at the shareholders level, (iii) the power to appoint more than half of the members of the Supervisory Board, the management board or other body legally representing the controlled entity, or (iv) the right or ability to manage or direct the controlled persons' affairs.
"Contributed Buildings"	means the structures listed in <u>Appendix 2B</u> .
"Deadlock"	has the meaning given in Clause 18.2.
"Deadlock Confirmation Notice"	has the meaning given in Clause 18.5.
"Deadlock Notice"	has the meaning given in Clause 18.3.
"Deadlock Resolution Period"	has the meaning given in Clause 18.5.
"Decision on Capital Increase"	means the decision on the Capital Increase to be delivered by RoS as the shareholder of the Company on or before Completion in the form set out in <u>Appendix 3</u> .
"Decree"	means Decree on Conditions, Modalities and Procedure for Disposal or Leasing Out of Construction Land in Public Ownership of the Republic of Serbia or Autonomous Province (Official Herald of RoS no. 67/2011, as amended).
"Deputy Director"	means the deputy director of the Company appointed pursuant to Clause 13.3.1.
"Director"	means the director of the Company appointed pursuant to Clause 13.3.1.

"Directorate"	means Property Directorate of RoS (<i>Republička direkcija za imovinu Republike Srbije</i>).
"Dispute Resolution Board"	has the meaning given in Clause 18.4.
"EUR"	means the single currency of the member states of the European Union that have adopted the Euro as their lawful currency under the legislation of the European Communities for the European Monetary Union.
"Encumbrances"	means any and all security interests, encumbrances, claims, privileges, liens, pledges, mortgages, third party rights (including physical possession), charges, community property interests, trusts, as well as any servitude, easement, right of way, other dismemberments, agreements, options, undertakings, rights of first offer or refusal, rights of pre-emption, options and any attachments and restrictions, or an arrangement or obligation to create any of the foregoing, or any arrangement, agreement, act, fact or event which has the purpose or the effect of restricting in any manner the ownership, use, transferability or exercise of ownership, possession or any attribute of ownership of the Land and the Buildings; "Encumbrances" specifically include potential rights of previous owners under the restitution laws, whether recognized by the appropriate resolution of the Governmental Entity or not.
"Environmental Cleanup"	has the meaning given in Clause 8.1.1.
"Excess Cleanup Loan"	has the meaning given in Clause 8.1.3.
"Excess Environmental Cleanup"	has the meaning given in Clause 8.1.3.
"Expert"	means an internationally recognized expert in valuation of real estate development projects selected by agreement of the Shareholders or, failing such agreement or if any Expert selected by them does not agree to perform the services called for hereunder, within thirty (30) calendar days upon either of the Shareholders notifying the other Shareholder of its request to appoint an Expert, the expert appointed by the International Centre for Expertise (acting as the appointing authority) in accordance with the provisions for the appointment of experts under the Rules for Expertise of the International Chamber of Commerce.
"Excess Cleanup Costs"	means the lower of (A) the balance between (i) the Target Cleanup Costs and (ii) the cleanup costs shown in the Baseline Study, assuming that the cleanup costs shown in the Baseline Study are over and above the Target Cleanup Costs and (B) actual costs of the Excess Environmental Cleanup (as defined in Clause 8.1.3).
"Excess Costs"	means notice tendered by Strategic Partner to RoS whereby Strate-

MS

"Acceptance Notice"	gic Partner accepts to finance the Excess Cleanup Costs.
"Exit Option"	has the meaning given in Clause 23.3.5.
"Governing Law"	means the laws, decrees and other legislation in force in the Republic of Serbia.
"Governmental Entity"	means any Serbian court or arbitral tribunal, regulatory authority, department, commission, board, agency or other governmental entity, whether regional, local and whether domestic or foreign.
"Guarantee"	means the guarantee given by the Guarantor pursuant to Clause 33.
"Guarantor"	means Al Maabar International Investment LLC, a limited liability company having its business address at Capital Gate Tower, level 12, Al Khaleej Al Arabi Street, PO Box 34888, Abu Dhabi, United Arab Emirates.
"Hazardous Materials"	means any and all hazardous or dangerous substances, toxic substances, or pollutants, biological or bacteriological contaminants, hazardous and special wastes, oils, asbestos and asbestos products, petroleum and petroleum products, hazardous materials, chemicals and goods and any other materials which (alone or in combination with any other substance or element) are under the Governing Law or international treaties declared as harmful to human health or the environment.
"Interim Development Threshold"	has the meaning given in Clause 6.5.2.
"In-kind Contribution"	has the meaning given in Clause 7.2.1.
"Key Legal Framework and Legislative Changes"	has the meaning given in Clause 9.3.2.
"Land"	means the land on which the Project will be developed by the Company, and is identical to the Project Limits. The area comprising the Land is edged in magenta color in <u>Appendix 8</u> .
"Land Development Fees"	means land development fees (<i>naknada/doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta</i>) or similar charge introduced from time to time.
"Leasable Land"	has the meaning given in Clause 6.1.1.
"Lease"	means each of 99-year (ninety nine year) leases over each tract of the Selected Leasable Land granted to the Company without consideration, in accordance with the terms and conditions set out in the respective Lease Agreement.
"Lease Agreement"	means each of the lease agreements for the Selected Leasable Land

	as the construction land (<i>građevinsko zemljište</i>) without consideration entered into between the Directorate (as the lessor) and the Company (as the lessee) in the form set out in Appendix 4 .
"Legal Clearance"	has the meaning given in Clause 5.1.1.
"Material Adverse Effect"	means any event, circumstance, condition, fact, change, development or effect that, individually or in the aggregate, is or could reasonably be expected to (i) be materially adverse to the business, assets, liabilities or condition (financial or otherwise) of the Company or (ii) adversely affect the ability of the Company to develop the Project, both (i) and (ii) with a financial impact of EUR 100,000 (Euro one hundred thousand) or more.
"Milestone Date"	has the meaning given in Clause 6.5.2.
"Minor Underground Structures"	means (i) pipes of diameter of up to 450mm and (ii) electric cables of up to 1 KV.
"NewCo"	has the meaning given in Clause 12.4.1.
"Non-Contributed Buildings"	means the structures listed in Appendix 2A .
"Non-Public Land"	means all areas of the Land, except the Public Land, all within the Project Limits.
"Notice of Sale"	has the meaning given in Clause 15.1.6.
"Offer Consideration"	has the meaning given in Clause 15.1.6.
"Party" and "Parties"	has the meaning given in the opening section of this Agreement where signatories hereto are listed.
"Physical Clearance"	has the meaning given in Clause 5.2.1.
"Pilot Corridor"	means the corridor comprising parts of the Land, connecting the Pilot Developments Area with the outside boundary of the Project, the exact area and positioning of the Pilot Corridor to be notified by the Company to RoS, after due consultations between the Company and RoS as to the reasonableness of the Company's assessment of the area and positioning of the Pilot Corridor;
"Pilot Developments"	means the following buildings (i) hotel (developed on Plot 13), (ii) Plot 14 Developments and (ii) Kula and the shopping mall (developed on Plot 19), as per description set out in Appendix 5A .
"Pilot Developments Area"	means all land plots within sections colored in green in Appendix 5B .

"Plot 14 Commencement Date"	has the meaning given in Clause 6.4.1.
"Plot 14 Commencement Pre-Conditions"	has the meaning given in Clause 6.4.1.
"Plot 14 Developments"	means the structures as per description set out in <u>Appendix 6</u> .
"Prohibited Transfer"	has the meaning given in Clause 15.2.7.
"Project"	means the development project in accordance with the parameters set out in <u>Appendix 7</u> and within the Project Limits.
"Project Limits"	means all land plots within boundaries colored in magenta in <u>Appendix 8</u> .
"Proposed Transaction"	has the meaning given in Clause 15.1.5.
"Public Land"	means all sections of the Land which are zoned for public areas, including (i) roads and public infrastructure and (ii) buildings and areas serving public purposes (<i>javne namene</i>) as defined in the Zoning Plan, all within the Project Limits.
"Public Land Development Agreement"	means the agreement on joint development of public land within the meaning of Art. 92 of the Planning and Construction Act (Official Herald of RoS no. 72/2009, as amended), with the main features as set out in Clause 7.1.5.
"Public Land Development Costs"	means all reasonable costs incurred in development of the Public Land which include all costs incurred by the Company in carrying out development of the Public Land pursuant to Clause 7.1.1 (including without limitation both soft and hard costs and interest directly attributable to costs incurred in development of the Public Land).
"Purchaser"	has the meaning given in Clause 15.1.5.
"Put Option Exit"	has the meaning given in Clause 23.3.2.
"Put Option Exit Notice"	has the meaning given in Clause 23.3.4.
"Put Option Exit Period"	has the meaning given in Clause 23.3.4.
"Put Option Exit Trigger"	has the meaning given in Clause 23.1.
"Reply"	has the meaning given in Clause 15.2.1.

"RSD"	means the official currency of RoS.
"Selected Leasable Land"	has the meaning given in Clause 6.1.4.
"Selected Non-Contributed Buildings"	has the meaning given in Clause 7.3.2.
"Selected Public Land"	has the meaning given in Clause 7.1.4.
"Selling Shareholder"	has the meaning given in Clause 15.1.5.
"Services"	has the meaning given in Clause 10.4.1.
"Shareholder(s)"	means RoS and Strategic Partner.
"Shareholders' Meeting"	means the shareholders' meeting of the Company.
"Signing Date"	means the date of the execution of this Agreement.
"Supervisory Board"	means the supervisory board of the Company.
"Surplus Land"	has the meaning given in Clause 6.5.4.
"Tag-along Notice"	has the meaning given in Clause 15.3.3.
"Tag-along Offer"	has the meaning given in Clause 15.3.2.
"Tag-along Right"	has the meaning given in Clause 15.3.1.
"Target Cleanup Costs"	has the meaning given in Clause 4.6.1.
"Termination Costs"	means the costs expended in connection with the Project or in expectation that the Project will materialize incurred by or on behalf of Strategic Partner and/or Strategic Partner's Affiliates prior to termination pursuant to Clause 4.4 or Clause 4.6 (as the case may be), including but not limited to the costs incurred prior to the Signing Date, without regard to the form under which the costs have been expended; for the avoidance of doubt the "Termination Costs" shall include all soft costs, hard costs, marketing and advertising costs in connection with or in expectation of the Project, including without limitation the investment in fixed assets that will remain in the ownership of RoS or a Governmental Entity after the termination event and overheads; the Parties acknowledge that the formal headings for investments made by or on behalf of Strategic Partner and/or Strategic Partner's Affiliates have been for convenience only and that the substance shall take precedence over form in assessing the costs incurred.
"Total Financing Commitment"	has the meaning given in Clause 10.2.2.

"Transaction Agreements"	means collectively this Agreement, any and all of the Lease Agreements and any other agreements or the Company's resolutions contemplated by this Agreement.
"Transfer"	has the meaning given in Clause 15.1.1.
"Transfer Deed"	means share transfer deed in the form attached as Appendix 9 .
"Unrestricted Transfer"	has the meaning given in Clause 15.1.3.
"UXO"	means unexploded ordnances (<i>neeksplođirana ubojna sredstva</i>).
"UXO Detection Works"	means the works to include survey, detection, removal of UXOs and provision of services to provide a safe working environment during preparation and construction works.
"UXO Detection Costs"	means all costs associated with UXO Detection Works.
"Valuation Report"	has the meaning given in Clause 17.3.
"Zoning Plan"	means the Spatial Plan of the Special Dedication Area for development of the City of Belgrade waterfront – river Sava waterfront for the project "Belgrade Waterfront" (<i>Prostorni plan područja posebne namene – uređenje dela priobalja grada Beograda – područje priobalja reke Save za projekat "Beograd na vodi"</i>) published in the "Official Herald of RoS no. 7/2015" on 23 January 2015 attached as Appendix 10 .

1.2 Principles of Interpretation

Unless otherwise expressly provided, for the purposes of this Agreement the following rules of interpretation shall apply:

1.2.1 Time

All references to time shall be to local RoS time (except for the definition of Business Day).

1.2.2 Calculation of time periods

When calculating the period of days before which, within which or following which any act is to be done or step taken pursuant to this Agreement, the day that is the reference date in calculating such period shall be excluded. If the last day of such period is a non-Business Day, the relevant period shall end on the next succeeding Business Day. Unless otherwise expressly indicated, the terms indicated in weeks or months shall end on the same calendar day of the relevant week or month set as the end of the term.

1.2.3 Gender and number

Any reference in this Agreement to gender shall include all genders, and words imparting the singular number only shall include the plural and vice versa.

1.2.4 Headings

The provision of a table of contents, the division of this Agreement into articles, paragraphs and other subdivisions and the insertion of headings are for convenience of reference only and shall not affect or be utilized in construing or interpreting this Agreement.

1.2.5 Clause/paragraph

All references in this Agreement to any "Clause" or "paragraph" are to the corresponding clause and/or paragraph of this Agreement unless otherwise specified.

1.2.6 Herein

The words such as "herein", "hereinafter", "hereof", and "hereunder" refer to this Agreement as a whole and not merely to a subdivision in which such words appear, unless the context otherwise requires.

1.2.7 Including

The word "including" or any variation thereof means "including, without limitation" and shall not be construed to limit any general statement that it follows to the specific or similar items or matters immediately following it.

1.2.8 Appendices

The appendices attached to this Agreement shall be construed with and as an integral part of this Agreement to the same extent as if the same had been set forth verbatim herein.

1.2.9 Payment currency

Unless the Governing Law requires otherwise, all payments required hereunder shall be made in EUR. In all cases where the Governing Law requires payment in RSD or it is necessary to determine the amount of payment or a claim or whether a monetary limit or threshold set out herein has been reached or exceeded and the value of the relevant payments or claims is expressed in RSD, the amount of each such payment/claim expressed in RSD shall be calculated by applying the medium exchange rate of the National Bank of Serbia as of the date of making the payment/determination. All payments by RoS to the Company (including equity in cash) shall be made in RSD.

1.2.10 Land plot/building permit

References to "land plot" means the relevant cadastral plot (*katstarska parcela*) on the Land, within the Project Limits.

References to "building permit" shall mean building permit (*gradevinska dozvola*) within the meaning of articles 133 – 147 of the Planning and Construction Act (Official Herald of RoS no. 72/2009, as amended) in force as of the date hereof and provisions of the Law on Determining Public Interest and Specific Procedures for Expropriation and Issuance of Building Permit for the Purpose of Implementing Belgrade Waterfront Project (Official Herald of RoS no. 34/2015).

1.2.11 Commencement of construction works

References to "[physical] commencement of construction work" shall mean piling and shoring works.

1.2.12 Procure

If any provision in this Agreement provides that a Shareholder shall procure that something

5

mg

is done or not done such term "procure" or "cause [to be done]" shall be interpreted as a binding promise of the party making such promise (*obeznanje radnje trećeg lica*) within the meaning of Art. 153 of the Serbian Obligations Act (1978).

1.2.13 Persons, companies

References to a "company" shall be construed so as to include any company, corporation, business organization, or other body corporate, wherever and however incorporated or established. References to a "person" shall be construed so as to include any individual, firm, company, legal entity, fund, foundation, trust or similar entity, Governmental Entity or any joint venture, association or partnership (whether or not having separate legal personality).

1.2.14 Controlling persons and subsidiaries

A company is a "subsidiary" of another person (its "controlling person") if that other person, directly or indirectly, through one or more subsidiaries or other controlling persons, Controls it.

1.2.15 Plot 14 Commencement Pre-Conditions

Plot 14 Commencement Pre-Conditions are for the sole purpose of determining the Plot 14 Commencement Date and are without prejudice to the Shareholders' rights to terminate pursuant to Clauses 4.4 and 4.6.

2. **PURPOSE OF THE AGREEMENT**

- 2.1 The purpose of this Agreement is to regulate and define the relations between the Parties in respect of the implementation of the Project, operation of the Company, granting of Leases, the principles of the conduct of business of the Company and the rights and obligations of the Shareholders.
- 2.2 Each Shareholder agrees to use its reasonable efforts and business judgment (which the Parties understand as meaning having a duty to do all that can reasonably be done in the circumstances and to take all such actions as are commercially practicable) to promote the business of the Company and the implementation of the Project. The Shareholders agree and undertake that this Agreement will be performed by each of them in the spirit of mutual cooperation, trust and confidence.
- 2.3 The Shareholders shall do and shall cause to be done all such acts as may be within their powers including passing of resolutions (including the resolutions and decrees by the Government of RoS and passing of laws by the Serbian Parliament) to procure that all provisions of this Agreement, and the intent of such provisions, are observed and performed.
- 2.4 RoS hereby gives its consent for entering by the Company into any agreement, arrangement, loan and other undertakings (including arrangements between the Company and Strategic Partner and/or Strategic Partner's Affiliates) specifically provided for in this Agreement or the Articles of Association. This amounts to conflict clearance pursuant to provisions of the CA.
- 2.5 Each Shareholder hereby undertakes to assist the Company in submitting the relevant documents and applications and finalizing any and all agreements in connection with implementation of the Project by providing the Company with all relevant information and advice as may be practicably available to the Shareholders.
- 2.6 This Agreement shall serve as a shareholders' agreement, within the meaning of Article 15 of the CA notwithstanding the Company being a Party and the Guarantor signatory hereto.

3. FORMATION OF JOINT VENTURE AND PRE-COMPLETION COVENANTS

3.1 Shareholdings at Completion Date

3.1.1 At Completion Date, the Shareholders shall hold the following interests in the Company:

<u>General</u>	
Business Name	"Beograd na vodi" društvo sa ograničenom odgovornošću
Abbreviated business name	Beograd na vodi d.o.o.
Registered seat and business address	Karađorđeva 48, Belgrade
Main business activity	4101 Real Estate Development
Total capital	RSD 1,000,000 + Capital Increase Amount
<u>Equity contributions/quotas</u>	
Strategic Partner ownership quota, economic and voting rights (% of total)	68% (sixty eight per cent.)
Strategic Partner initial equity contribution	RSD equivalent to EUR 22,000 (in cash)
RoS ownership quota, economic and voting rights (% of total)	32% (thirty two per cent.)
RoS initial equity contribution	RSD 1,000,000 (in cash)
<u>Voting rights</u>	
Strategic Partner voting rights (% of total)	68% (sixty eight per cent.)
RoS voting rights (% of total)	32% (thirty two per cent.)
<u>Dividend rights</u>	
Strategic Partner rights (% of total)	68% (sixty eight per cent.)
RoS dividend rights (% of total)	32% (thirty two per cent.)

The Parties unconditionally and irrevocably agree that the voting and economic rights of RoS and Strategic Partner in the Company as designated in the preceding table during the life of this Agreement shall not be reduced by any contributions into share capital of the Company or additional payments to the Company made by either Shareholder. Without limiting the generality of the foregoing, Strategic Partner declares that 32% (thirty two per cent.) of economic and voting rights of RoS in the Company and its corresponding beneficial inter-

est in the Project cannot be diluted or otherwise reduced for the entire term of this Agreement except as specifically provided elsewhere in this Agreement.

- 3.1.2 At Completion, Strategic Partner shall pay cash contribution towards the capital of the Company amounting to EUR 22,000 (Euro twenty two thousand) (the "**Capital Increase Amount**") pursuant to the Decision on Capital Increase.

3.2 **Pre-Completion Covenants**

RoS covenants that, except as:

- (a) disclosed in writing to Strategic Partner (in accordance with the notice provisions set out in this Agreement) prior to the date of this Agreement or specifically provided in this Agreement or required for its implementation (and notified in accordance with this Agreement to Strategic Partner); and/or
- (b) consented to in writing by Strategic Partner (such consent not to be unreasonably withheld or delayed)

during the period commencing on the date of this Agreement and ending on Completion Date (both dates inclusive):

- 3.2.1 the Company shall not carry on any business;
- 3.2.2 the Company has not and shall not:
 - (a) amend its articles of association;
 - (b) issue, deliver or sell, redeem or authorize the issuance, delivery, redemption or sale of, any capital shares or other equity interests (except pursuant to Decision on Capital Increase);
 - (c) the Company has not and shall not declare, set aside or pay any dividend or distribution or other capital return in respect of its share capital or, in general, make any payment to the shareholders or any person related to them, in any capacity whatsoever;
- 3.2.3 the Company has not and shall not change its auditor and shall not change any accounting methods, principles or practices;
- 3.2.4 the Company has not and shall not dispose of any asset or enter into, terminate or modify any contract (including, without being limited to, lease agreements), except as approved by Strategic Partner;
- 3.2.5 the Company has complied and shall comply with all agreements it entered into;
- 3.2.6 the Company has not and shall not:
 - (a) make any loans, advances, capital commitments or guarantees for the benefit of any third party;
 - (b) create, incur or assume any debt; or
 - (c) make any capital expenditures;
- 3.2.7 the Company has not and shall not hire any employees or make any commitment to do so;
- 3.2.8 the Company shall not make any change in the terms and conditions of engagement of any of its
 - (a) directors;

- (b) officers; or
- (c) managers as a whole or in part;
- 3.2.9 the Company shall not settle any action, suit, investigation or other proceeding involving payment by the Company of money damages or waiver or release of any rights or claims; and
- 3.2.10 the Company shall give to Strategic Partner and its officers and representatives reasonable access at all reasonable times upon reasonable notice to the properties, books and records of the Company and furnish such information and documents in its possession as Strategic Partner may reasonably request.

4. **COMPLETION**

4.1 **Completion**

The Completion shall occur in Belgrade on the first Business Day of the week which follows the date by which all Conditions Precedent have been:

- (a) met and evidence thereof has been provided to the Shareholders; or
- (b) waived by both Shareholders, or at such other place or time as the Shareholders may agree in writing.

4.2 **Conditions Precedent for Completion**

- 4.2.1 Completion is subject to the satisfaction, on or prior to Completion, of each of the following conditions (the "**Conditions Precedent**"):
 - (a) *Merger Control*

Written evidence that unconditional merger control approval required to consummate this Agreement and to implement the transactions as contemplated by this Agreement has been obtained from the Serbian Commission for Protection of Competition.

- (b) *State Aid Control*

The Serbian Commission for State Aid Control has (i) approved the entry into this Agreement and the performance of its obligations thereunder for state aid and all other related purposes, without any conditions or qualifications thereto, or (ii) confirmed in writing that such approval is not required pursuant to Serbian State Aid Control Act (Official Herald of RoS no. 51/2009).

- (c) *No Prohibitive Decisions*

No judgment, preliminary or permanent injunction, order or decree by any court, commission or governmental entity has prohibited the consummation of the transactions contemplated by this Agreement and no legal proceedings having the potential effect of such prohibition are pending. Each Party shall promptly notify the other Party of any such injunction, order, decree or proceeding as may be notified, or becoming known, to it. The absence of notification by either Party to the other of any of the foregoing events on the date of satisfaction of all other Conditions Precedent shall represent sufficient evidence of the satisfaction of this Condition Precedent.

- (d) *Decision on Capital Increase*

The Company shall have adopted and delivered to Strategic Partner the Decision on

Capital Increase.

(e) *Land Development Fees Arrangement*

A long-term arrangement shall be reached to the full satisfaction of Strategic Partner, to the effect of full set-off of all Land Development Fees against Public Land Development Costs on the Project level or other structure or measure, but always in line with the Serbian laws, which would result in non-payment by the Company of all Land Development Fees, subject to the Company incurring Public Land Development Costs on the Project level.

- 4.2.2 The Shareholders undertake to use their best efforts (which the Shareholders understand as having a duty to do all that can reasonably be done in the circumstances and to take all such actions as are commercially practicable) to ensure that all Conditions Precedent will be fulfilled as soon as possible and shall cooperate with each other to the extent reasonably required in order to fully effectuate the transactions contemplated herein. The Shareholders shall keep each other informed of the status of the satisfaction of the Conditions Precedent and shall notify each other without undue delay as soon as a Condition Precedent has been satisfied or a development has occurred that makes it impossible or unlikely for a Condition Precedent to be satisfied by the Completion Long Stop Date.
- 4.2.3 RoS and Strategic Partner may jointly waive, either in whole or in part, the Conditions Precedent. RoS and Strategic Partner are under no obligation whatsoever to exercise this waiver and any such waiver by RoS and Strategic Partner shall not in any way limit the other rights of the Shareholders hereunder.
- 4.2.4 The Shareholders shall jointly be responsible for fulfilment of the Conditions Precedent set forth in Clauses 4.2.1(a) and RoS shall be responsible for fulfilment of the Conditions Precedent set forth in Clauses 4.2.1(b) and 4.2.1(d). The Shareholders shall make available to each other at no costs all information and records which are necessary for the respective approval. All costs incurred in connection with obtaining the approval set out in Clause 4.2.1(a) shall be borne by the Shareholders on an equal basis.
- 4.3 **Completion Obligations**
- On Completion, the Shareholders and the Company (as the case may be) shall deliver, execute or exchange the following documents and take the following actions, or cause such actions to be taken in the following sequence:
- 4.3.1 The Shareholders shall deliver, execute or exchange the documents and take actions listed in **Appendix 11**;
- 4.3.2 Strategic Partner shall pay the Capital Increase Amount into bank account of the Company and deliver proof thereof to RoS;
- 4.3.3 The Shareholders shall sign the Agreement on Accession of New Shareholder and Capital Increase of the Company and have their signatures thereon duly notarized;
- 4.3.4 RoS shall procure that Strategic Partner is duly registered in the Companies Registry as the sole owner of 68% (sixty eight per cent.) quota in the Company and deliver proof thereof to Strategic Partner;
- 4.3.5 The Shareholders' Meeting shall deliver the Articles of Association and the Shareholders shall duly execute the Articles of Association;
- 4.3.6 RoS shall procure that the Articles of Association are duly registered with the Companies

Registry.

4.4 **No Completion/Failure to Execute Completion Memorandum**

4.4.1 In the event that the Completion Date has not occurred by the date falling 6 months after the date of this Agreement or such other date as may be mutually agreed by the Shareholders in writing (the "**Completion Long Stop Date**") each Shareholder may terminate this Agreement with immediate effect by delivering written notice to other Parties.

4.4.2 If this Agreement is terminated according to Clause 4.4.1:

- (a) unless agreed by the Shareholders in writing, any transaction contemplated by this Agreement which has effectively been carried out shall be reversed; and
- (b) RoS shall reimburse Strategic Partner for the Termination Costs.

4.4.3 Strategic Partner shall not be entitled to reimbursement of the Termination Costs if the Completion Date has not occurred by the Completion Long Stop Date due to the reasons directly attributable to conduct of Strategic Partner.

4.5 **Conditions Subsequent**

4.5.1 Business Plan

The Company shall adopt the Business Plan as soon as practicable and at the latest within six (6) months following the Completion Date, which Business Plan shall include feasibility/business plan for the Pilot Developments. Business Plan shall in particular include list of land plots which initially constitute "Leasable Land" within the meaning of Clause 6.1.1.

The Company shall deliver a copy of the Business Plan to RoS as soon as practicable following adoption thereof.

4.5.2 Baseline Study

RoS shall procure that the Baseline Study is delivered to the Company and each of the Shareholders within four (4) months after the date of this Agreement, such Baseline Study including:

- (a) estimated cost of the Environmental Cleanup; and
- (b) schedule for the Environmental Cleanup.

Notwithstanding RoS' obligation to perform the Environmental Cleanup and procure delivery of the Baseline Study as provided in this Agreement, for convenience reasons the Baseline Study has been or will be commissioned by either the Company or Strategic Partner on behalf of RoS. If Strategic Partner commissions the Baseline Study, the costs associated thereto shall be reimbursed by the Company.

(4.5.1 – 4.5.2: the "**Conditions Subsequent**")

4.6 **Failure to Fulfill Conditions Subsequent**

4.6.1 Provided that the Completion Date has occurred, if any of the following events materializes:

- (a) any and all Conditions Subsequent are not fulfilled or waived within six (6) months following the Completion Date or such other date as may be mutually agreed by the Shareholders in writing (the "**Conditions Subsequent Long Stop Date**"); and/or
- (b) (i) the Baseline Study shows that the estimated cost of the Environmental Cleanup exceeds EUR 40,000,000 (Euro forty million) (the "**Target Cleanup Costs**") and, cumu-

lately, (ii) Strategic Partner does not deliver to RoS the Excess Costs Acceptance Notice within further ten (10) Business Days from the date of delivery of the Baseline Study to Strategic Partner

then each Shareholder may terminate this Agreement with immediate effect by delivering written notice to other Parties within the period set out in Clause 4.6.3.

- 4.6.2 RoS and Strategic Partner may jointly waive, either in whole or in part, the Conditions Subsequent. RoS and Strategic Partner are under no obligation whatsoever to exercise this waiver and any such waiver by RoS and Strategic Partner shall not in any way limit the other rights of the Shareholders hereunder.
- 4.6.3 The Shareholders' right to terminate according to Clause 4.6.1 shall be forfeited in the following events:
- (a) if all Conditions Subsequent are fulfilled or waived by the Conditions Subsequent Long-Stop Date; and, cumulatively
 - (b) if the Agreement is not terminated within 15 (fifteen) days after the expiry of the period for delivery of the Excess Costs Delivery Notice defined in Clause 4.6.1(b).
- 4.6.4 If this Agreement is terminated according to Clause 4.6.1:
- (a) unless agreed by the Shareholders in writing, any transaction contemplated by this Agreement which has effectively been carried out shall be reversed; and
 - (b) RoS shall reimburse Strategic Partner for the Termination Costs.
- 4.6.5 Strategic Partner shall not be entitled to reimbursement of the Termination Costs if the Conditions Subsequent are not fulfilled by the Conditions Subsequent Long Stop Date due to the reasons directly attributable to conduct of Strategic Partner.

5. CLEARANCE OF THE LAND

5.1 Legal Clearance

- 5.1.1 RoS undertakes, at its sole cost and expense, to remove all third party property rights to the Land and structures on the Land (including the Buildings) and to acquire full and valid title to such Land and the structures erected thereon (including the Buildings), free of any Encumbrances and to transfer the title to the Public Land to the City of Belgrade (the "Legal Clearance").

- 5.1.2 "Completion" of Legal Clearance shall mean:

- (a) RoS becoming sole and exclusive owner of the Non-Public Land and the structures erected thereon, as evidenced by an excerpt from the land registry showing RoS as the sole owner of the property (the Non-Public Land and the structures erected thereon (if any), including the Buildings), free of any Encumbrances, and,
- (b) City of Belgrade becoming sole and exclusive owner of the Public Land and the structures erected thereon, as evidenced by an excerpt from the land registry showing RoS as the sole owner of the property (the Public Land and the structures erected thereon (if any), including the Buildings), free of any Encumbrances.

5.2 Physical Clearance

- 5.2.1 RoS undertakes, at its sole cost and expense, to physically clear the Land (including the buildings and removal of debris) by removing the following structures and/or executing the

following works:

- (a) all superficial structures, installations or objects and structures that exist on the Land or on the river surface or floating on the river; and
- (b) all underground structures attached to or beneath existing or previously demolished superficial structures including but not limited to foundations, piling basements, tunnels, bunkers, buried objects of antiquity or historic significance; and
- (c) all underground objects and installations including but not limited to sewage, irrigation network, electrical network, pipes, cables, conduits, drains; and
- (d) UXO removal and UXO Detection Works as further detailed in clause 5.3;
- (e) including structures added to the scope of the Physical Clearance such addition(s) being determined in the Company's or Strategic Partner's sole discretion and communicated in one or more notices delivered by the Company to RoS and the Company will determine whether it is necessary to adjust respective Clearance Date to reflect such inclusion;
- (f) but excluding Minor Underground Structures and structures specifically exempted from the scope of the Physical Clearance (including but not limited to the buildings and the infrastructure), such exemption(s) being determined in Strategic Partner's sole discretion and communicated in one or more notices delivered by Strategic Partner to RoS.

(the "Physical Clearance")

5.2.2 By way of example, the Physical Clearance shall include removal of existing developments and railway tracks from the Land, removal of electric railway grid, de-mining of the Land (i.e. removal of UXOs) and removal of the boat remains outside of the site. For avoidance of doubt, the Physical Clearance:

- (i) excludes removal of the Minor Underground Structures, which removal shall be done by and at sole cost and expense of the Company; and
- (ii) excludes removal of the structures listed in the notices referred to in Clause 5.2.1(e); and
- (iii) includes removal of the structures listed in the notices referred to in Clause 5.2.1(f).

5.2.3 If any structure which is registered in the land registry is in the scope of the Physical Clearance, "completion" of Physical Clearance of such structure shall mean:

- (a) physical removal of such structure from the Land;
- (b) removal of debris from the Land; and
- (c) deletion of the removed structure from the land registry.

5.2.4 To the extent that the relevant parts of the Land are in possession of the Company due to the Company's election to lease Non-Public Land or take possession of Public Land pursuant to the Public Land Development Agreement, on which the Physical Clearance has not been fully completed, the Shareholders will procure that the Company provides RoS (or its employees or agents) with access to the Land and the Shareholders shall generally co-ordinate their activities in order to facilitate Physical Clearance. This provision shall not be construed to create any responsibility upon Strategic Partner and/or the Company for the Physical Clearance.

5.2.5 RoS shall procure that all permits required for the Physical Clearance are promptly issued. Issuance of demolition permits shall not affect Clearance Dates.

5.2.6 RoS shall take full responsibility for:

- (a) any loss or damage to third parties (including bodily injury) caused during the Physical Clearance; and
- (b) any loss or damage to items brought onto the Land by or on behalf of the Company and/or Strategic Partner.

5.2.7 Removal of the Minor Underground Structures shall be done by and at sole cost and expense of the Company.

5.3 Geotechnical risks, UXO Detection Works

5.3.1 The Company shall assume all geotechnical risks relating to the Project and the Land (within the Project Limits).

5.3.2 RoS shall procure UXO Detection Works and bear UXO Detection Costs.

5.3.3 The Company has the option to procure UXO Detection Works and RoS shall reimburse the Company for UXO Detection Costs. If UXO Detection Works are not contracted separately, but as a part of a larger scope of works, the Company shall procure that UXO Detection Costs are shown separately in the invoices of the service provider.

5.3.4 RoS shall reimburse the Company for UXO Detection Costs until the later of the following dates:

- (a) twenty (20) Business Days from the date of submitting UXO Detection Costs invoices to RoS, or
- (b) twenty (20) Business Days from the date of the first drawdown under the Additional Financing loan referred to in Clause 11.2(a).

provided that RoS must make a drawdown request as soon as conditions for drawdown of the Additional Financing loan are met, otherwise the payment of UXO Detection Costs will no longer be deferred until the date in point (b) and the due date under point (a) of this Clause shall be applicable regardless of the drawdown.

5.4 Clearance Dates

RoS undertakes to complete Legal Clearance and Physical Clearance in accordance with the following timeframes:

- (a) Pilot Developments Area – Legal Clearance and Physical Clearance to be completed until 30 June 2016; and
- (b) Pilot Corridor – Legal Clearance and Physical Clearance to be completed until the date(s) notified by Strategic Partner to RoS, provided that determination of dates so notified shall be consistent with the planned progress of developments within the Project and envisioned needs for providing connections to the Pilot Developments; and
- (c) land plots within sections colored in violet in **Appendix 5B** – Legal Clearance and Physical Clearance to be completed until 30 June 2017; and
- (d) land plots within sections colored in blue in **Appendix 5B** – Legal Clearance and Physical Clearance to be completed until 31 December 2019.

((a), (b), (c) and (d): the "Clearance Dates")

6. LEASING AND DEVELOPMENT OF THE NON-PUBLIC LAND

6.1 General Principle

6.1.1 Generally but subject to Clauses 6.1.2, 6.1.3 and 6.1.4, only sections of the Non-Public Land:

- (a) for which both Legal Clearance and Physical Clearance have been completed; and, cumulatively
- (b) which are identified as sections designated for leasing to the Company in the Business Plan (as per list included in the Business Plan pursuant to Clause 4.5.1 or amended/additional list included or attached to any Business Plan adopted thereafter but without giving regard to any indication in the Business Plan as to the time when such sections will be actually required for development);

may be leased to the Company pursuant to this Clause and Clause 6.2 (the "Leasable Land"). For avoidance of doubt, if the list included in the Business Plan pursuant to Clause 4.5.1 is expanded at any time pursuant to a Business Plan adopted after the initial Business Plan, the land plots contained in such expanded list will be included in and will form the part of the "Leasable Land".

6.1.2 Land required for the Plot 14 Developments (as defined in **Appendix 6**) is deemed to be "Leasable Land" and the Company may request to enter into the Lease Agreement at any time after the date of this Agreement.

6.1.3 Exceptionally, the Company may opt to include sections of the Non-Public Land on which the Physical Clearance has not been fully completed in the "Leasable Land", provided that no legally constructed buildings registered in the land registry exist on such sections. Such inclusion shall not relieve RoS of its obligation to complete Physical Clearance on such sections of the Non-Public Land pursuant to Clause 5.2.

6.1.4 The Company may, from time to time, until the entire Non-Public Land is leased to the Company:

- (a) select any of the land plots (but not parts of land plots) constituting the Leasable Land, including the Leasable Land on which the Physical Clearance has not been completed (the "Selected Leasable Land");
- (b) notify RoS of its intention to take the Lease of the Selected Leasable Land; and
- (c) subject to preceding paragraphs (a) and (b), proceed to take the Lease pursuant to the procedure set forth in Clause 6.2 (Selected Leasable Land actually leased to the Company pursuant to Clause 6.2: the "Actually Leased Land").

6.2 Leasing Procedure

6.2.1 The Company shall file with the Directorate, with a copy to RoS, a proper request for entering into the Lease of the Selected Leasable Land without any consideration on the basis of Article 10 of the Decree.

6.2.2 RoS undertakes to procure that all of the following steps are taken and completed within the timeframes set out below:

- (a) the Directorate shall within 30 (thirty) calendar days from the Company's request made

pursuant to Clause 6.2.1 propose to the Government of RoS to award the Lease of the Selected Leasable Land on the basis of Article 10 of the Decree;

- (b) the Government of RoS shall within 15 (fifteen) calendar days from the date of the Directorate's proposal made pursuant to Clause 6.2.2(a) approve awarding of the Lease of the Selected Leasable Land to the Company;
- (c) the Directorate shall within eight (8) calendar days from the date of the approval given pursuant to Clause 6.2.2(b) deliver the resolution on awarding the Lease of the Selected Leasable Land to the Company.

6.2.3 Within seven (7) calendar days following (i) completion of the steps set out in Clause 6.2.2 and (ii) finality of the resolution referred to in Clause 6.2.2(c), RoS shall procure that the Directorate (on behalf of the lessor):

- (a) calls the Company (as the lessee) to duly execute the Lease Agreement; and
- (b) duly executes the Lease Agreement.

6.2.4 The Company shall (as the lessee) duly execute the Lease Agreement promptly following the Directorate's call made pursuant to Clause 6.2.3.

6.2.5 Within fifteen (15) Business Days from the date of execution of each Lease Agreement, the Company shall file a proper request for the registration of the respective Lease with the competent land registry and, subject to such proper filing being made, RoS shall procure that the Lease in favour of the Company shall be finally and un-appealably registered in the competent land registry within further fifteen (15) Business Days.

6.2.6 Subject to Clause 6.5, the procedure set forth in Clauses 6.2.1 – 6.2.5 may be repeated until the entire Leasable Land is leased to the Company.

6.3 Conversion into Freehold

6.3.1 The Company's leasehold under the Lease Agreements shall be converted into freehold (*pravo svojine*) without any additional payment, conversion surcharge (*naknada za konverziju*) or similar.

6.3.2 Conversion into freehold shall occur per land plot. The Company shall be entitled to conversion of leasehold into freehold once the occupancy permit for the structure(s) erected on the land plot becomes final. Before or immediately after completion of each structure for which the occupancy permit has been issued, the Company shall have the right to sub-divide part of the land plot where such structure is erected into a separate land plot not shared with any other planned or executed development.

6.3.3 Once the Company acquires the freehold to a land plot in accordance with Clause 6.3.2, it shall be entitled to transfer the title to the land plot to third parties, in accordance with the approved Business Plan.

6.4 Plot 14 Developments

6.4.1 The Company shall physically commence construction works on Plot 14 Developments by the date falling 6 (six) months after the Completion Date (the "**Plot 14 Commencement Date**"), subject to timely fulfillment of the following conditions:

- (a) Completion Date has occurred within 6 (six) months from the date of this Agreement; and
- (b) Legal/Physical Clearance of the Plot 14 Developments land plot(s) has been complet-

ed and the Lease required for the Plot 14 Developments has been awarded to the Company and the leasing procedure has been fully completed (including registration of the Lease in the land registry) within one (1) month after the Completion Date; and

- (c) proper filing for the building permit(s) for the Plot 14 Developments has been made within 1 (one) month after completion of the actions set out in Clause 6.4.1(b); and
- (d) building permit for the Plot 14 Developments has been issued and became final and un-appealable within 1 (one) month after completion of the actions set out in Clause 6.4.1(c).

((a) – (d): the **“Plot 14 Commencement Pre-Conditions”**)

6.4.2 The Shareholders shall use their respective best efforts in meeting the Plot 14 Commencement Pre-Conditions, provided that RoS shall be solely responsible for meeting the Plot 14 Commencement Pre-Conditions in Clauses 6.4.1(b) and 6.4.1(d)

6.4.3 If any of the Plot 14 Commencement Pre-Conditions is not fulfilled or is not fulfilled timely, the Plot 14 Commencement Date shall be postponed accordingly and such postponed date shall be deemed to be the “Plot 14 Commencement Date”.

6.5 Development Progress

6.5.1 The Shareholders agree to strive that the Project is developed within thirty (30) years after the Completion Date.

6.5.2 The Shareholders agree to strive that 50% (fifty per cent.) of the Project (the **“Interim Development Threshold”**) is developed within twenty (20) years after the Completion Date (the **“Milestone Date”**). On the Milestone Date, the Shareholders shall determine the stage of development as of the Milestone Date, expressed as percentage of completed development of the Project by using the criteria set out in Clause 6.5.3 (the **“Achieved Percentage”**).

6.5.3 It shall be considered that the Interim Development Threshold is reached if (i) 50% (fifty percent.) of the total surface area of the Land is developed, and (ii) Pilot Developments have been substantially completed. For the purpose of this Clause “total surface area of the Land” shall include the entire area of the Land, including the Public Land, Non-Public Land and areas of the Land designated for any other type of use.

6.5.4 If the Interim Development Threshold is not reached by the Milestone Date, then:

- (a) the Company cannot take further Leases of the Non-Public Land; and
- (b) RoS may decide to sell or otherwise dispose at market value sections of Non-Public Land which have not been leased to the Company (the **“Surplus Land”**).

6.5.5 If the Interim Development Threshold is not reached by the Milestone Date, the Company shall receive proceeds from sales of the Surplus Land, such proceeds bearing the same proportion to total sales proceeds as the Achieved Percentage bears to the Interim Development Threshold (proportion expressed in percent.: **“Company’s Proportional Participation”**) (for example, if 25% (twenty five per cent.) of the total surface area of the Land is developed by the Milestone Date, representing 50% (fifty percent.) of the Interim Development Threshold, the Company’s Proportional Participation shall be 50% (fifty per cent.) of the sales proceeds). If RoS disposes with the Surplus Land in phases, this principle shall be applied to each disposal.

6.5.6 Twenty (20) year period for reaching the Interim Development Threshold referred to in this

Clause is assuming:

- (a) no delays in the Project caused by failure of RoS to timely meet its obligations under this Agreement; and/or
- (b) no occurrence of a Material Adverse Effect.

If the assumptions set out in this Clause 6.5.6. are not met, the period for reaching the Interim Development Threshold will be extended accordingly.

6.6 Contractors

The Parties agree that, when engaging contractors for performance of works on the Non-Public Land, Serbian contractor(s) shall have advantage over the foreign contractor(s) if the offers of both the Serbian and the foreign contractor(s) are given under the same conditions, while both the Serbian and the foreign contractor(s) guarantee the same or nearly the same quality of works.

7. DEVELOPMENT OF THE PUBLIC LAND, BUILDINGS

7.1 Development of the Public Land

7.1.1 The Company shall develop the following structures on the Public Land within the Project Limits:

- (a) public traffic infrastructure within the Project Limits (point 2.1 of section IV of the Zoning Plan (*pravila uređenja i građenja*);
- (b) public infrastructure areas and objects within the Project Limits (water and sewage system, power grid and objects, telecommunications network and objects, distant heating system and gas supply grid – point 2.2 of section IV of the Zoning Plan);
- (c) areas adjacent to the river within the Project Limits (point 2.3 of section IV of the Zoning Plan);
- (d) public greenery within the Project Limits (point 2.4 of section IV of the Zoning Plan);
- (e) public service buildings within the Project Limits (as defined in point 2.5 of section IV of the Zoning Plan), except the Non-Contributed Buildings.

7.1.2 The Public Land shall be developed in accordance with the Business Plan and subject to Actually Leased Land.

7.1.3 RoS shall procure that:

- (a) Legal Clearance of the Public Land is effected in such way that ensures that the title to the Public Land is acquired by the City of Belgrade; and
- (b) acquisition of the Public Land by the City of Belgrade occurs within the same timeframe provided for completion of Legal/Physical Clearance.

7.1.4 The Company shall timely notify RoS on selection of the sections of the Public Land which will be immediately next in line for development by the Company (the "**Selected Public Land**"). Generally, only sections of the Public Land:

- (a) which serve for improvement (*pripremanje i opremanje*) of the Actually Leased Land or the Leasable Land; and
- (b) for which both Legal Clearance and Physical Clearance have been completed

may be designated as Selected Public Land. Exceptionally, the Company may include sections of the Public Land on which the Physical Clearance has not been fully completed as the Selected Public Land. Such inclusion shall not relieve RoS of its obligation to complete Physical Clearance on such sections of the Public Land pursuant to Clause 5.2.

- 7.1.5 Within fifteen (15) calendar days following the Company's proposal for financing development of the Selected Public Land, RoS shall procure that the relevant Governmental Entity executes the Public Land Development Agreement to the satisfaction of the Company, which provides, inter alia:
- (a) right and obligation of the Company to develop of the Selected Public Land in accordance with the Zoning Plan;
 - (b) obligation of the relevant Governmental Entity to hand over possession of the Selected Public Land to the Company within fifteen (15) calendar days from the date of the Company's request for possession;
 - (c) obligation of the Governmental Entity and RoS to procure issuance of all permits required for execution of the works on development of the Selected Public Land and respective occupancy/operational permits within thirty (30) calendar days from the date of filing of proper request for permits;
 - (d) full autonomy of the Company in selection of design and construction contractors and other professional advisers engaged in development of the Selected Public Land;
 - (e) to the extent required by the Governing Law, obligation of the Governmental Entity to appoint works supervision; such works supervision shall act in parallel with the works supervision appointed by the Company, the latter being solely responsible for instructing the contractor(s) and verification of payment certificates;
 - (f) to the extent security is required by the Governing Law, the Company shall post security for its obligations under the Public Land Development Agreement in the form of promissory notes or similar; the Public Land Development Agreement and instruments required for executing promissory notes shall clearly state that the Company's promissory notes may be executed only up to the amount of determined but unpaid obligations of the Company under the Public Land Development Agreement;
 - (g) to the extent required by the arrangement defined in Clause 4.2.1(e), provisions for full off-setting of the Land Development Fees for the entire Project against the Public Land Development Costs for the entire Project. RoS shall procure that the relevant Governmental entity executes the Public Land Development Agreement.
- 7.1.6 The developed sections of the Selected Public Land shall be handed over to the relevant Governmental Entity and the title to all works such completed sections shall pass to relevant Governmental Entity or to RoS.
- 7.1.7 To the extent permitted by the Governing Law, the Company shall have the following rights over developed sections of the Selected Public Land:
- (a) the right to provide property management services and the right to charge adequate property management fees for such services;
 - (b) other rights necessary to properly manage developed sections of the Selected Public Land in order to achieve the level of experience required by Strategic Partner, including but not limited to the right to operate and manage public land including, without limitation, the right to manage advertisements and to place kiosks, food and beverage

outlets, or other attractions as commonly used in public places in master planned communities.

The Parties shall co-operate to give this Clause the fullest effect possible within the limitations imposed by the Governing Law.

7.2 Contributed Buildings

7.2.1 Within 30 (thirty) calendar days after the Completion Date, RoS shall effect capital increase of the Company by way of in-kind contribution of the title to the Contributed Buildings and the land accessory to the Contributed Buildings towards the capital of the Company (the "**In-kind Contribution**").

7.2.2 The value of the In-kind Contribution for each individual Contributed Building shall be appraised in accordance with the Governing Law and, following the In-kind Contribution, the capital of the Company shall be increased by the corresponding amount.

7.2.3 Within thirty (30) Business Days from the date of the first disbursement of the Additional Financing loan referred to in Clause 11.2(a), the following steps shall be taken and completed:

- (a) RoS shall provide evidence satisfactory to Strategic Partner that (i) RoS has full and valid title over the Contributed Buildings, free of any Encumbrances and (ii) RoS has full and valid title to the land accessory to the Contributed Buildings, free of any Encumbrances;
- (b) RoS shall procure delivery of all necessary governmental/Directorate actions for transfer of title to the Buildings as In-kind Contribution;
- (c) delivery of an appropriate resolution on the capital increase by the Company (duly notarized, if requested by any of the Shareholders);
- (d) the Company shall register the capital increase with the Commercial Registry;
- (e) the Shareholders shall execute the amendments to the Articles of Association (duly notarized, if requested by any of the Shareholders) to reflect capital increase based on the In-kind Contribution, which amendment shall serve as a transfer deed for conveyance of the title to the Contributed Buildings from RoS to the Company and any and all documents, statement, certification or deeds needed for registration of title to the Contributed Buildings from RoS to the Company;
- (f) The Company shall file the proper request for registration as the sole owner of the Contributed Buildings with the competent land registry;
- (g) handing-over of vacant possession of the Contributed Buildings to the Company.

7.2.4 Subject to such proper registration request having been made, RoS shall procure that the Company is registered with the competent land registries as the sole owner of the Contributed Buildings, free of any Encumbrances, within fifteen (15) Business Days upon filing of the proper registration request.

7.2.5 The In-kind Contribution will not change the percentage interest in the Company and the Shareholder's rights to distributions and the voting rights.

7.2.6 The Company shall refurbish the Contributed Buildings to the standard and in accordance with the Business Plan.

7.3 Non-Contributed Buildings and Mala Pijaca Cross

- 7.3.1 The Company has the right but not the obligation to finance refurbishment of any of the Non-Contributed Buildings. The refurbishment of any of the Non-Contributed Buildings shall be in accordance with and up to the international industry standards.
- 7.3.2 The Company may from time to time select one or more of the Non-Contributed Buildings for refurbishment (the "**Selected Non-Contributed Building(s)**") and notify RoS of such selection. Such notice shall contain the date by which the refurbishment of the Selected Non-Contributed Building(s) shall commence.
- 7.3.3 Following tendering of the notice pursuant to Clause 7.3.2 the Shareholders shall promptly agree on the way to enable financing of the refurbishment of the Selected Non-Contributed Building(s), refurbishment works and RoS shall procure that all permits for refurbishment are issued by the estimated commencement date of the refurbishment works.
- 7.3.4 RoS undertakes:
- (a) not to dispose with the Non-Contributed Buildings and to keep them as state-owned assets; and
 - (b) to ensure that such Non-Contributed Buildings continue to serve public purposes (as such purposes are listed in **Appendix 2A**) for the duration of this Agreement.
- 7.3.5 The Company shall have the option to operate without paying any additional consideration the Selected Non-Contributed Buildings refurbished pursuant to this Clause. The Company will notify RoS on exercise of the option to operate refurbished Selected Non-Contributed Buildings in its notice tendered pursuant to Clause 7.3.2. RoS shall enter into appropriate agreement or shall procure that the relevant party/parties enter into the appropriate agreement necessary for operation of the Selected Non-Contributed Buildings by the Company.
- 7.3.6 RoS undertakes to maintain in its current place and preserve the structure known as "*Krst sa Male pijace*" located in the park between Karađorđeva street and Svetonikolski trg.

7.4 Contractors

The Parties agree that, when engaging contractors for performance of works on the Public Land, Serbian contractor(s) shall have advantage over the foreign contractor(s) if the offers of both the Serbian and the foreign contractor(s) are given under the same conditions, while both the Serbian and the foreign contractor(s) guarantee the same or nearly the same quality of works.

8. ENVIRONMENTAL CLEANUP, GEOTECHNICAL RISKS AND UXO DETECTION WORKS

8.1 Environmental Cleanup

- 8.1.1 RoS shall, at its sole cost and expense, procure environmental cleanup of the Land if required in order to remove any Hazardous Materials (including toxic soil) from the Land (the "**Environmental Cleanup**").
- 8.1.2 The time schedule for the Environmental Cleanup for any part of the Land shall be consistent with the schedule provided in the Baseline Study pursuant to Clause 4.5.2(b).

After delivery of the Baseline Study, the Shareholders may amend the Clearance Dates with respect to completion of the Environmental Cleanup only.

5

my

- 8.1.3 If Strategic Partner has elected to finance Excess Cleanup Costs (as evidenced by delivery of the Excess Costs Acceptance Notice), the following shall apply:
- (a) RoS shall, at its sole cost and expense, procure the Environmental Cleanup until the entire amount of Target Cleanup Costs are expended on the Environmental Cleanup, at arm's length conditions (the "**Base Environmental Cleanup**"); and
 - (b) after completion of the Base Environmental Cleanup, but subject to entering into the Excess Cleanup Loan, RoS will procure remaining portion Environmental Cleanup up to the amount of the Excess Cleanup Costs (the "**Excess Environmental Cleanup**");
 - (c) the Excess Cleanup Costs will be financed by extending special senior loan(s) from Strategic Partner or its Affiliate(s), as the lender, to RoS, as the borrower (the "**Excess Cleanup Loan**");
 - (d) if, after completion of the Excess Environmental Cleanup, the Environmental Cleanup is still not completed, then (i) RoS will not have an obligation to procure completion of the Environmental Cleanup over and above the Excess Environmental Cleanup, (ii) Strategic Partner will not have an obligation to finance such completion of the Environmental Cleanup and (iii) the Shareholders will without delay negotiate in good faith if and how to proceed with completing the Environmental Cleanup; this provision shall not be construed as an obligation of any of the Parties to procure or finance completion of the Environmental Cleanup over and above the Excess Environmental Cleanup.

For avoidance of doubt, Clause 8.1.3 applies only if the Excess Costs Acceptance Notice has been delivered. If the Excess Costs Acceptance Notice has not been delivered and provided that the Agreement has not been terminated pursuant to Clause 4.6.3(b), Environmental Cleanup will be governed solely by Clauses 8.1.1 and 8.1.2.

9. OTHER UNDERTAKINGS BY ROS

9.1 Infrastructure

- 9.1.1 RoS shall, at its sole cost and expense, procure development of the utility infrastructure and supply of utility services (including water, electricity, gas, roads, sewerage and telecommunication) up to the boundaries of the Project in such quantity, quality and capacity as defined in detail in the Zoning Plan including all external traffic solutions, extended connections to metro and tram routes (the "**Base Infrastructure**") up to Project Limits until the earlier of the following dates:

- (a) the date(s) notified by the Company to RoS (one or more times), such notification containing (i) dates for providing Base Infrastructure (or parts thereof) and (ii) capacity/quantity of Base Infrastructure required to be provided on the designated date, provided that determination of dates/capacities so notified shall be consistent with the planned progress of developments within the Project; or
- (b) 31 December 2019.

For the avoidance of doubt, entire Base Infrastructure shall be provided until 31 December 2019 at the latest.

- 9.1.2 In addition to RoS obligation to provide Base Infrastructure set out in Clause 9.1.1 RoS shall, at its sole cost and expense or at the expense of the City of Belgrade (as the case may be), procure development of utility services until the boundaries of each of the blocks in the

capacities as per specification set out in **Appendix 12** within thirty (30) days from the date of application for building permit for the structures to be erected on respective block. The Company shall notify RoS on submitting relevant application for the building permit. For avoidance of doubt, the Company cannot deduct the costs incurred by RoS/City of Belgrade in developing utility services pursuant to **Appendix 12** from the Land Development Fees.

9.2 Zoning and Permitting

9.2.1 RoS undertakes not to amend the Zoning Plan without prior consent of Strategic Partner.

9.2.2 Strategic Partner may change specification of the Project from time to time if it deems this to be necessary or desirable for the success of the Project, in which case RoS shall make its best efforts that the Zoning Plan is amended to accommodate changed Project specifications, as soon as practicable but no later than six (6) months from the date of RoS being notified of the change to the specification of the Project. In such case, the amended Zoning Plan shall be delivered in such a way to enable direct issuance of building permits (or similar) in the name of the Company, without the need for further amendments of the zoning plan (spatial, general or detailed zoning plans).

9.2.3 RoS shall procure that:

- (a) all permits are issued to the Company as soon as possible but no later than thirty (30) calendar days from the date of properly filed application for permit; and
- (b) the building/occupancy permits issued to the Company fully recognize non-payment of the Land Development Fees for the entire Project against the Public Land Development Costs for the entire Project and state that no Land Development Fees are payable under respective building permit.

9.2.4 RoS shall procure that before or immediately after completion of each structure for which the occupancy permit has been issued, the land plot where such structure is erected is subdivided into a separate land plot not shared with any other planned development.

9.2.5 RoS shall procure that all dealings with Government Entities related to permitting in relation to the Project shall be done through a single agency/entity identified by RoS and all related transactions shall be completed in an efficient and expedient manner.

9.3 Maintaining Legal Framework/Changes to the Legislation

9.3.1 RoS undertakes to pass all necessary changes to the legislation or, as the case may be, to keep at all times certain key features of the legal framework which are necessary or desirable to give full effect of the provisions of this Agreement.

9.3.2 All such changes to legislation, key features of legal framework to be kept at all times as well as changes necessary to guarantee the protection of investments made by, or on behalf of, Strategic Partner together with the schedule for effecting changes to the legislation are set out in **Appendix 13** (the "Key Legal Framework and Legislative Changes").

9.3.3 This Clause 9.3 shall be interpreted in the following manner:

- (a) The government of RoS shall propose the changes to the legislation;
- (b) To the extent that the changes to the legislation proposed by the government of RoS have not been accepted by the parliament, RoS will devise an alternative proposal/solution with the same economic effect for Strategic Partner/Company as the legislative change envisioned in Key Legal Framework and Legislative Changes and use its best efforts to implement such alternative proposal/solution;

5

MB

- (c) The government of RoS shall abstain from proposing changes to the legislation in contravention to the principles/commitments in the Key Legal Framework and Legislative Changes and/or otherwise in contravention to this Agreement.

9.3.4 Failure of RoS to comply with this Clause shall not entitle Strategic Partner/Company to seek specific performance, but will be considered as a breach constituting (i) the Put Option Exit Trigger and/or (ii) ground for claiming damages.

9.4 Handover of the Selected Leasable Land under the Leases

Notwithstanding provisions of the Lease Agreements, RoS hereby undertakes to procure that the tracts of Selected Leasable Land are handed over to the Company in accordance with the terms and pursuant to the schedule set out in the relevant Lease Agreements.

9.5 Conversion of the Lease into Freehold

9.5.1 Notwithstanding provisions of the Lease Agreements, RoS hereby undertakes to procure that the Leases under the Lease Agreements are converted into freehold (*pravo svojine*) and all actions and consents for conversion of the Company's right into freehold are issued within thirty (30) days from the date of fulfilment of the conditions for conversion of leasehold into freehold pursuant to Clause 6.3.2.

9.5.2 RoS hereby undertakes to procure that the Company's freehold over respective land plots is duly registered with the land registry, free from any Encumbrances (other than those created by the Company) within thirty (30) days upon filing request for registration of the Company's freehold.

9.6 Transfer of the Leases

9.6.1 Notwithstanding provisions of the Lease Agreements, in the event of corporate reorganizations pursuant to Clause 12.4, RoS hereby undertakes to procure that all actions and consents for transferring of parts of the Company's rights under the Leases to the Company's spin-offs or subsidiaries are issued within thirty (30) days from the date of filing an application for such transfer.

9.6.2 In case of transfer of the Company's rights under the Lease, RoS hereby undertakes to procure that the transferee's rights related to transfer of parts of the Company's rights under the Leases are duly registered with the land registry, free from any Encumbrances (other than those created by the Company) within thirty (30) days upon filing request for registration of the transferee's rights.

9.6.3 The Parties acknowledge that the Governing Law requires that a building permit is issued for the land subject to the Lease prior to transfer of the Company's rights under respective Lease.

9.7 Performance of the Lease Agreements

RoS hereby undertakes to timely perform, and procure that the Directorate timely performs, all its obligations under the Lease Agreements.

10. UNDERTAKINGS BY STRATEGIC PARTNER

10.1 Principal Obligations

Subject to other terms and conditions of this Agreement, Strategic Partner shall pay the entire Total Financing Commitment pursuant to the Business Plan.

10.2 **Financing**

10.2.1 Financing (General)

Financing of the Company will be procured through a combination of:

- (a) proceeds of sales collected from customers;
- (b) borrowing from banks and the Shareholders agree that the Company shall be entitled to use the Selected Leasable Land as security for such borrowings;
- (c) equity and debt financing contributed by, or on behalf of, Strategic Partner;
- (d) investments by third party-investors arranged by Strategic Partner.

Details of the financing plan shall form part of the Business Plan.

10.2.2 Equity and Debt Financing

Strategic Partner agrees to provide, either directly or indirectly through its Affiliates or connected companies, the Company with the financing as follows:

- (a) in respect to financing commitment referred to in Clause 10.2.1(c), Strategic Partner shall:
 - (i) contribute additional equity in the aggregate amount of up to EUR 150,000,000 (Euro one hundred fifty million); and
 - (ii) extend interest-bearing shareholder loans to the Company in the aggregate amount of up to EUR 150,000,000 (Euro one hundred fifty million)
- ((i) and (ii): the "**Total Financing Commitment**").

The Total Financing Commitment shall be provided by, or on behalf of, Strategic Partner upon capital calls proposed by the Supervisory Board and passed by resolutions by the Shareholders' Meeting in accordance with the Business Plan (a "**Capital Call**"); Capital Calls shall indicate whether shareholder loan or equity financing by Strategic Partner is required;

- (b) Subject to the Business Plan and respective Capital Call, the first EUR 20,000,000 (Euro twenty million) of Strategic Partner's financing shall be in the form of equity;
- (c) Strategic Partner agrees to provide shareholder loan and/or equity financing within the period specified by the Supervisory Board, in accordance with the Business Plan, which shall in no event be less than 30 (thirty) Business Days after passing of the Capital Call;
- (d) for the avoidance of doubt, Strategic Partner shall not be under an obligation to finance the Company in excess of the Total Financing Commitment.

10.2.3 No Change in Participations

Additional equity or debt financing by Strategic Partner will not change the percentage interest in the Company and the Shareholder's rights to distributions and the voting rights.

10.3 **Zoning**

Strategic Partner has provided initial master planning inputs for the Project (the "**Planned Developments**") and that RoS shall procure that the Planned Developments are incorporated

in the Zoning Plan. Strategic Partner may change specification of the Planned Developments at the later stages, as it deems fit for the development of the Project.

10.4 **Provision of Services**

10.4.1 Strategic Partner or its Affiliates or connected companies will be the sole and exclusive provider of the following services to the Company:

- (a) project design, development and management services;
- (b) sales and marketing services;
- (c) customer care and customer relationship management services; and
- (d) information technology and its related services.

(the "Services")

10.4.2 By signing this Agreement, the Shareholders agree that the Services will be provided by Strategic Partner or its Affiliates or connected companies and RoS hereby consents to such arrangements.

10.4.3 Strategic Partner may provide the Services either directly, through its Affiliates or connected companies or by sub-contracting reputable professional firms and Strategic Partner will be entitled to charge the Company with the management/co-ordination fees relating to such Services. It is hereby understood that the Services will comprise assistance to the Company and do not preclude engagement of external consultants and/or internal resources of the Company.

10.4.4 Strategic Partner, its Affiliates and connected companies will be entitled to remuneration for the Services equal to 3% (three per cent.) of the total development costs of the Project. Said remuneration does not include fees payable to external consultants.

10.5 **Arms' Length**

Strategic Partner shall procure that the Company does not enter into any transaction, agreement or understanding of any kind with any Affiliate or connected company of Strategic Partner, other than a transaction, agreement or understanding at arms' length terms and conditions.

10.6 **Duty to Notify**

Strategic Partner shall immediately notify RoS as soon as it becomes aware that the development on any part of the Land in accordance with the Project is not commercially viable for whatever reason. Strategic Partner shall then discuss with RoS the best options to deal with such part of the Land and if mutually agreed, the Company shall offer to RoS that these parts of the Land are excluded from the scope of the Project and handed back to RoS.

11. **ADDITIONAL FINANCING BY STRATEGIC PARTNER**

11.1 The obligation of Strategic Partner to provide additional financing does not in any way prejudice RoS obligation to perform the Legal Clearance and Physical Clearance until the Clearance Dates or to perform any other obligations under this Agreement, except for

- (a) the obligation of RoS to procure Excess Environmental Cleanup, which is subject to entering into the Excess Cleanup Loan;
- (b) the obligation of the Company to contribute the Contributed Buildings pursuant to

Clause 7.2.3 which is subject to the first disbursement of the Additional Financing loan referred to in Clause 11.2(a);

- (c) the obligation of the Company to start with reimbursements of the UXO Detection Costs pursuant to Clause 5.3.4, which is subject to the first drawdown under the Additional Financing loan referred to in Clause 11.2(a), provided that this condition is removed in case RoS delays with the first drawdown, as defined in Clause 5.3.4.

11.2 Strategic Partner will extend the following loans to RoS:

- (a) the loan for the purpose of financing the costs of the Legal Clearance and the Physical Clearance in the amount of EUR 40,000,000 (Euro forty million); and
- (b) the loan for the purpose of financing the costs of infrastructure necessary for the Project in the amount of EUR 90,000,000 (Euro ninety million); and
- (c) subject to delivering of the Excess Costs Acceptance Notice, the Excess Cleanup Loan.

((a), (b) and the Excess Cleanup Loan: "**Additional Financing**")

11.3 The Additional Financing shall, *inter alia*:

- (a) be in the form of one or more senior loan(s) from Strategic Partner or its Affiliate(s), as the lender(s), to RoS, as the borrower;
- (b) be backed by a full sovereign guarantee of RoS;
- (c) be structured as a term loan with specified repayment schedule;
- (d) be priced consistent with the market rates for borrowing by Strategic Partner;
- (e) include a monitoring mechanism for disbursements ensuring that the Additional Financing is utilized for agreed-upon purposes;
- (f) contain other provisions customary for cross-border financings of this type;
- (g) provide that the Excess Cleanup Loan will be disbursed only after RoS has completed the Base Environmental Cleanup;
- (h) without prejudice to RoS obligation to adhere to the specified repayment schedule, the Excess Cleanup Loan will provide that in the event the loan is not fully repaid by the time the Company starts distributing the dividends, all amounts received or to be received by RoS on account of the dividends shall be utilized towards repayment of the Excess Cleanup Loan.

11.4 Strategic Partner can discharge its obligation to extend the Additional Financing by arranging that the Additional Financing is extended by another entity domiciled in the United Arab Emirates, including the sovereign entities.

11.5 For avoidance of doubt, Strategic Partner shall not be under the obligation to arrange the Excess Cleanup Loan unless Excess Costs Acceptance Notice has been delivered pursuant to Clause 4.6.1(b).

12. FINANCING, BUSINESS PLAN, DISTRIBUTION POLICY

12.1 Financing

The Shareholders agree that financing for the Company shall be in accordance with Clause

10.2.

12.2 Business Plans

12.2.1 The Company shall develop the Project in accordance with the Business Plan and this Agreement.

12.2.2 The Shareholders shall procure that the Business Plan is adopted by the Shareholders' Meeting within six (6) months after Completion Date.

12.3 Distribution Policy

12.3.1 The order of repayment of loans and the distribution policy of the Company after settlement of debts and liabilities towards third party service providers, subject to applicable financial covenants and undertakings towards financing banks advancing financing to the Company shall be as follows:

- (a) repayment of the shareholder loan(s) and similar non-equity financing together with any interest accrued thereon pro rata to the outstanding balance under such shareholder loans and similar non-equity financing;
- (b) repayment of loans obtained from third party banks or other financial institutions; and
- (c) after satisfaction of the above and subject to a resolution by the Shareholders' Meeting, in its sole discretion, to distribute the surplus of funds or any portion thereof, the remaining funds legally available for distribution by the Company shall be distributed as dividends to the Shareholders, in proportion with the Shareholders' participation in the equity of the Company.

12.3.2 In the event the Excess Cleanup Loan is not fully repaid by the time the Company starts distributing the dividends, all amounts received or to be received by RoS on account of the dividends shall be utilized towards repayment of the Excess Cleanup Loan; this undertaking does not in any way prejudice RoS' obligation to adhere to the loan repayment schedule provided in the Excess Cleanup Loan.

12.4 Corporate Reorganization

12.4.1 If the Business Plan provides that part of the Actually Leased Land or any other asset of the Company is spun-off into a separate corporate entity or, if permitted by the Governing Law, contributed into equity of a separate corporate entity fully owned by the Company (such entities incorporated by spin-off or in-kind contribution, the "NewCos") the Shareholders agree to vote in favour of such spin-off or contribution in-kind provided that the articles of association, shareholders agreement or amendments to this Agreement (as applicable) are agreed to implement the governance structure of the Company to the NewCos.

12.4.2 Subject to agreement between the Shareholders, shareholdings in spin-off entities may be subject to specifically agreed-upon transfer procedures.

13. CORPORATE GOVERNANCE AND RIGHTS OF THE SHAREHOLDERS

The Shareholders hereby confirm that the corporate governance structure of the Company shall comply with the Articles of Association and this Agreement and therefore shall consist of the Shareholders' Meeting, the Supervisory Board, the Director and the Deputy Director. Detailed provisions regarding these bodies and their competences are set out in the Articles of Association and further detailed herein.

5

MS

13.1 Shareholders' Meeting

The Shareholders' Meeting shall be the highest authority of the Company. The details regarding the organisation of the Shareholders' Meeting are stipulated in the Articles of Association and in the applicable statutory provisions.

13.1.1 Notice

Shareholders' Meetings may be called by the Supervisory Board or by any Shareholder. All notices convening the Shareholders' Meetings shall be given according to provisions of the CA by registered letter with simultaneous fax or e-mail, confirmation requested. Such notice shall set out the time, the place, the agenda, proposed resolutions with supporting material and the participation requirements for the proposed meeting as well as any other requirements of the CA.

13.1.2 Minutes of the Shareholders' Meetings

The Shareholders shall procure that minutes of Shareholders' Meeting shall be taken, in which at least the registered name of the Company, the place and the time, the name of the chairman of the Shareholders' Meeting and the person keeping the minutes, the brief description of discussion on each subject on the agenda, the results of voting for each subject on the agenda, the number of votes for the resolution, against the resolution or abstained, any objections of the Shareholders, or any dissenting opinion of the Shareholders and objections of the Director, the list of the Shareholders and other persons attending the session of the Shareholders' Meeting. Such minutes shall be signed by the chairman of the Shareholders Meeting session, the minutes keeper and the persons participating in the session of the Shareholders' Meeting.

The minutes of the Shareholders' Meeting shall be officially documented bilingually, in Serbian and English languages. In case of any discrepancy between the English and Serbian languages, solely between the Shareholders, the English language shall prevail.

13.1.3 Quorum

At any Shareholders' Meeting, the presence of fifty percent plus one (50% + 1) of overall voting rights of all Shareholders of the Company entitled to exercise voting rights under Clause 13.1.4 of this Agreement is necessary to constitute the quorum.

In the case the initially called Shareholders' Meeting does not constitute a quorum, the repeated Shareholders' Meeting session shall be held not earlier than ten (10) calendar days and not later than thirty (30) calendar days as from the date when the initially called Shareholders' Meeting should have been held. In such repeated Shareholders' Meeting, the presence of one third (1/3) of overall voting rights of all Shareholders of the Company constitutes the quorum.

13.1.4 Voting and Majority

All resolutions of the Shareholders' Meeting shall be passed by fifty percent plus one vote (50%+1) of the votes cast at the Shareholders' Meeting, save for the following resolution which shall be rendered unanimously by one hundred percent (100%) of the total votes:

- (a) decision to abandon or reduce the scope of the Project;
- (b) decision to expand the scope of the Project;
- (c) approval of the Business Plan;

- (d) approval of modification of the corporate purpose and/or the change of the registered business activity of the Company;
- (e) approval on capital increase of the Company;
- (f) approval on capital decrease of the Company;
- (g) resolution on profit distribution and covering losses;
- (h) approval of the change of the registered seat of the Company;
- (i) approval of the change of the legal form of the Company, listing or delisting of the Company, mergers and de-mergers, divisions, separation ;
- (j) resolution on liquidation, winding up and filing for the bankruptcy of the Company;
- (k) resolution on the acquisition of self-owned shares of the Company;
- (l) resolution on issuance of any (debt, equity or hybrid) securities by the Company;
- (m) appointment and revocation of the member of the Supervisory Board provided that each Shareholder shall support the appointment of the member of the Supervisory Board proposed by the other Shareholder in accordance with Clause 13.2;
- (n) determination of the remuneration or salaries of members of the Supervisory Board if determined that such remuneration or salaries are applicable;
- (o) approval of the appointment and revocation of the auditors of the Company as advised by the Supervisory Board;
- (p) approval of disposal of high value assets of the Company other than such disposals approved in the Business Plan;
- (q) approval of provision of any indebtedness by the Company to another person (other than to a wholly owned subsidiary in accordance with the Business Plan);
- (r) amendments to the Articles of Association of the Company;
- (s) entering into joint ventures or partnerships of any nature including silent partnerships or any agreements that give the other party a participation in the profit of the Company or entitle it to a remuneration contingent on the amount of its profit;
- (t) transfer of shares pursuant to Clause 15 and terms and conditions of an investment by a new shareholder;
- (u) approvals of incorporation and constitutive documents of the NewCos as well as in-kind contributions or spin-offs of the Leases or other assets of the Company into the NewCos;
- (v) approval of a pledge or other encumbrance of shares or parts of the share of a Shareholder.

13.1.5 Venue

Shareholders' Meetings shall be held at the registered office of the Company or any other place proposed and mutually agreed by the Shareholders.

13.2 **Supervisory Board**

13.2.1 Appointment

The Supervisory Board shall consist of five (5) members, three (3) of which shall be appointed by the Shareholders' Meeting upon proposal by Strategic Partner and two (2) shall be appointed by the Shareholders' Meeting upon proposal by RoS. The Chairman of the Supervisory Board shall be appointed upon proposal by Strategic Partner and the Vice Chairman shall be appointed upon proposal of RoS.

Strategic Partner and RoS agree that the respective Shareholder is responsible for the decisions and voting of the members of the Supervisory Board appointed by it. The Shareholders shall procure that its appointees will cast their votes in the Supervisory Board in such a manner so that the decisions of the Shareholders' Meeting are adopted and executed by the Supervisory Board with the qualified majority required under this Agreement.

13.2.2 Replacement and Removal

Should a Shareholder wish to replace a member of the Supervisory Board nominated by it, then the other Shareholder shall vote for the removal of such member and the election of the new member nominated by such Shareholder, regardless of whether the removal or replacement is with or without cause.

Should any membership in the Supervisory Board fall vacant for any reason whatsoever other than removal (death, resignation of a member of the Supervisory Board, etc.), the Shareholders shall vote in favour of the nominee of the Shareholder who initially nominated the vacated membership.

13.2.3 Matters to be decided by the Supervisory Board

13.2.2.1 The Supervisory Board:

- (a) decides on the business strategy of the Company;
- (b) appoints and dismisses the Director and Deputy Director and determines reimbursement for his or her work, and the principles for determination of their remuneration; the Supervisory Board shall appoint the person proposed by Strategic Partner as a Director and the person proposed by RoS as the Deputy Director;
- (c) supervises the work of the Director and Deputy Director and adopts Director's reports;
- (d) conducts internal supervision over the business operations of the Company;
- (e) conducts supervision over the legality of the business operations of the Company;
- (f) proposes to the Shareholders' Meeting the accounting policies of the Company and determines the risk management policies;
- (g) issues order to auditor to investigate the financial reports of the Company on an annual basis;
- (h) proposes to the Shareholder's Meeting selection of the auditor and reimbursement and remuneration for his work;
- (i) controls proposal of the profit distribution and other payments to the Shareholders;
- (j) conducts other actions determined by the Articles of Association and decision of the Shareholders' Meeting.

13.2.2.2 Provided that at least one member of the Supervisory Board appointed by RoS and one member of the Supervisory Board appointed by Strategic Partner approve, the Supervisory Board shall have the power to decide on the following matters:

- (a) approval of change in accounting period and accounting policy of the Company;
- (b) making of any loan or advance which is not contemplated in the Business Plan, or acquisition of any equity shares or other securities of any legal entity;
- (c) approval of the agreement on engagement of the service providers which are Affiliates of Strategic Partner (other than the Services, which are pre-approved for contracting in accordance with Clause 10.4.1.);
- (d) acquiring, disposal and encumbering equity held by the Company in other companies which is not contemplated in the Business Plan;
- (e) acquiring, disposal and encumbering real estate, if such disposal is not the regular business operations of the Company;
- (f) approval of all transactions between the Company and the Affiliates of Strategic Partner subject to provisions on conflict of interest provided by the CA.

13.2.2.3 In addition to matters stated in Clause 13.2.2.2, the Supervisory Board gives prior consent for deciding on all matters not reserved for the Shareholders' Meeting.

13.2.4 Responsibility of the Chairman

The Chairman shall be responsible for:

- (a) the establishment of the agenda for the Supervisory Board meetings;
- (b) convocation of the Supervisory Board meetings in accordance with Clause 13.2.5 of this Agreement;
- (c) chairing the Supervisory Board meetings; and
- (d) signing the minutes of the Supervisory Board meetings.

13.2.5 Calling of the Supervisory Board meetings

The Supervisory Board meetings shall be called by the Chairman of the Supervisory Board, whenever it is deemed necessary for the business of the Company, but at least once every quarter, on his own initiative or upon the request of any of the members of the Supervisory Board. If the Chairman of the Supervisory Board fails to comply with such request within thirty (30) calendar days from the request, each member of the Supervisory Board shall have the right to directly call the Supervisory Board.

13.2.6 Notices

The Supervisory Board shall be called with a notice period of eight (8) calendar days by mail, fax, e-mail or telephone, confirmation in each case requested. Notices by e-mail or telephone shall be followed by transmission by fax or postal mail. In cases of urgency, the notice period may be shortened, provided that all members of the Supervisory Board have been validly notified. The time, the place and the agenda shall be set by the Chairman of the Supervisory Board.

13.2.7 Quorum

The quorum for decision making by the Supervisory Board shall be three (3) members of the Supervisory Board present in person, out of which at least one (1) member of the Supervisory Board must be a member appointed upon the proposal of Strategic Partner and at least one (1) member of the Supervisory Board must be a member appointed upon the proposal of RoS. If, in respect of any meeting of the Supervisory Board, a quorum is not available, the

meeting shall be adjourned for a week and the following meeting shall be valid if attended by any three members of the Supervisory Board.

13.2.8 Voting

Save for matters stated in Clause 13.2.2.2, the Supervisory Board resolutions shall be passed with simple majority of the votes cast. Abstaining and conditional votes shall not be considered. All members of the Supervisory Board will have one vote each. Neither the Chairman nor the Vice Chairman of the Supervisory Board shall have a casting vote.

13.2.9 Voting by Proxy

Each member of the Supervisory Board may grant a written voting proxy to another member of the Supervisory Board for any specific Supervisory Board meeting.

13.2.10 Minutes

The Chairman shall procure that minutes of Supervisory Board meetings are taken in which at least the agenda, the members present, the issues discussed and arguments exchanged between the members during the Supervisory Board, dissenting opinion of the members of the Supervisory Board and the result of any voting shall be reflected. Such minutes shall be signed by the Chairman of the Supervisory Board and shall be made available to the members within reasonable time following the Supervisory Board meeting by mail, fax or e-mail.

The minutes of the Supervisory Board meetings shall be officially documented bilingually, in Serbian and English languages. In case of any discrepancy between the English and Serbian languages, solely between the Shareholders, the English language shall prevail.

13.2.11 Written Resolutions or Resolutions by Telephone Conference

All resolutions of the Supervisory Board may also be passed in writing (including fax or e-mail) or by telephone conference provided that no member of the Supervisory Board objects in writing before the resolution is passed and provided further that resolutions passed by telephone conference are confirmed by each member of the Supervisory Board by follow-up letter, fax or e-mail to the Chairman of the Supervisory Board without undue delay. Confirmations by fax or e-mail shall be also followed by a transmission by postal mail. Clause 13.2.8 in respect of the required majority applies accordingly. The Chairman of the Supervisory Board (or the minutes keeper on his behalf) shall co-ordinate the voting and shall provide the members with the result of the vote without undue delay.

13.2.12 Rules of Procedure

The Supervisory Board shall pass rules of procedure for its operations. Any amendment of the rules of procedure of the Supervisory Board shall require the approval of the Supervisory Board.

13.2.13 Committees

The Supervisory Board may form committees for special tasks or on a permanent basis which shall have advisory or preparatory functions. Unless otherwise expressly provided for, the rules applicable to the entire Supervisory Board shall, to the extent possible, apply analogously to all committees of the Supervisory Board.

13.3 **Director and Deputy Director**

The Company shall have the Director and the Deputy Director.

The Deputy Director will assist the Director.

13.3.1 Appointment

The Director is appointed by the Supervisory Board upon proposal by Strategic Partner and the Deputy Director is appointed by the Supervisory Board upon proposal by RoS.

The Shareholders shall procure that its respective members of the Supervisory Board will cast their votes in the Supervisory Board for the Director/Deputy Director respectively nominated by Strategic Partner and RoS.

13.3.2 Replacement and Removal

Should Strategic Partner wish to replace the Director, then RoS shall cause its representatives on the Supervisory Board to vote for the removal of such member and the election of the new member nominated by Strategic Partner, regardless of whether the removal or replacement is with or without cause. Should RoS wish to replace the Deputy Director, then Strategic Partner shall cause its representatives on the Supervisory Board to vote for the removal of such member and the election of the new member nominated by RoS, regardless of whether the removal or replacement is with or without cause.

Should the position of the Director/Deputy Director fall vacant for any reason whatsoever other than removal (death, resignation, etc.), the representatives of RoS and Strategic Partner shall vote in favour of the nominee of Strategic Partner as the Director of the Company and in favour of the nominee of RoS as the Deputy Director.

13.3.3 Matters to be decided by the Director

The Director shall decide on all matters relating to the business of the Company in accordance with the Articles of Association, resolutions of the Shareholders' Meeting and instructions of the Supervisory Board.

13.3.4 Representation

The Company will be represented solely by the Director. The powers of the Director may be restricted by the Supervisory Board as the Supervisory Board may decide appropriate.

The Deputy Director has no power to represent the Company.

14. **AUDITING, RIGHTS TO INFORMATION**

14.1 The Shareholders agree that the first external auditor of the Company will be Ernst & Young.

14.2 Provided that it does not unduly interfere with the business of the Company, each Shareholder may at its own expense:

- (a) at all reasonable times, discuss the affairs, finances and accounts of the Company with the Company's officers and principal executives; and
- (b) inspect and make copies of all books, records, accounts, orders, invoices, contracts, internal decisions and other documents relating to the business and the affairs of the Company or, subject to confidentiality restrictions reasonably acceptable to the Company, have these documents inspected and copies made by any of its representatives or professional advisers. The Shareholders shall procure that the Director make available to the relevant representatives or advisers all information requested by them.

15. TRANSFER OF SHARES

15.1 Transfers

15.1.1 Each of the Shareholders agrees that it shall not sell, transfer, assign, encumber or otherwise dispose of, directly or indirectly its shareholding in the Company or parts thereof, whether for consideration in cash or in kind, a combination thereof, or gratuitously or enter into any agreement, option or other arrangement in respect of any such transfer, assignment, encumbrance or disposal in whole or in part of its shareholding (each of such transactions constituting a "**Transfer**") otherwise than in accordance with this Clause.

15.1.2 RoS shall not Transfer its shares in the Company or any part thereof. This provision applies to all Transfers (including Transfers to fully owned and controlled entities of RoS).

Strategic Partner shall not Transfer at least 50.10% (fifty and 1/10 per cent.) of the total share(s) in the Company for the period of five (5) years after the Completion Date, unless such Transfer is approved in advance by RoS.

15.1.3 The Shareholders agree that a Transfer shall not include any transfer of shareholdings to Affiliates of Strategic Partner, which transfer shall be unrestricted and only subject to unqualified ratification and assumption by the transferee of:

- (a) the provisions of this Agreement and the Articles of Association, and
- (b) any and all obligations under any agreement entered into between the Shareholders.

(the "**Unrestricted Transfer**")

If the transferee pursuant to Unrestricted Transfer ceases for whatever reason to be fully owned and controlled of the Selling Shareholder, as the case may be, the acquired shares must immediately and fully be retransferred to the Selling Shareholder.

The Selling Shareholder shall remain jointly and severally liable as a co-debtor for all obligations of the transferee under the Unrestricted Transfer. In the event of the Unrestricted Transfer, the Guarantee shall remain in force and shall cover the obligations of the transferee to the same extent as it covered the obligations of Strategic Partner.

15.1.4 Notwithstanding any other provision of this Agreement, no Shareholder may Transfer its shares at any time while a Deadlock is subsisting unless it is a transfer made in accordance with the provisions of Clause 18.5.

15.1.5 Subject to Clauses 15.1.2, 15.1.3 and 15.1.4, if a Shareholder wants to effect a Transfer (the "**Selling Shareholder**") to any person (the "**Purchaser**" and the proposed transfer to the Purchaser: the "**Proposed Transaction**") such Transfer is only permissible if:

- (a) it relates to the entire shareholding of the Selling Shareholder in the Company, provided that Strategic Partner may transfer part of its shareholding exceeding the shareholding locked-in pursuant to Clause 15.1.2;
- (b) the Purchaser fully assumes the contractual position (together with all rights, obligations and liabilities) of the Selling Shareholder under this Agreement and under any and all agreements entered into by the Selling Shareholder in connection with the Project;
- (c) if Strategic Partner is the Selling Shareholder, a guarantor with at least equal financial standing as the Guarantor gives a guarantee for the transferee with the same scope as the Guarantee, provided that if the transferee has at least equal financial standing as

the Guarantor, no such third party guarantee will be required; and

- (d) it is made for a consideration in cash; and
- (e) it is approved by the Shareholders' Meeting.

In case that the Shareholders' Meeting disapproves the Proposed Transaction, it shall by the same resolution designate the alternative Purchaser who shall acquire the Selling Shareholders' share under the terms and conditions which are not less beneficial than those outlined in the Notice of Sale, provided always that the conditions under points (a) – (d) of this Clause 15.1.5 are met.

In the event of a disagreement between the Shareholders as to whether an entity has "at least equal financial standing", one of the "big four" accounting firms (appointed and commissioned by Strategic Partner) shall confirm whether an entity "has at least equal financial standing as the Guarantor" and such confirmation shall be taken as a proof of the financial standing within the meaning of Clause 15.1.5(c).

- 15.1.6 The Selling Shareholder shall give a notice in writing to the non-Selling Shareholder, stating its intention to Transfer its shareholding in the Company (the "**Offered Share**"). This notice (the "**Notice of Sale**") shall specify the following:
 - (a) the Offered Share;
 - (b) the transfer price and other terms upon which the Offered Share is proposed to be Transferred (the "**Offer Consideration**");
 - (c) the identity of the Purchaser;
 - (d) the closing date for the Proposed Transaction.

15.2 **Pre-emption Right of the non-Selling Shareholder**

- 15.2.1 The non-Selling Shareholder shall, within a period of twenty (20) Business Days after the Notice of Sale send a notice in writing to the Selling Shareholder stating whether it:
 - (a) wishes to purchase the Offered Share for the Offer Consideration; or
 - (b) refuses to acquire the Offered Share
 (the "**Reply**").
- 15.2.2 If the non-Selling Shareholder does not send the Reply within the period set out in Clause 15.2.1, it shall be deemed that the non-Selling Shareholder refused to purchase the Offered Share and its Tag-along Right is forfeited.
- 15.2.3 On receipt of the Reply, stating that the non-Selling Shareholder wishes to acquire the Offered Share for the Offer Consideration, the Selling Shareholder shall be bound to unconditionally sell and the non-selling Shareholder shall be bound to unconditionally purchase the Offered Share for the Offer Consideration.
- 15.2.4 The closing of a sale of the Offered Share to the non-Selling Shareholder shall take place in the following sequence:
 - (a) the non-Selling Shareholder shall post an adequate security for the payment of the Offer Consideration, as the case may be;
 - (b) the Shareholders shall procure that without undue delay any and all merger control approvals required to consummate the purchase of the Offered Share shall be obtained

from the Serbian Commission for Protection of Competition, and shall become final and non-appealable. The expenses of the merger control filings shall be borne by the non-Selling Shareholder;

- (c) the non-Selling Shareholder and the Selling Shareholder shall execute the Transfer Deed with respect to the Offered Share and have their signatures thereon duly authenticated;
- (d) the Selling Shareholder shall deliver the written irrevocable resignations of all Directors and members of the Supervisory Board appointed upon proposal by the Selling Shareholder, confirming that they have no claims against the Company;
- (e) the Selling Shareholder shall deliver all consents or such documents (if any) as may be required to give evidence of the title to the Offered Share and the Selling Shareholder's capacity to sell and transfer the same;
- (f) subject to the compliance by the Selling Shareholder with its obligations under this Clause, the full amount of the Offer Consideration shall be paid to the Selling Shareholder.

15.2.5 In the event of a negative Reply by the non-Selling Shareholder or constructive refusal by the non-Selling Shareholder to purchase the Offered Share, the Selling Shareholder may complete the Proposed Transaction in accordance with the Notice of Sale within further twenty (20) Business Days (if merger approval for the Proposed Transaction is not required) or within five (5) months (if merger approval for the Proposed Transaction is required).

15.2.6 If the Proposed Transaction is not completed within the period set out in Clause 15.2.5, any attempt of the Selling Shareholder to dispose with its share shall be considered as a new Transfer and shall be subject to the procedure set out in Clauses 15.1.6 to 15.2.4.

15.2.7 In the event that the conditions set out in this Clause 15 are not met in regard of a Transfer, such Transfer (the "**Prohibited Transfer**") shall be without effect and the Company shall not recognize the Prohibited Transfer and the Shareholders shall procure that the Company shall not undertake any actions necessary for entering the new shareholder in the Companies Registry kept with the Agency for Commercial Registries and shall continue to manage the affairs of the Company as if Prohibited Transfer has not taken place.

15.3 **Tag-along Right**

15.3.1 In the event of a Transfer, the non-Selling Shareholder shall have the right, but not the obligation, to participate in the Transfer by Transferring its entire share to the Purchaser, on the same terms and conditions as applicable to the Selling Shareholder (the "**Tag-along Right**").

15.3.2 Should the non-Selling Shareholder elect to exercise its Tag-along Right by delivering the Tag-along Notice in the Reply, the Selling Shareholder may sell its Share only subject to the condition that the Purchaser commits to purchase the non-Selling Shareholder's share in the form of a binding offer which the Purchaser will send to the non-Selling Shareholder within ten (10) Business Days upon notification by the Selling Shareholder to the Purchaser that the non-Selling Shareholder had elected to exercise its Tag-along Right (the "**Tag-along Offer**"). If the Purchaser fails to tender the Tag-along Offer to the non-Selling Shareholder, the Selling Shareholder shall be prohibited from selling its share to the Purchaser.

15.3.3 The non-Selling Shareholder shall notify the Selling Shareholder in writing of its election to exercise the Tag-along Right (the "**Tag-along Notice**") together with the Reply given pursuant to Clause 15.2.1. In the event that the non-Selling Shareholder either (i) notifies the Sell-

ing Shareholder that it will not exercise the Tag-along Right or (ii) fails to notify the Selling Shareholder on its election until the expiry of the deadline for the Reply, the Tag-along Right shall be forfeited.

- 15.3.4 A Tag-along Notice shall constitute a binding obligation on the part of the non-Selling Shareholder to sell its share in the Company to the Purchaser concurrently with the sale and transfer by the Selling Shareholder and on the same terms and conditions thereof.

16. CEASING TO BE A SHAREHOLDER

- 16.1 If a Shareholder ceases to be a Shareholder it shall, upon Transfer of its share, procure the resignation of all its appointees including, as applicable, the Director and the appointees to the posts on the Supervisory Board. If the continuing Shareholder so request, it shall do all such things and sign all such documents as may otherwise be necessary to procure the resignation or dismissal of such persons from such appointments in a timely manner.

- 16.2 Those resignations shall take effect without any liabilities upon the Company for compensation for loss of office or otherwise. Any Shareholder removing any appointee shall fully indemnify and hold harmless the other Shareholder, and the Company from and against any claim of the person dismissed or removed for unfair or wrongful dismissal arising out of such removal.

- 16.3 The Guarantee will automatically terminate in cases listed in Clause 33.6.

17. FAIR MARKET VALUE

- 17.1 When the fair market value of the shares of the Company (the "**Fair Market Value**") is required to be determined hereunder, the Shareholders shall meet and use their best efforts to agree upon a Fair Market Value.

- 17.2 If the Shareholders fail to agree on the Fair Market Value within thirty (30) calendar days, then the determination of the Fair Market Value shall be made by the Expert.

- 17.3 The Expert shall, within thirty (30) calendar days after his appointment, deliver to the Shareholders a written report (the "**Valuation Report**") which sets forth the Fair Market Value. The determination of the Fair Market Value as set out in the Valuation Report shall be final and binding upon the Parties.

- 17.4 The evaluation of the Fair Market Value shall be based on the method deemed most appropriate by the Expert. In determining the Fair Market Value of a Shareholder's interest, such Fair Market Value shall mean the Fair Market Value of the Company as a whole, multiplied by the percentage of the shares owned by the Shareholder.

- 17.5 All fees and expenses incurred by the Expert, as well as the fees and expenses payable in appointing an Expert, if any, shall be paid by the Shareholders in proportion to their shareholding interests in the Company.

- 17.6 The Shareholders will cooperate with the Expert and provide all information reasonably requested in order to allow the Expert to prepare the Valuation Report.

18. DEADLOCK

- 18.1 The Shareholders agree to do their utmost to resolve disagreements in good faith and in a manner so as not to block or otherwise jeopardize the cooperation of the Shareholders in the corporate bodies of the Company. The Shareholders agree to resolve disagreements in relation to business decisions on the level of the Company in accordance with the provisions in

this Clause 18.

- 18.2 A deadlock (a "**Deadlock**") shall have occurred if the Shareholders' Meeting cannot adopt resolutions on matters stated in Clause 13.1.4 with regard to which a unanimous vote is required.
- 18.3 If a Deadlock has occurred, any Shareholder shall, within undue delay after the occurrence of a Deadlock, issue a notice to the other Shareholder that a Deadlock has occurred describing the Deadlock and giving reasons for the Deadlock (the "**Deadlock Notice**").
- 18.4 Within ten (10) Business Days after receipt of a Deadlock Notice, the matter shall be referred by the issuer of the Deadlock Notice to the general manager of Strategic Partner and natural person appointed by the Government of RoS (the "**Dispute Resolution Board**") for resolution. The Dispute Resolution Board shall do its utmost and without undue delay negotiate in good faith a solution to the Deadlock in order to avoid a conflict. The Dispute Resolution Board may call upon recognised experts for the matters constituting the Deadlock in order for these experts to render advice on how to resolve the Deadlock. The Shareholders shall procure that the Shareholders' Meeting shall pass the resolution as agreed by the Dispute Resolution Board.
- 18.5 If the Dispute Resolution Board cannot resolve the Deadlock within sixty (60) days from the date of referring the matter to the Dispute Resolution Board pursuant to Clause 18.4 (the "**Deadlock Resolution Period**"), it shall notify the Shareholders and the Company on its failure to resolve the Deadlock (the "**Deadlock Confirmation Notice**"). Within sixty (60) calendar days after the earlier of (i) receipt of the Deadlock Confirmation Notice or (ii) expiry of the Deadlock Resolution Period:
- (a) Strategic Partner may sell its share in the Company to RoS in which case Put Option Exit rules will be applied *mutatis mutandis*; and
 - (b) RoS may purchase Strategic Partner's share in the Company in which case Call Option Exit rules will be applied *mutatis mutandis*.

If the Shareholders do not exercise their respective right to sell/purchase within said sixty (60) calendar day period, their respective rights to sell/purchase pursuant to this Clause 18.5 shall expire.

- 18.6 In no circumstances shall a Shareholder create an artificial Deadlock nor exercise, or seek to pursue, its rights under this Clause 18 when a Deadlock is or has become artificial. For these purposes, a Deadlock is artificial if caused by a Shareholder voting against or persisting in their opposition to a proposal:
- (a) primarily or substantially with the intention of frustrating or delaying the proper and efficient carrying out of the business of the Company; or
 - (b) in any case where the passage or approval of the same is required to enable the Company to carry on its business properly and efficiently for the purpose of developing and commercializing the Project.
- 18.7 When a Deadlock has occurred and for as long as it remains unresolved, each Shareholder shall take such actions as may be necessary in order to:
- (a) refrain from taking any action or decision regarding the issues at stake;
 - (b) minimise any adverse consequences of such Deadlock for the Company and ensure that the corporate governance of the Company is not materially affected by such

Deadlock; and

- (c) procure that the business, assets and liabilities of the Company be managed in compliance with the Governing Law and this Agreement, while at the same time maximising the profitability of the Company.

19. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

19.1 Representations and warranties of Strategic Partner

Unless expressly stated otherwise in this Clause 19.1, Strategic Partner represents and warrants to RoS that at Completion the following statements are true and accurate and will continue to be true and accurate throughout duration of this Agreement:

- (a) Strategic Partner is duly registered under the laws of the United Arab Emirates having its business address at Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Office 34, Abu Dhabi, United Arab Emirates. Strategic Partner is ultimately Controlled by Mr. Mohammed Ali Rashed Alabbar;
- (b) Strategic Partner has full power and authority to enter into the Transaction Agreements to which Strategic Partner is a party and to perform its obligations under the Transactions Agreements;
- (c) Strategic Partner has obtained all necessary approvals of its corporate bodies to enter into the Transaction Agreements to which Strategic Partner is a party and to perform its obligations under the Transaction Agreements;
- (d) the provisions of the Transaction Agreements to which Strategic Partner is a party constitute legal, valid and binding obligations of Strategic Partner, enforceable against it in accordance with their terms;
- (e) all authorizations from, consents of, and filings with all competent authorities and entities that are required to be obtained or made prior to Completion in order for Strategic Partner to be authorized to enter into and perform this Agreement and all actions contemplated thereby have been obtained and are valid and in full force and effect;
- (f) neither the execution of the Transaction Agreements to which Strategic Partner is a party nor the performance of them by Strategic Partner (i) violates any judgment or order applicable to Strategic Partner (or any of its Affiliates); (ii) contravenes any provision of the laws of the United Arab Emirates; (iii) violates any provision of the articles of association or other constitutional document of Strategic Partner (or any of its Affiliates), or (iv) conflicts or causes any breach of any agreement to which Strategic Partner (or any of its Affiliates) is a party or by which it (or any of its Affiliates) is bound;
- (g) no acts have been taken and no proceedings have been filed, commenced or are pending before any court, arbitration court or arbitrator, or any Governmental Entity, which might affect the legality, validity or enforceability of the Transaction Agreements to which Strategic Partner is a party prior to or subsequent to incorporation of the Company, nor, so far as Strategic Partner is aware, are any such acts threatened; and
- (h) Strategic Partner is and will continue to be Controlled by Mr. Mohammed Ali Rashed Alabbar.

19.2 Representations and warranties of RoS

Unless expressly stated otherwise in this Clause 19.2, RoS represents and warrants to Strategic Partner that at Completion the following statements are true and accurate and will continue to be true and accurate throughout duration of this Agreement:

- (a) RoS has full power and authority to enter into Transaction Agreements to which RoS is a party and to perform its obligations under the Transaction Agreements;
- (b) RoS has obtained all necessary approvals and carried out all procedures required to enter into the Transaction Agreements to which RoS is a party and to perform its obligations under the Transaction Agreements;
- (c) the provisions of the Transaction Agreements constitute legal, valid and binding obligations of RoS, enforceable against it in accordance with their terms;
- (d) the process leading to the execution of the Transaction Agreements, the execution of the Transaction Agreements and the other documents related hereto and contemplated hereby, has been performed fully in accordance with the Governing Law;
- (e) all authorizations from, consents of, and filings with all competent authorities and entities that are required to be obtained or made prior to incorporation of the Company and Completion in order for RoS to be authorized to enter into and perform this Agreement and all actions contemplated thereby have been obtained and are valid and in full force and effect;
- (f) neither the execution of the Transaction Agreements nor the performance of them by RoS (i) violates any judgment or order applicable to RoS, (ii) contravenes any provision of the Governing Law and (iii) conflicts or causes any breach of any agreement to which RoS is a party or by which it is bound;
- (g) no acts have been taken and no proceedings have been filed, commenced or are pending before any court, arbitration court or arbitrator, or any Governmental Entity, which might affect the legality, validity or enforceability of the Transaction Agreements prior to or subsequent to incorporation of the Company, nor, so far as RoS is aware, are any such acts threatened;
- (h) at signing of respective Lease Agreements, the Selected Leasable Land subject to signed Lease Agreements is owned by RoS and, free and clear of any Encumbrances;
- (i) at the time of In-kind Contribution, the Contributed Buildings are owned by RoS and, free and clear of any Encumbrances;
- (j) the Selected Non-Contributed Buildings are owned by RoS and, free and clear of any Encumbrances;
- (k) at signing of respective Lease Agreements, there are no proceedings pending or, to the knowledge of RoS, threatened affecting any portion of the Selected Leasable Land subject to signed Lease Agreements; there exists no writ, injunction, decree, order or judgment outstanding, nor any action, pending or threatened, relating to the ownership, lease, use, occupancy or operation by any person of the Selected Leasable Land subject to signed Lease Agreements;
- (l) the Land and the Buildings are in compliance with all material environmental permits required to execute the Project and are in compliance with all material applicable environmental laws; and to RoS's best knowledge there are no Hazardous Materials in

the Land and/or the Buildings and there are no proceedings or actions pending or threatened by any Governmental Entity or by any other person under any environmental laws relating to the Land and/or the Buildings; and

- (m) representations and warranties related to the Company given in **Appendix 14**.

20. INDEPENDENCE OF REPRESENTATIONS, REMEDY

- 20.1 Each warranty set out in Clause 19 of this Agreement, is separate and independent and, unless expressly otherwise provided herein, shall not be limited by reference to any other warranty set out in such Clause or anything in the Agreement.
- 20.2 Without affecting any obligation or responsibility of the Shareholders under this Agreement, each of the Shareholders shall promptly disclose to the other Shareholders any matter:
- (a) which may arise or become known to it prior or subsequent to incorporation of the Company, and
 - (b) which is inconsistent with any of the representations and warranties set out in Clauses 19.1 or 19.2 of this Agreement or which might render any of them untrue, inaccurate, misleading or which is material to be known for deciding to enter into the Project contemplated by this Agreement.
- 20.3 Should one of the representations and warranties given by RoS under this Agreement be untrue in whole or in part, RoS shall have the right to remedy such defect in the warranties and representations within a period of six (6) months from date RoS became aware that the representation/warranty is not true, to ensure that all effects after such remedy are, in all respects, the same should the representation and warranty given under this Agreement has been correct.

21. INDEMNIFICATION

21.1 Indemnification by Strategic Partner

In addition to any other remedy contemplated by this Agreement, the Transaction Agreements or available under the Governing Law, Strategic Partner shall indemnify and hold harmless RoS or the Company (as the case may be) from and against any and all losses, based upon, arising out of, or resulting from any of the following:

- (a) any breach by Strategic Partner of the representations and/or warranties made by Strategic Partner in this Agreement and/or the Transaction Agreements which have not been remedied in six (6) months;
- (b) any breach by Strategic Partner of its obligations under this Agreement and/or the Transaction Agreements.

21.2 Indemnification by RoS

In addition to any other remedy contemplated by this Agreement, the Transaction Agreements or available under the Governing Law, RoS shall indemnify and hold harmless Strategic Partner or the Company (as the case may be) from and against any and all losses based upon, arising out of, or resulting from, any of the following:

- (a) any breach by RoS of the representations and/or warranties made by RoS in this Agreement and/or the Transaction Agreements, which have not been remedied in six (6) months;

- (b) any breach by RoS of its obligations under this Agreement and/or the Transaction Agreements.

21.3 Indemnification of the Company by the Shareholders

21.3.1 The Shareholders or the Shareholder in breach, as the case may be, shall indemnify and hold harmless the Company from and against any and all losses based upon, arising out of, or resulting from, any of the following:

- (a) any breach by such Shareholders or Shareholder of the representations and/or warranties made by such Shareholders or the Shareholder in this Agreement and/or the Transaction Agreements (if such breach has not been remedied in six (6) months);
- (b) any breach of such Shareholders or the Shareholder of its obligations under this Agreement, including the effectiveness of the capital increase, and/or the Transaction Agreements.

21.3.2 If the Company (or its subsidiaries) has or may have any claim against a Shareholder or any of its Affiliates arising out of this Agreement, another agreement or law, that Shareholder will procure that its nominated Director or members of the Supervisory Board shall not do anything to prevent or hinder the Company or its subsidiaries asserting or enforcing the claim against the first mentioned Shareholder and that they shall, if necessary, enable all decisions regarding such claim to be taken by the Director or members of the Supervisory Board nominated by the Shareholders wishing to assert or enforce the claim. This is without prejudice to any right of the defendant Shareholder itself to dispute the claim.

21.4 Specific Performance

The Shareholders hereby acknowledge and agree that damages would not be an adequate remedy for breach of the representations and warranties given by the Shareholders or their obligations under the Transaction Agreement. Each Shareholder and the Company will be entitled (in addition to damages) to seek specific performance in connection with any breach of representation and warranties or obligations by any Shareholder.

21.5 No multiple recovery

The Shareholders shall not be entitled to recover damages or obtain payment or indemnity (i) more than once for the same loss or breach or (ii) to the extent the Company has already received damages or obtained payment or indemnity for the loss or breach arising from the same facts or circumstances.

21.6 Breaches by Other Parties

The Shareholder shall not be liable under this Agreement in respect of any matter, act, omission or circumstance (or any combination thereof) and any losses arising therefore, to the extent that the same would not have occurred but for any breach of this Agreement or Governing Law by the other Party.

22. SURVIVAL OF INDEMNIFICATION

The claims brought under indemnification provisions contained in Clause 21 of this Agreement before or as a result of termination of this Agreement shall survive any termination of this Agreement. The same shall apply to any provision contained in Clause 21 of this Agreement to the extent required to enforce such indemnification provisions.

23. EXIT

23.1 Exit by Strategic Partner

Strategic Partner shall have the right to exercise the Put Option Exit solely upon the occurrence of any of the following:

- (a) Plot 14 Commencement Date does not occur by the date(s) set out in Clause 6.4 provided that non-occurrence of the Plot 14 Commencement Date is attributable to RoS' failure to meet the Plot 14 Commencement Pre-Conditions as provided in Clause 6.4.2; and/or
- (b) RoS is in material breach of any of its undertakings set out in Clause 5 (Clearance of the Land), Clause 6 (Leasing of the Non-Public Land), Clause 7 (Development of Public Land, Buildings), Clause 8 (Environmental Cleanup) and Clause 9 (Additional Undertakings by RoS); and/or
- (c) material breach of any of the representations and warranties set out in Clause 19.2.

provided that: (i) RoS fails to cure the breaches specified in previous paragraphs (b) and (c) within six (6) months after the receipt of written notice of such breach; and (ii) Strategic Partner or the Company have not caused any of the breaches specified in preceding paragraphs (a) - (c) by breach of any of the Transaction Agreements (the "**Put Option Exit Trigger**").

23.2 Exit by RoS

RoS shall have the right to exercise the Call Option Exit upon the occurrence of any of the following:

- (a) Plot 14 Commencement Date does not occur by the date(s) set out in Clause 6.4 provided that non-occurrence of the Plot 14 Commencement Date is not attributable to RoS's conduct (where "RoS conduct" is deemed to include, for the avoidance of doubt, a conduct by a Governmental Entity); and/or
- (b) Strategic Partner is in material breach of any of its undertakings set out in Clause 10; and/or
- (c) Strategic Partner is in material breach of any of the representations and warranties set out in Clause 19.1.

provided that: (i) Strategic Partner fails to cure breach specified in previous paragraphs (b) and (c) within six (6) month after the receipt of written notice of such breach; and (ii) RoS or the Company (the latter by actions/failure to act by RoS representatives in the Shareholders' Meeting and/or the Supervisory Board) have not caused any of the events specified in preceding paragraphs (a) - (c) by breach of any of the Transaction Agreements (the "**Call Option Exit Trigger**").

23.3 Consequences of a Call/Put Option Exit Trigger

- 23.3.1 Upon occurrence of a Call Option Exit Trigger, RoS shall have the right to purchase from Strategic Partner and Strategic Partner shall have the obligation to sell to RoS all and not less than all of the shares of Strategic Partner in the Company for the Fair Market Value, provided that (the "**Call Option Exit**"), if the Call Option Exit is based on the Call Option Exit Trigger set out in Clause 23.2(a) (*non-occurrence of the Plot 14 Commencement Date for the reasons not attributable to RoS's conduct (where "RoS conduct" is deemed to include, for avoidance of doubt, a conduct by a Governmental Entity)*), the Fair Market Value

of Strategic Partner's shares in the Company shall be zero (0).

- 23.3.2 Upon occurrence of a Put Option Exit Trigger, Strategic Partner shall have the right to sell to RoS and RoS shall have the obligation to purchase from Strategic Partner all and not less than all of the shares of Strategic Partner in the Company for the Fair Market Value (the **"Put Option Exit"**).
- 23.3.3 Subject to Clause 23.3.1, the Call Option Exit may be exercised within thirty (30) Business Days after RoS delivers a written notice to Strategic Partner stating that a Call Option Exit Trigger has occurred (the **"Call Option Exit Period"**) or at any time thereafter, if such extension is explicitly agreed by RoS and Strategic Partner. For the timely exercise, the Call Option Exit must have been exercised not later than 00:00 p.m. on the last day of the Call Option Exit Period or the extended Call Option Exit Period. RoS shall exercise the Call Option Exit by delivery of a notice to Strategic Partner, stating that RoS exercises the Call Option Exit pursuant to the terms and conditions of this Agreement (the **"Call Option Exit Notice"**).
- 23.3.4 Subject to Clause 23.3.2, the Put Option Exit may be exercised within thirty (30) Business Days after Strategic Partner delivers a written notice to RoS stating that a Put Option Exit Trigger has occurred (the **"Put Option Exit Period"**) or at any time thereafter, if such extension is explicitly agreed by RoS and Strategic Partner. For the timely exercise, the Put Option Exit must have been exercised not later than 00:00 p.m. on the last day of the Put Option Exit Period or the extended Put Option Exit Period. Strategic Partner shall exercise the Put Option Exit by delivery of a notice to RoS, stating that Strategic Partner exercises the Put Option Exit pursuant to the terms and conditions of this Agreement (the **"Put Option Exit Notice"**).
- 23.3.5 The Call/Put Option Exit (the **"Exit Options"** and each an **"Exit Option"**) are irrevocable and binding on the Shareholders. The Shareholders hereby agree to give full force and effect to the exercise of the Exit Options.
- 23.3.6 The purchase by RoS pursuant to an Exit Option shall be consummated within ten (10) Business Days after merger clearance pursuant to Clause 24.2 of this Agreement has been obtained and provisions of Clause 15.2.4 shall be applied mutatis mutandis.

24. EXERCISE OF THE EXIT OPTIONS

24.1 General

- 24.1.1 After exercising the Exit Option, Strategic Partner and RoS shall sign and execute the Transfer Deed. Pursuant to the terms and conditions of the Transfer Deed, the shares shall be sold from Strategic Partner to RoS and shall pass from Strategic Partner to RoS. Unless specifically stated otherwise in this Agreement, Strategic Partner assigns and transfers the shares with all rights and obligations pertaining thereto pursuant to the terms of the Transfer Deed and subject to (i) merger clearance, if applicable, and (ii) the payment of the Fair Market Value to the bank account indicated by Strategic Partner.
- 24.1.2 The Shareholders shall procure that the rights and obligations under this Agreement are fulfilled until the transfer of the shares is completed.

24.2 Merger Clearance

In case of the exercise of an Exit Option, RoS shall procure that without undue delay any and all merger control approvals required to consummate such option shall be obtained from the Serbian Commission for Protection of Competition, and shall become final and non-

appealable. Strategic Partner shall assist RoS and the Company to the utmost extent and at the expense of the Company in the preparation of the merger control filings.

24.3 Resignation of Appointees

24.3.1 In case of the exercise of an Exit Option, Strategic Partner shall procure that the members of the Supervisory Board designated by Strategic Partner shall promptly resign from office upon executing the Transfer Deed and waive any claim they may have against the Company. If RoS so requests, Strategic Partner shall do all such things and sign all such documents as may otherwise be necessary to procure the resignation or dismissal of such persons from such appointments in a timely manner.

24.3.2 The resignations pursuant to Clause 24.3.1 of this Agreement shall take effect without any liabilities on the Company for compensation for loss of office or otherwise. Strategic Partner removing any appointee shall fully indemnify and hold harmless RoS, and the Company from and against any claim of the person dismissed or removed for unfair or wrongful dismissal arising out of such removal.

25. REMEDIES

The Parties acknowledge and agree that the remedies explicitly provided in this Agreement shall be exclusive remedies solely available to the Parties and not cumulative to any other remedies available under the applicable law.

26. BOOKS AND COMPLIANCE

The Shareholders undertake that they shall use their reasonable efforts to procure that:

- (a) the Company keeps proper books of account and makes true and complete entries of all its dealings and transactions of and in relation to the business; and
- (b) the Company shall use its best efforts to obtain and maintain in full force and effect all approvals, consents or licences necessary for the conduct of the business.

27. CONFIDENTIALITY

27.1 Confidential Information

The Shareholders shall use all reasonable efforts to keep confidential and to ensure that their respective Affiliates and their respective officers, employees, agents and professional and other advisers keep confidential any information (the "**Confidential Information**");

- (a) relating to the customers, the business, assets or affairs of the Company which they may have or acquire through ownership of an interest in the Company; or
- (b) relating to the content of this Agreement, the Project documents and all transactions contemplated therein as well as to the customers, business, assets or affairs of the other Shareholders or any of their Affiliates which they may have or acquire through being a Shareholder or through the exercise of their rights or performance of their obligations under this Agreement.

27.2 Restrictions

27.2.1 No Shareholder may disclose to any third party any Confidential Information without the prior written consent of the other Shareholder.

27.2.2 This Clause 27 does not apply to:

- (a) information which is or becomes publicly available (otherwise than as a result of a breach of this Clause 27);
- (b) information which is independently developed by the relevant Shareholder or acquired from a third party, to the extent that it is acquired with the right to disclose it;
- (c) information which was lawfully in the possession of the relevant Shareholder free of any restriction on disclosure, as can be shown by that Shareholder's written records or other reasonable evidence;
- (d) information which, following disclosure under this Clause 27, becomes available to the relevant Shareholder, as can be shown by that Shareholder's written records or other reasonable evidence, from a source which is not bound by any obligation of confidentiality in relation to such information;
- (e) the disclosure of Confidential Information by a Shareholder to its directors or employees or to its Affiliates or the directors and employees of such Affiliates who need to know that Confidential Information for purposes relating to this Agreement, provided that those directors and employees shall be subject to an equally strict statutory or contractual confidentiality obligation;
- (f) the disclosure of information to the extent required to be disclosed by law (provided, for the avoidance of doubt, such law does not exempt confidential obligations from disclosure), the rules of any recognised stock exchange or any court of competent jurisdiction, any governmental official or regulatory authority or any binding judgment, order or requirement of any other competent authority;
- (g) the disclosure of information to any tax authority to the extent reasonably required for the purposes of the tax affairs of the Shareholder concerned or any of its Affiliates;
- (h) the disclosure to a Shareholder's professional advisers of information reasonably required to be disclosed for purposes relating to this Agreement, provided that such professional advisers are subject to an equally strict statutory or contractual confidentiality obligation;
- (i) the disclosure to any insurer under or in connection with an insurance policy related to the Project, as the case may be, provided that such persons are subject to an equally strict statutory or contractual confidentiality obligation;
- (j) the disclosure of information to any bank or financial institution for the purposes of seeking or obtaining finance participation regarding the Project, including any professional consultant retained by such bank or financial institution for the purpose of evaluating the Confidential Information provided that such persons are subject to an equally strict statutory or contractual confidentiality obligation;
- (k) any announcement, or circular made, or information provided in accordance with the terms of Clause 29 of this Agreement;
- (l) information disclosed to any Shareholder and their Affiliates.

27.2.3 Each Shareholder shall inform any officer, employee or agent or any professional or other adviser advising it in relation to matters relating to this Agreement, or to whom it provides Confidential Information, that such information is confidential and shall instruct them:

- (a) that any announcement, or circular made, or information provided is in accordance with the terms of Clause 29 of this Agreement;

- (b) to keep it confidential; and
- (c) not to disclose it to any third party (other than those persons to whom it has already been or may be disclosed in accordance with the terms of this Clause 27).

27.2.4 Once ceasing to be a Shareholder due to any reason, a Shareholder will be bound by this Clause 27 for the period of ten (10) years. If requested by the Company, a Shareholder shall be obliged to promptly hand over to the Company all materials containing Confidential Information held by it or any of its Affiliates or any third party which has acquired such data through that Shareholder and shall not keep any such materials (either in physical or digital form) other than as required by applicable law.

28. COOPERATION AND FURTHER ASSURANCE

28.1 Cooperation

The Shareholders agree to co-operate with each other and use all reasonable endeavours to prepare all the documents, to effect all necessary filings and to obtain all necessary permits, consents, waivers, clearances, approvals and authorizations of all third parties and Governmental Entities necessary to consummate the Project as contemplated by this Agreement.

28.2 Further Assurance

Each Shareholder hereto shall make, execute, acknowledge and deliver such other instruments and documents, and take all such other actions, as may be reasonably necessary in order to effect the purpose of this Agreement as set out in Clause 2 of this Agreement.

29. PUBLIC ANNOUNCEMENTS

No Shareholder shall make any public announcement or issue any circular relating to this Agreement without the prior written approval of the other Shareholder. This does not affect any announcement or circular required by law or any regulatory body or the rules of any recognised stock exchange, but the Shareholder with an obligation to make an announcement or issue a circular shall consult with the other Shareholder so far as is reasonably practicable before complying with such obligation. Any oral public statements made or replies to questions given by any Shareholder relating to the Company or the Project shall be consistent with any public announcements or circulars.

30. WAIVERS, WAIVER OF SOVEREIGN IMMUNITY

30.1 The Shareholders may waive their respective rights, powers or privileges under this Agreement provided that such waiver shall be in writing and addressed to other Shareholder. The Shareholders agree that, notwithstanding anything contrary in this Agreement, no failure or delay on the part of the Shareholders to exercise any right, power or privilege under this Agreement will operate as a waiver thereof. The Shareholders agree that no single or partial exercise of any right, power or privilege under this Agreement will preclude any other or further exercise thereof or the exercise of any other right, power or privilege by the respective Shareholder under the terms of this Agreement, unless such exercise is in conflict with law. The Shareholders agree that no waiver shall operate or be construed as a future waiver of a (further) right, power or privilege under this Agreement. Failure by any Shareholder at any time or times to require performance of any provision of this Agreement shall in no manner affect its right to enforce the same, and the waiver by any Shareholder of any breach of any provision of this Agreement shall not be construed to be a waiver by such Shareholder of any succeeding breach of such provision or a waiver by such Shareholder of any breach of any

other provision hereof.

- 30.2 This Agreement constitutes a commercial transaction and not state contract, public or governmental acts and RoS is entering into this Agreement solely in its commercial capacity. RoS hereby waives with respect to itself, any of its assets and any of the actions it has taken any immunity from legal action, enforcement or jurisdiction to which it or its assets might otherwise be entitled in any action arising out of, based on or for the enforcement of any of the obligations arising directly under this Agreement which may be instituted as provided under this Agreement. Such waiver constitutes only a limited and specific waiver for the purposes of this Agreement and under no circumstances shall it be interpreted as a general waiver by any Shareholder or a waiver with respect to proceedings unrelated to this Agreement.

31. COVENANTS

31.1 Approvals and Compliance

Without limitation to any other clause of this Agreement, with respect to the Project governed by or contemplated in this Agreement, each Shareholder individually covenants to the other Shareholder of this Agreement that it will obtain all required approvals or permits in any affected jurisdiction, including but not limited to RoS, will make all notifications, filings and publications required and otherwise comply with all applicable laws, including but not limited to capital markets (e.g., rules on market manipulation) and merger control legislation, in any affected jurisdiction, including but not limited to RoS, at all times.

31.2 Proceedings

The Shareholders each individually covenant that they will notify the other Shareholder without undue delay in writing if proceedings with respect to the Project or transactions governed by or contemplated in this Agreement are initiated or threatened by any third parties.

32. GOVERNING LAW AND DISPUTE RESOLUTION VENUE

- 32.1 This Agreement and the rights and obligations hereunder (including the Guarantee) shall be governed by and construed and interpreted in accordance with Serbian law, without application of its conflict of laws rules or UN Convention on Contracts for the International Sale of Goods. Mandatory provisions of the Serbian law shall apply, in particular but not limited to the incorporation and the corporate governance of the Company.

- 32.2 All disputes, controversies or claims arising out of or in connection with this Agreement (including the Guarantee), including in relation to the validity, breach or termination of this Agreement and/or the Guarantee, shall be finally and exclusively settled by arbitration in accordance with the Rules of Arbitration of the International Chamber of Commerce by three arbitrators appointed in accordance with the said Rules. The seat of the arbitration shall be Vienna. The arbitral proceedings shall be conducted in the English language.

- 32.3 Strategic Partner retains all rights to seek protection in accordance with the investment treaty between the United Arab Emirates and RoS.

33. GUARANTEE

- 33.1 The Guarantor irrevocably guarantees to RoS the performance of the obligations of Strategic Partner contained in this Agreement (including its obligations under Clauses 10 and 11). Guarantor shall invest in the Company from time to time on demand any sum of money which Strategic Partner is at any time liable to invest in the Company under or pursuant to

this Agreement and which has not been paid at the time the demand is made, provided that RoS agrees that no such demand shall be made on Guarantor unless demand for investment has first been made on Strategic Partner in accordance with this Agreement and investment has not been made by Strategic Partner. Guarantor's obligations under this clause 33.1 are primary obligations and not those of a mere surety.

- 33.2 The Guarantor irrevocably and unconditionally agrees to indemnify (and keep indemnified) RoS on demand against any loss, liability or cost incurred by RoS as a result of any obligation of Strategic Partner referred to in Clause 33.1 above being or becoming void, voidable or unenforceable as against Strategic Partner for any reason whatsoever. The amount of the loss, liability or cost shall be equal to the amount which RoS would otherwise have been entitled to recover from Strategic Partner.
- 33.3 The Guarantor's obligations under Clauses 33.1 and 33.2 are continuing obligations and are not satisfied, discharged or affected by an intermediate payment or settlement of account by, or a change in the constitution or control of, or merger or consolidation with any other person of, or the insolvency of, or bankruptcy, winding up or analogous proceedings relating to, Strategic Partner.
- 33.4 The Guarantor waives any right it may have of first requiring RoS to proceed against or enforce any other rights or security or claim payment from any person before claiming from Guarantor under this Clause 33. This waiver applies irrespective of any law or any provision of this Agreement or any other agreement entered into pursuant to this Agreement to the contrary.
- 33.5 Nothing in this Clause 33 shall prejudice any right of Strategic Partner to assert any of its rights under this Agreement and the amount (if any) payable by Guarantor to RoS pursuant to this Clause 33 shall not in any circumstances exceed the amount that would otherwise have been so payable by Strategic Partner in the absence of this Clause 33.
- 33.6 The Guarantee automatically terminates in any of the following events:
- (a) Strategic Partner ceases to be a Shareholder pursuant to a Transfer which is not the Unrestricted Transfer; or
 - (b) Strategic Partner ceases to be a Shareholder pursuant to Exit Option.

In case of termination of the Guarantee, the Guarantor remains liable for the obligations of Strategic Partner incurred until termination.

- 33.7 This Guarantee remains in force for the obligations of the transferee only in the event the transferee is introduced pursuant to the Unrestricted Transfer.

34. MISCELLANEOUS

34.1 Entire Agreement

This Agreement contains the entire agreement and understanding between the Shareholders (unless otherwise agreed in writing between all the Shareholders) with respect to the subject matter hereof.

34.2 No Assignment and Successors

Except as otherwise provided for herein, this Agreement or any rights and obligations under this Agreement may not be assigned without the prior written consent of the other Party. All the provisions hereof shall be binding upon and inure to the benefit of the Shareholders and

their successors and permitted assignees.

The Guarantee or any rights and obligations under the Guarantee may not be assigned without the prior written consent of the Guarantor.

34.3 **Language**

The Shareholders will procure that all communication in connection with this Agreement, whether orally or in writing, including, but not limited to, notices, discussions at the Company's Shareholders' Meetings and meetings of the Supervisory Board, reports, preparatory documents for Supervisory Board and Shareholders' Meetings shall, to the extent reasonably possible and permitted by applicable law and regulation, be in the English and Serbian language, whereby the English language shall prevail in case of inconsistencies.

34.4 **Notices**

If the applicable law mandates that a communication, including but not limited to the notices, discussions and minutes of the Shareholder's Meeting and the meeting of the Supervisory Board, should mandatory be in Serbian language, the subject communication, including but not limited to the notices, discussions and minutes of the respective corporate bodies, shall be composed bilingually – in Serbian and English language. In case of any discrepancy between the English and Serbian language thereof, the English version shall prevail solely between the Shareholders. Unless explicitly provided otherwise hereunder, any notice, claim, request, demand, consent, approval or other communication to any Party/Guarantor hereto shall be in the English and Serbian language and shall be considered to have been duly given or made when given in writing, and delivered in person against receipt thereof, or sent by certified mail (postage prepaid), telefax or courier service (courier service prepaid) to the Party/Guarantor in question at its address set out below (or at such other address as the respective Party shall hereafter furnish in writing to the other Party/Guarantor). All such notices and other communications shall be deemed given on the date received by the addressee.

For RoS:

Address: Nemanjina 11
Belgrade, Republic of Serbia

Fax no: + 381 11 362 15 26

Attention: Minister for Construction, Chief of Staff

For Strategic Partner:

Address: PO Box 34888
Capital Gate
Level 12
Abu Dhabi, UAE

Fax no: +971 26338886

Attention: CEO

Copy to: General Counsel

For the Company:

Address: Karadorđeva 48
Belgrade, Republic of Serbia

Fax no: +381 11 788 88 96

Attention: General Manager

Copy to: General Counsel

For Guarantor:

Address: PO Box 34888
Capital Gate
Level 12
Abu Dhabi, UAE

Fax no: +971 26338886

Attention: General Manager

Copy to: General Counsel

34.5 Severability

If any provision of this Agreement is invalid or unenforceable then, to the extent possible, all of the remaining provisions of this Agreement shall remain in full force and effect and shall be binding upon the Shareholders hereto. The Shareholders shall use their best and reasonable efforts to replace such invalid provision and give effect to a valid and enforceable provision, which corresponds as closely as possible with the commercial intent of the invalid or unenforceable provision.

34.6 Formal requirement, Amendments, Annexes, Counterparts

No amendment of this Agreement and its Annexes shall be valid unless in writing and signed by or on behalf of the Shareholders, which shall also apply to any waiver of the requirement of written form. The expression "amendment" shall include any variation, supplement, deletion or replacement however effected. This Agreement has been signed in English language in eight (8) copies, each signatory keeping two (2) copies. All counterparts have equal legal power and effect.

No amendment of the Guarantee shall be valid unless in writing and signed by or on behalf of the Parties and the Guarantor.

34.7 No Partnership or Agency

Nothing in this Agreement (or any of the arrangements contemplated by it) is or shall be deemed to constitute a partnership (*ortakluk*) between the Shareholders nor, except as may be expressly set out in it, constitute any Party or the Guarantor the agent of the other for any purpose. None of the Shareholders shall (i) enter into any contract or commitment with third parties as agent for the Company or any of its subsidiaries or for any of the other Shareholders or (ii) describe itself as such an agent or in any way hold itself out as being such an agent.

IN WITNESS HEREOF, the Parties hereto have caused this Agreement to be executed by their duly authorized representatives.



REPUBLIC OF SERBIA

Ms. Zorana Mihajlović, Minister for Construction, Traffic and Development

BELGRADE WATERFRONT CAPITAL INVESTMENT LLC

Mr. Mohamed Ali Rashed Alabbar

BEOGRAD NA VODI D.O.O.

Mr. Aleksandar Trifunović, acting director



AL MAABAR INTERNATIONAL INVESTMENT LLC

Mr. Mohamed Ali Rashed Alabbar

Appendix 1A

**AGREEMENT ON ACCESSION OF NEW SHAREHOLDER
AND CAPITAL INCREASE OF THE COMPANY**

15

mg

Appendix IA

Agreement on Accession of New Shareholder and Increase of Share Capital of the Company

Na osnovu člana 146. stav 1. tačka 1. Zakona o privrednim društvima ("Sl. glasnik RS", br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon i 5/2015) ("Zakon o privrednim društvima") i u vezi sa članom 11. stav 1. tačka 1. Odluke o osnivanju društva Beograd na vodi d.o.o. Beograd, sa sedištem na adresi Karadorđeva 48, Beograd, Republika Srbija, odluka 05 br. 02-4889/2014-1 od 26. juna 2014. godine:

Pursuant to Article 146 paragraph 1 point 1. of the Companies Act ("Official Gazette of RoS", nos. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - other law and 5/2015) ("Companies Act") and in connection with Article 11 paragraph 1 point 1 of the Decision on Incorporation of a company Beograd na vodi d.o.o. Beograd, with its registered seat at the address Karadorđeva 48, Belgrade, Republic of Serbia, the decision 05 no. 02-4889/2014-1 dated 26 June 2014:

1. **Republika Srbija**, koju na osnovu zakonskih ovlašćenja zastupa Vlada Republike Srbije, sa sedištem na adresi Nemanjina 11, Beograd, Republika Srbija, koju zastupa [●] ("RoS"), i
2. **Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C.**, društvo osnovano po zakonima Ujedinjenih Arapskih Emirata, sa sedištem u ulici Hamdan, Al Gaith kula, 19. sprat, Abu Dabi, Ujedinjeni Arapski Emirati, registrovano pod brojem CN-1945304 ("BWCI"),

1. **The Republic of Serbia**, which is by the statutory power represented by the Government of the Republic of Serbia, with its seat at Nemanjina 11, Belgrade, Republic of Serbia, represented by [●] ("RoS"), and
2. **Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C.**, a company incorporated under the laws of United Arab Emirates with its registered seat at Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Abu Dhabi, United Arab Emirates, registered under commercial license no. CN-1945304 ("BWCI"),

(RoS i BWCI su pojedinačno označeni kao "Ugovorna strana" i zajedno kao "Ugovorne strane")

(RoS and BWCI are individually referred to as "Contractual Party" and together as "Contractual Parties")

dana [●] zaključuju:

on [●] have entered into:

UGOVOR O PRISTUPANJU NOVOG ČLANA I POVEĆANJU OSNOVNOG KAPITALA DRUŠTVA BEOGRAD NA VODI D.O.O.

AGREEMENT ON ACCESSION OF NEW SHAREHOLDER AND INCREASE OF SHARE CAPITAL OF THE COMPANY BEOGRAD NA VODI D.O.O.

Preambula

Preamble

- A. RoS je osnivač i jedini član društva Beograd na vodi d.o.o. Beograd, sa sedištem na adresi Karadorđeva 48, Beograd, Republika Srbija, matični broj 21033391 ("Društvo").
- B. Udeo RoS-a u Društvu predstavlja 100% registrovanog kapitala Društva i ima nominalnu

- A. The RoS is the founder and the sole shareholder of the company Beograd na vodi d.o.o. Beograd, with its registered seat at the address Karadorđeva 48, Belgrade, Republic of Serbia, identification number 21033391 (the "Company").
- B. The share of the RoS in the Company represents 100% of the Company's share

vrednost RSD 1.000.000 upisanog i
neuplaćenog kapitala u novcu.

capital and has the nominal value of RSD
1,000,000 subscribed and unpaid capital in
cash.

C. Ugovorne strane su zaključile Ugovor o
zajedničkom ulaganju dana [●] ("Ugovor o
zajedničkom ulaganju").

C. The Contractual Parties have entered into the
Joint Venture Agreement dated [●] ("Joint
Venture Agreement").

D. Saglasno Ugovoru o zajedničkom ulaganju,
Ugovorne strane žele da BWCI pristupi Društvu
kao novi član.

D. Pursuant to the Joint Venture Agreement, the
Contractual Parties wish that BWCI accedes to
the Company as the new shareholder.

**STOGA SU SE UGOVORNE STRANE
SAGLASILE O SLEDEĆEM:**

**THEREFORE THE CONTRACTUAL
PARTIES AGREED ON THE FOLLOWING:**

Član 1

Article 1

RoS je kao jedini člana Društva, u funkciji Skupštine
Društva, dana [●], godine doneo odluku o povećanju
kapitala u Društvu ("Odluka") u skladu sa kojom će
BWCI uplatiti ulog u novcu u iznosu od RSD [uneti
protivvrednost EUR 22.000 prema srednjem kursu
NBS na dan uplate] ("Iznos povećanja kapitala") i
pristupiti Društvu kao novi član.

The RoS, as the sole shareholder of the Company, in
the capacity of the Shareholders' Meeting of the
Company, on [●] passed the decision on increase of
the share capital of the Company ("Decision"),
pursuant to which BWCI shall pay the contribution
in cash in the amount of RSD [insert the counter-
value of EUR 22,000 as per middle exchange rate
of the NBS applicable on the date of payment] (the
"Capital Increase Amount") and accede to the
Company as the new shareholder.

Kopija Odluke je priložena kao Prilog 1 uz ovaj
Ugovor i čini njegov sastavni deo.

The copy of the Decision is enclosed hereto as
Appendix 1 and forms integral part of this
Agreement.

Član 2

Article 2

RoS, kao osnivač i jedini član Društva, u vezi sa
članom 200. tačka 21. Zakona o privrednim
društvima, odobrava pristupanje BWCI-a Društvu u
skladu sa ovim Ugovorom.

RoS as the founder and the sole shareholder of the
Company, in connection with Article 200 point 21 of
the Companies Act, approves accession of BWCI to
the Company in accordance with this Agreement.

Član 3

Article 3

Ugovorne strane saglasno konstatuju i saglasne su da
Ugovor o zajedničkom ulaganju predviđa da ovaj
Ugovor predstavlja isključivo instrument za
pristupanje BWCI-a Društvu i sticanje od strane
BWCI -a vlasništva nad [68]% udela u Društvu, u
svemu u skladu sa merodavnim pravom. Ugovorne
strane saglasno konstatuju i saglasne su da nemaju
nikakvih drugih međusobnih prava i/ili obaveza po
osnovu ovog Ugovora, osim onih ovde ugovorenih
koje se odnose na pristupanje Društvu.

The Contractual Parties acknowledge and agree that
the Joint Venture Agreement provides that this
Agreement represents solely the instrument for
accession of BWCI to the Company and acquisition
of title over [68]% share by BWCI in the Company,
all in accordance with the applicable law. The
Contractual Parties hereby acknowledge and agree
that they do not have any other mutual rights and/or
obligations under this Agreement except those

provided hereby related to accession to the Company.

Član 4

BWCI prihvata i potvrđuje da će Iznos povećanja kapitala uplatiti na račun Društva br. [●] kod [●] u roku utvrđenom Odlukom.

Article 4

BWCI accepts and confirms that it shall pay the Capital Increase Amount in the account of the Company no. [●] with [●] within the deadline determined by the Decision.

Član 5

Odmah po ispunjenju obaveze BWCI-a iz člana 4. ovog Ugovora, RoS će preduzeti sve potrebne pravne i faktičke radnje radi registracije povećanja osnovnog kapitala Društva i pristupanja BWCI-a kao novog člana Društva u Registar privrednih subjekata Agencije za privredne registre Republike Srbije, u skladu sa Odlukom i ovim Ugovorom.

Article 5

Immediately after fulfilment of the obligation of BWCI provided in Article 4 of this Agreement, the RoS shall undertake all required legal and factual actions aiming to registration of the capital increase of the Company and accession of BWCI as the new shareholder of the Company with the Registry of Business Entities of the Agency for Commercial Registers, in accordance with the Decision and this Agreement.

Član 6

U skladu sa ovim Ugovorom i Odlukom ukupan iznos osnovnog kapitala Društva, posle uplate Iznosa povećanja kapitala, iznosiće:

Article 6

In accordance with this Agreement and the Decision the total amount of share capital of the Company, after the payment of the Capital Increase Amount shall be:

1. Upisani kapital:

Novčani:

- RSD 1,000,000; i
- RSD [uneti protivvrednost EUR 22,000]

Ne-novčani: --

1. Subscribed capital:

In cash:

- RSD 1,000,000; and
- RSD [insert EUR 22,000 counter-value]

In-kind: --

2. Uplaćen/unet kapital:

Novčani:

RSD [uneti protivvrednost EUR 22,000], na dan uplate,

Ne-novčani: --

2. Paid-in/contributed capital:

In cash:

RSD [insert EUR 22,000 counter-value], as of the date of payment,

In-kind: --

Član 7

Posle uplate Iznosa povećanja kapitala RoS i BWCI će imati udeo u osnovnom kapitalu, imovinskim i glasačkim pravima u Društvu kao što sledi:

Article 7

After the payment of the Capital Increase Amount, the RoS and BWCI shall hold interest in the share

capital, economic and voting rights of the Company as follows:

1. RoS: 32%

- Upisan kapital u novcu: RSD 1.000.000;
- Uplaćen/unet kapital: --

2. BWCI: 68%

- Upisan kapital u novcu:
RSD [*uneti protivvrednost EUR 22.000*];
- Uplaćen/unet kapital:
RSD [*uneti protivvrednost EUR 22.000*]

Član 8

Prava i obaveze Ugovornih strana ne mogu biti dodeljene, založene ili na neki drugi način prenete od strane bilo koje Ugovorne strane, osim ukoliko je dozvoljeno saglasno Ugovoru o zajedničkom ulaganju.

Član 9

Na ovaj Ugovor primenjuje se pravo Republike Srbije.

Ugovorne strane će svako sporno pitanje koje proistekne iz ovoga Ugovora ili u vezi sa ovim Ugovorom rešiti mirnim putem. U slučaju nemogućnosti postizanja mirnog rešenja, svi sporovi koji proisteknu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom biće rešeni pred Privrednim sudom u Beogradu.

Član 10

Ovaj Ugovor se ne može menjati niti dopunjavati, osim putem aneksa u pisanoj formi, potpisanog od Ugovornih strana.

Član 11

U slučaju da se bilo koja odredba ovog Ugovora bude smatrala nevažećom u celosti ili delimično, to neće uticati na pravnu valjanost preostalih odredaba ovog Ugovora. U tom slučaju, Ugovorne strane će, u meri u kojoj je to moguće, zameniti takvu nevažeću

1. RoS: 32%

- Subscribed capital in cash: RSD 1,000,000;
- Paid-in/contributed Capital: --

2. BWCI: 68%

- Subscribed capital in cash:
RSD [*insert EUR 22,000 counter-value*];
- Paid in/contributed Capital:
RSD [*insert EUR 22,000 counter-value*];

Article 8

The rights and obligations of the Contractual Parties may not be ceded, pledged or otherwise transferred by either of the Contractual Parties, except as permitted pursuant to the Joint Venture Agreement.

Article 9

This Agreement shall be governed by the laws of the Republic of Serbia.

The Contractual Parties to the Agreement shall endeavour to settle amicably all disputes arising from or in connection with this Agreement. Should reaching of an amicable solution be impossible, all disputes arising from or with respect to this Agreement shall be settled before the Commercial court in Belgrade.

Article 10

This Agreement may not be altered or amended, except by annex in writing, signed by the Contractual Parties.

Article 11

Should any of the provisions of this Agreement be considered fully or partially invalid, this shall not affect the legal validity of the remaining provisions hereof. In this event, the Contractual Parties shall replace, to the possible extent, such invalid provision with another legally binding provision that shall be

5

mg

odredbu drugom pravno valjanom odredbom koja će odgovarati duhu i svrsi ovog Ugovora.

in compliance with the sense and purpose of this Agreement.

Član 12

Article 12

U slučaju nesaglasnosti između Ugovora o zajedničkom ulaganju i ovog Ugovora, merodavan će biti Ugovor o zajedničkom ulaganju.

In case of discrepancy between the Joint Venture Agreement and this Agreement, the Joint Venture Agreement shall prevail.

Član 13

Article 13

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu ovlašćeni predstavnici Ugovornih strana i kada isti bude *[notarizovan/overen pred nadležnim organom]*.

This Agreement shall become effective upon signing by the authorized representatives of the Contractual Parties and its *[notarization/certification before the competent authority]*.

Član 14

Article 14

Ovaj Ugovor je sačinjen na srpskom i engleskom jeziku u 5 (pet) originalnih primeraka od kojih će po 1 (jedan) primerak zadržati svaka Ugovorna strane, 1 (jedan) primerak za Agenciju za privredne registre Republike Srbije, 1 (jedan) primerak za *[nadležni organ prilikom overe/notar]*, a 1 (jedan) će biti dostavljen Društvu. U slučaju neslaganja između srpske i engleske verzije merodavna će biti srpska verzija.

This Agreement is executed in 5 (five) original counterparts out of which each Contractual Parties shall keep 1 (one) copy, 1 (one) copy for the Agency for Commercial Registries of the Republic of Serbia, 1 (one) copy for *[the certification authority/notary]* and 1 (one) copy shall be delivered to the Company. In case of discrepancies between the Serbian and the English version the Serbian version shall prevail.

Za /For

REPUBLIKA SRBIJA / REPUBLIC OF SERBIA

Ime/Name: [●]

Funkcija/Position: [●]

Za /For:

BELGRADE WATERFRONT CAPITAL INVESTMENT L.L.C.

Ime/Name: [●]

Funkcija/Position: [●]

Prilog 1/Appendix 1

Odluka/Decision

ms

Appendix 1B

ARTICLES OF ASSOCIATION

5

mg

Appendix 1B

Articles of Association

In accordance with Article 20. Paragraph 1. Point 1. of the Decision on Incorporation of a company Beograd na vodi d.o.o. Beograd, with its registered seat at Karadordeva 48, Belgrade, Republic of Serbia (the "**Company**") no. 02-4889/2014-1 dated 26 June 2014 and the decision of the Republic of Serbia no. [•] dated [•], the Shareholders' Meeting of the Company on its session held on [•], adopted the amended Articles of Association of the Company (the "**Articles of Association**") between:

- 1) **Republic of Serbia**, represented by the Government of Republic of Serbia having its address at Nemanjina 11, Belgrade and represented by [•] ("**RoS**");
- 2) **Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C.** a limited liability company incorporated in the United Arab Emirates under commercial license no. CN-1945304 having its business address at Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Abu Dhabi, United Arab Emirates, represented by His Excellency/Mohamed Ali Rashed Alabbar ("**BWCI**");

(RoS and BWCI are referred jointly as the **Shareholders**, and individually as the **Shareholder**).

WHEREAS:

- A. BWCI has acceded to the Company and became the Shareholder through acquisition of 68% of the total share capital of the Company in accordance with the decision on capital increase of the Company dated [•] and the agreement on accession dated [•] between the Shareholders;
- B. On [•] the Shareholders and the Company have entered into the joint venture agreement (the "**Joint Venture Agreement**") which serves as a shareholders' agreement within the

Na osnovu člana 20. stav 1. tačka 1. Odluke o osnivanju privrednog društva Beograd na vodi d.o.o. Beograd, sa registrovanim sedištem na adresi Karadordeva 48, Beograd, Republika Srbija ("**Društvo**"), br. 02-4889/2014-1 od dana 26. juna 2014. i odluke Republike Srbije br. [•] od dana [•], Skupština Društva, je na svojoj sednici održanoj dana [•], usvojila izmenjen Osnivački akt Društva ("**Osnivački Akt**") između:

- 1) **Republike Srbije**, koju zastupa Vlada Republike Srbije sa sedištem na adresi Nemanjina 11, Beograd i koju zastupa [•] ("**RoS**");
- 2) **Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C.**, društvo sa ograničenom odgovornošću osnovano u Ujedinjenim Arapskim Emiratima pod matičnim brojem br. CN-1945304, sa poslovnim sedištem u ulici Hamdan, Al Gaith kula, 19. sprat, Abu Dabi, Ujedinjeni Arapski Emirati, koga zastupa njegova Ekscelencija/Mohamed Ali Rashed Alabbar ("**BWCI**");

(RoS i BWCI su dalje u tekstu zajednički označeni kao **Članovi**, a pojedinačno kao **Član**).

BUDUĆI DA:

- A. Je BWCI pristupio Društvu i postao Član sticanjem 68% ukupnog osnovnog kapitala Društva u skladu sa odlukom o povećanju kapitala Društva od [•] i ugovorom o pristupanju od [•] između Članova;
- B. Dana [•] Članovi i Društvo su zaključili ugovor o zajedničkom ulaganju ("**Ugovor o Zajedničkom Ulaganju**") koji služi kao ugovor između članova društva u smislu Člana 15. Zakona o

Appendix 1B

meaning of Article 15 of the Companies Act ("Official Gazette of the Republic of Serbia" 36/2011, 99/2011, 83/2014 - other law and 5/2015) (the "Companies Act");

- C. The Shareholders have agreed to enter into this amended Articles of Association.

NOW, THEREFORE the Shareholders agreed to adopt the amended consolidated Articles of Association:

**ARTICLES OF ASSOCIATION
OF THE COMPANY
BEOGRAD NA VODI D.O.O. BEOGRAD**

1. SUBJECT OF ESTABLISHMENT

- 1.1 Subject of establishment is the Company in the legal form of a limited liability company.
- 1.2 The Company is established for an indefinite period of time.

2. BUSINESS NAME AND SEAT OF THE COMPANY

- 2.1 The full business name of the Company is: Beograd na vodi d.o.o. Beograd.
- 2.2 The abbreviated business name of the Company is: Beograd na vodi d.o.o.
- 2.3 The seat of the Company is in Karadorđeva 48, Belgrade, Republic of Serbia.

3. CORE BUSINESS ACTIVITY OF THE COMPANY

- 3.1 The core business activity of the Company is: Development of building projects - code number: 4110.
- 3.2 In addition to the core business activity, the Company may also carry out consulting activities in relation to businesses and all other business activities including foreign trade transactions.

4. SHAREHOLDERS OF THE COMPANY

privrednim društvima ("Službeni Glasnik Republike Srbije" br. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - dr. zakon i 5/2015) ("Zakon o privrednim društvima");

- C. Članovi su se saglasili da zaključe ovaj izmenjeni Osnivački Akt.

SADA, STOGA Članovi su se saglasili da usvoje izmenjeni prečišćeni Osnivački Akt:

**OSNIVAČKI AKT
DRUŠTVA BEOGRAD NA VODI D.O.O.
BEOGRAD**

1. PREDMET OSNIVANJA

- 1.1 Predmet osnivanja je Društvo u pravnoj formi društva sa ograničenom odgovornošću.
- 1.2 Društvo se osniva na neograničen vremenski period.

2. POSLOVNO IME I SEDIŠTE DRUŠTVA

- 2.1 Puno poslovno ime Društva je: Beograd na vodi d.o.o. Beograd.
- 2.2 Skraćeno poslovno ime Društva je: Beograd na vodi d.o.o.
- 2.3 Sedište Društva je u ulici Karadorđeva 48, Beograd, Republika Srbija.

3. PRETEŽNA DELATNOST DRUŠTVA

- 3.1 Pretežna delatnost Društva je: Razrada građevinskih projekata - šifra delatnosti: 4110.
- 3.2 Pored pretežne delatnosti, Društvo može obavljati aktivnosti savetovanja u vezi sa delatnostima i sve druge delatnosti uključujući spoljnotrgovinske transakcije.

4. ČLANOVI DRUŠTVA

15

MB

4.1 The Company has two Shareholders:

- a) The Republic of Serbia; and
- b) Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C. a limited liability company incorporated in the United Arab Emirates under commercial license no. CN-1945304 having its business address at Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Abu Dhabi, United Arab Emirates.

5. SHARE CAPITAL

5.1 The total share capital of the Company amounts as follows:

- a) Subscribed contribution in cash:
 - RSD 1,000,000 and
 - RSD [EUR 22,000 counter-value as per middle exchange rate of the NBS applicable on the date of payment].

- b) Paid-in contribution in cash:
 - RSD [EUR 22,000 counter-value as per middle exchange rate of the NBS applicable on the date of payment] paid on [•].

5.2 The unpaid subscribed capital in the amount of RSD 1,000,000 is payable in full by RoS within 2 years from the date of registration of the Company with the Register of Business Entities of the Agency for Commercial Registers.

6. CONTRIBUTIONS AND SHARES OF THE SHAREHOLDERS

6.1 The contributions and the participation of the Shareholders in the share capital of the Company are as follows:

- a) RoS is holding 32% share of the total share capital of the Company with the nominal value of RSD 1,000,000 (the "RoS Share"), subscribed and unpaid capital in cash;

4.1 Društvo ima dva Člana:

- a) Republika Srbija; i
- b) Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C., društvo sa ograničenom odgovornošću osnovano u Ujedinjenim Arapskim Emiratima pod matičnim brojem br. CN-1945304, sa poslovnim sedištem u ulici Hamdan, Al Gaith kula, 19. sprat, Abu Dabi, Ujedinjeni Arapski Emirati.

5. OSNOVNI KAPITAL DRUŠTVA

5.1 Ukupni osnovni kapital Društva iznosi kako sledi:

- a) Upisani novčani ulog:
 - RSD 1.000.000 i
 - RSD [22.000 EUR u protivvrednosti po srednjem kursu NBS važećem na dan plaćanja].

- b) Uplaćen novčani ulog je:
 - RSD [22.000 EUR u protivvrednosti po srednjem kursu NBS važećem na dan plaćanja] uplaćen dana [•].

5.2 Neuplaćen upisani kapital u iznosu od RSD 1.000.000 uplatiće u potpunosti RoS u roku od dve godine od dana registracije Društva u Registar privrednih subjekata Agencije za privredne registre.

6. ULOZI I UDELI ČLANOVA

6.1 Ulozi i udeli Članova u osnovnom kapitalu Društva iznose kako sledi:

- a) RoS poseduje 32% udela u ukupnom osnovnom kapitalu Društva sa nominalnom vrednošću od RSD 1.000.000 ("RoS Udeo"), upisanog i neuplaćenog novčanog kapitala;

- b) BWCI is holding 68% share of the total share capital of the Company with the nominal value of RSD [insert EUR 22,000 counter-value] (the "BWCI Share"), subscribed capital in cash and paid on [•].

(RoS Share and the BWCI Share are collectively referred as the "Shares" and individually as the "Share").

- 6.2 Each of the Shareholder has the voting, economic and all other rights in proportion to its share in the Company.

- 6.3 The Shareholders agree that the voting and economic rights in the Company provided in Article 6.1. points a) and b) shall not be reduced or increased by any contributions into share capital of the Company or additional payments to the Company made by any of the Shareholder.

- 6.4 The Shareholders agree that the shares in the Company held by the Shareholders are and will be in disproportion to the value of the Shareholder's contribution to the total share capital of the Company.

7. INCREASE AND DECREASE OF THE SHARE CAPITAL

- 7.1 The Company's share capital may be increased by:

- a) new contributions of the existing Shareholders or of a shareholders joining the Company;
- b) conversion of the reserves or profit of the Company into the share capital;
- c) conversion of receivables towards the Company into the share capital;
- d) mergers and reorganizations that result in the increase of the share capital, and
- e) conversion of additional payments into the share capital.

- b) BWCI poseduje 68% udela u ukupnom osnovnom kapitalu Društva sa nominalnom vrednošću od RSD [uneti 22.000 EUR u RSD protivvrednosti] ("BWCI Udeo"), upisanog novčanog kapitala i uplaćenog dana [•].

(RoS Udeo i BWCI Udeo su zajednički označeni kao "Udeli" i pojedinačno kao "Udeo").

- 6.2 Svaki od Članova ima pravo glasa, imovinska i sva druga prava proporcionalno svom udelu u Društvu.

- 6.3 Članovi su saglasni da pravo glasa i imovinska prava u Društvu predviđena u Članu 6.1. tačke a) i b) neće biti umanjena ili uvećana bilo kojim ulozima u osnovni kapital Društva ili dodatnim uplatama Društvu od strane bilo kog Člana.

- 6.4 Članovi su saglasni da udeli u Društvu koje poseduju, jesu i biće u nesrazmeri sa vrednošću uloga Člana u osnovnom kapitalu Društva.

7. POVEĆANJE I SMANJENJE OSNOVNOG KAPITALA

- 7.1 Osnovni kapital Društva može biti povećan:

- a) novim ulozima postojećih Članova ili članova koji pristupe Društvu;
- b) pretvaranjem rezervi ili dobiti Društva u osnovni kapital;
- c) konverzijom potraživanja prema Društvu u osnovni kapital;
- d) spajanjima i statusnim promenama koje imaju za posledicu povećanje osnovnog kapitala, i
- e) konverzijom dodatnih uplata u osnovni kapital.

15

mg

7.2 Shareholders agree that any increase of the share capital of the Company and any contributions of the Shareholders towards the capital of the Company shall be made in accordance with the Joint Venture Agreement.

7.3 The share capital of the Company may be decreased but not below the statutory minimum share capital.

7.4 The share capital may be decreased in a manner and under conditions specified by the Companies Act.

8. ADDITIONAL PAYMENTS

8.1 The Shareholders may, pursuant to resolution of the Shareholders' Meeting delivered in accordance with the Joint Venture Agreement, make additional payments which do not increase the share capital of the Company.

8.2 The resolution of the Shareholders' Meeting determining obligation of additional payments shall be passed unanimously by 100% (one hundred percent) of the total votes of all Shareholders.

8.3 Additional payments may be made in proportion to Shareholders' shares in the total share capital of the Company or in any other proportion.

8.4 Instead of specifying the exact amount of additional payments, the Shareholders may define the maximum amount of any additional payment.

8.5 Additional payments may be returned to the Shareholders only if they are not necessary for covering the Company's losses, or for settling the claims of the Company's creditors, in accordance with the rules applicable to the decrease of the share capital of the Company.

9. PROFIT DISTRIBUTION

7.2 Članovi su saglasni da će se bilo koje povećanje osnovnog kapitala i bilo koji uložiti u osnovni kapital Društva sprovoditi u skladu sa Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju.

7.3 Osnovni kapital Društva može se smanjiti ali ne ispod zakonom propisanog minimalnog iznosa osnovnog kapitala.

7.4 Osnovni kapital Društva može se smanjiti na način i pod uslovima predviđenim Zakonom o privrednim društvima.

8. DODATNE UPŁATE

8.1 Članovi mogu, na osnovu odluke Skupštine Društva, donete u skladu sa Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju, izvršiti dodatne uplate kojima se ne povećava osnovni kapital Društva.

8.2 Odluka Skupštine Društva kojom se utvrđuje obaveza na dodatne uplate donosi se jednoglasno od strane 100% (sto procenata) od ukupnog broja glasova svih Članova.

8.3 Dodatne uplate mogu se vršiti srazmerno visini udela Članova u ukupnom osnovnom kapitalu Društva ili u drugačijoj srazmeri.

8.4 Umesto određivanja tačnog iznosa dodatne uplate, Članovi mogu odrediti maksimalni iznos dodatne uplate.

8.5 Dodatne uplate se mogu vratiti Članovima samo ukoliko nisu potrebne za pokriće gubitaka Društva ili za namirenje potraživanja poverilaca Društva, u skladu sa pravilima koja se odnose na smanjenje osnovnog kapitala Društva.

9. ISPLATA DOBITI

mg

- | | |
|--|--|
| <p>9.1 The profits of the Company, as reported in the Company's annual financial statements, shall be allocated to the Shareholders in accordance with the distribution policy as determined in the Joint Venture Agreement, these Articles of Association and the law.</p> <p>9.2 The Shareholders shall be entitled to the profits of the Company in proportion to their respective Share in the Company.</p> <p>10. LIABILITIES OF THE COMPANY AND THE SHAREHOLDERS</p> <p>10.1 The Company acts in legal transactions with third parties in its own name and on its own behalf.</p> <p>10.2 The Company is liable for its obligations up to the value of its assets.</p> <p>10.3 The Shareholders are not liable for the Company obligations, except as otherwise provided by the Companies Act.</p> <p>11. CORPORATE BODIES</p> <p>11.1 The Company's governance is organized as a two-tier system.</p> <p>11.2 Corporate bodies are:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Shareholders' Meeting, and b) Supervisory Board; c) 1 (one) Director, and d) 1 (one) deputy Director. <p>12. SHAREHOLDERS' MEETING</p> <p>12.1 The Shareholders' Meeting comprises all Shareholders.</p> <p>12.2 Shareholders' Meeting shall be competent to decide on the following matters:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) amendments to this Articles of Association; | <p>9.1 Dobit Društva, na način određen u godišnjim finansijskim izveštajima Društva, raspoređuje se Članovima u skladu sa politikom raspodele dobiti utvrđenom Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju, ovim Osnivačkim Aktom i zakonom.</p> <p>9.2 Članovi imaju pravo na dobit Društva proporcionalno svom Udelu u Društvu.</p> <p>10. ODGOVORNOST DRUŠTVA I ČLANOVA</p> <p>10.1 U pravnom prometu sa trećim licima, Društvo istupa u svoje ime i za svoj račun.</p> <p>10.2 Društvo odgovara za svoje obaveze svojom celokupnom imovinom.</p> <p>10.3 Članovi ne odgovaraju za obaveze Društva, osim u slučajevima predviđenim Zakonom o privrednim društvima.</p> <p>11. ORGANI DRUŠTVA</p> <p>11.1 Upravljanje Društvom je organizovano kao dvodromno.</p> <p>11.2 Organi Društva su:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Skupština, i b) Nadzorni Odbor; c) 1(jedan) Direktor, i d) 1 (jedan) zamenik Direktora. <p>12. SKUPŠTINA</p> <p>12.1 Skupštinu Društva čine svi Članovi.</p> <p>12.2 Skupština je ovlašćena da odlučuje o sledećim pitanjima:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) donosi izmene ovog Osnivačkog Akta; |
|--|--|

5

my

- | | |
|--|---|
| 2) adoption of financial statements and audit reports; | 2) usvaja finansijske izveštaje i izveštaje revizora; |
| 3) adoption of reports of the Supervisory Board; | 3) usvaja izveštaje Nadzornog Odbora; |
| 4) the capital increase/decrease and any issuance of securities; | 4) odlučuje o povećanju/smanjenju kapitala i o svakoj emisiji hartija od vrednosti; |
| 5) profit distribution and covering losses; | 5) raspodeli dobiti i pokriću gubitaka; |
| 6) appointment and removal of members of Supervisory Board and their remuneration; | 6) imenuje i razrešava članove Nadzornog Odbora i utvrđuje naknadu za njihov rad; |
| 7) appointment of auditor and its remuneration; | 7) imenuje revizora i utvrđuje naknadu za njegov/njen rad; |
| 8) opening of liquidation and filing for the bankruptcy; | 8) odlučuje o pokretanju postupka likvidacije, kao i o podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka Društva; |
| 9) appointment of a liquidation administrator and adoption of the liquidation reports; | 9) imenuje likvidacionog upravnika i usvaja izveštaje likvidacionog upravnika; |
| 10) acquisition of the own (treasury) shares of the Company; | 10) sticanju sopstvenih udela Društva; |
| 11) obligation of the Shareholders to make additional payments; | 11) obavezama Članova na dodatne uplate; |
| 12) requests by the Shareholder to withdraw from the Company; | 12) odlučuje o zahtevu Članova za istupanje iz Društva; |
| 13) expulsion of the Shareholders due to failure to pay-in or make the subscribed contributions; | 13) isključenju Članova iz razloga neplaćanja, odnosno neunošenja upisanog uloga; |
| 14) initiating proceedings for expulsion of the Shareholders; | 14) pokretanju postupka za isključenje Članova; |
| 15) redemption and cancellation of Shares; | 15) povlačenju i poništenju Udela; |
| 16) appointment of the holder of statutory power of attorney; | 16) imenovanju zakonskih zastupnika; |
| 17) initiating proceedings and granting authorization for representing the Company in disputes against the holders of statutory power of attorney and/or members of the Supervisory Board; | 17) pokretanju postupka i davanju punomoćja za zastupanje Društva u sporu protiv zakonskih zastupnika i/ili članova Nadzornog Odbora; |

- | | |
|---|--|
| <p>18) initiating proceedings and granting authorization for representing the Company in disputes against Shareholders;</p> <p>19) approving agreements on accession of the new shareholder and giving consents on accession of new shareholders;</p> <p>20) deciding on merger, reorganization and changes of the corporate form;</p> <p>21) approving transactions involving conflict of interest;</p> <p>22) approving acquisition and disposal of high value assets of the Company, including in any event any real estate transactions;</p> <p>23) adoption of its rules of procedure;</p> <p>24) approving any financing agreements;</p> <p>25) other matters in accordance with the law and the Articles of Association.</p> | <p>18) pokretanju postupka i davanju punomoćja za zastupanje Društva u sporu sa Članovima;</p> <p>19) odobrava sporazume o pristupu novih članova i daje odobrenja za pristup novih članova;</p> <p>20) spajanjima, statusnim promenama i promenama pravne forme Društva;</p> <p>21) daje odobrenje na transakcije u kojima postoji konflikt interesa;</p> <p>22) daje saglasnost na sticanje i raspolaganje imovinom velike vrednosti Društva, uključujući u svakom slučaju i transakcije u vezi sa nepokretnostima;</p> <p>23) donosi poslovnik o svom radu;</p> <p>24) daje saglasnost na finansijske sporazume;</p> <p>25) odlučuje o drugim pitanjima u skladu sa zakonom i Osnivačkim Aktom;</p> |
|---|--|
-
- | | |
|---|--|
| <p>12.3 Shareholders' Meeting shall operate and adopt resolutions within its competence at the sessions or outside the sessions. Sessions shall be held as annual meetings and extraordinary meetings.</p> <p>12.4 The annual session of the Shareholders' Meeting shall be held once a year, no later than within six months following expiry of the business year for the purpose of adopting the financial reports and deciding on profit allocation. Sessions held between two annual meetings of the Shareholders' Meeting, shall represent extraordinary sessions of the Shareholders' Meeting.</p> <p>12.5 Shareholders' Meetings may be called by the Supervisory Board or by any of the Shareholder.</p> | <p>12.3 Skupština radi i odlučuje o pitanjima iz svog delokruga na sednicama ili van sednica. Sednice Skupštine se održavaju kao redovne i vanredne.</p> <p>12.4 Redovna sednica Skupštine Društva se održava jednom godišnje, ne kasnije od šest meseci od isteka poslovne godine u svrhu usvajanja finansijskih izveštaja i odlučivanja o raspodeli dobiti. Sednice Skupštine koje se održavaju između dve redovne sednice Skupštine Društva predstavljaju vanredne sednice Skupštine Društva.</p> <p>12.5 Skupštinu Društva može da sazove Nadzorni Odbor ili bilo koji Član Društva.</p> |
|---|--|

- | | |
|---|---|
| <p>12.6 The Shareholders' Meeting shall be called at least 7 (seven) days prior to the scheduled date of the session but not earlier than 15 (fifteen) days prior to the scheduled date, by tendering notice in writing to the Shareholders constituting the Shareholders' Meeting. All notices convening the Shareholders' Meetings shall be given according to provisions of the Companies Act by registered letter with simultaneous fax or e-mail, confirmation requested. Such notice shall set out the time, the place, the agenda, proposed resolutions with supporting material and the participation requirements for the proposed meeting as well as any other requirements of the Companies Act.</p> | <p>12.6 Skupština saziva se najkasnije (7) sedam dana pre utvrđenog datuma sednice, ali ne ranije od 15 (petnaest) dana pre utvrđenog datuma, putem slanja pisanog obaveštenja Članovima koji čine Skupštinu Društva. Sva obaveštenja o sazivanju Skupštine Društva se dostavljaju u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima preporučenom poštom i istovremeno faksom ili elektronskom poštom, sa zahtevom o potvrdi prijema. Takva obaveštenja će utvrditi vreme, mesto, dnevni red, predlog odluka sa pratećim materijalom i uslove za učešće na predloženoj sednici, kao i bilo koje druge uslove predviđene Zakonom o privrednim društvima.</p> |
| <p>12.7 Shareholders' Meetings shall be held at the registered office of the Company or any other place proposed and mutually agreed by the Shareholders.</p> | <p>12.7 Skupština će se održati u registrovanom sedištu Društva ili bilo kom drugom predloženom mestu i sporazumno dogovorenom od strane Članova.</p> |
| <p>12.8 Sessions of the Shareholders' Meeting may be held without convening, if attended by all Shareholders.</p> | <p>12.8 Sednice Skupštine Društva se održavaju bez sazivanja ukoliko im prisustvuju svi Članovi.</p> |
| <p>12.9 Sessions of the Shareholders' Meeting may be held by using conference calls or other audio and visual communication equipment, so that all Shareholders participating in the work at the session can simultaneously communicate with each other. All Shareholders participating in the work at the session in this manner shall be deemed as attending the session in person.</p> | <p>12.9 Sednice Skupštine Društva se mogu održavati putem korišćenja konferencijske veze ili putem druge audio i vizuelne komunikacijske opreme, tako da svi Članovi koji učestvuju u radu sednice mogu međusobno istovremeno da komuniciraju. Smatraće se da svi Članovi koji na ovaj način prisustvuju sednici lično prisustvuju sednici.</p> |
| <p>12.10 In terms of adoption of the Shareholders' Meeting's resolutions the Shareholders shall be entitled to vote in writing.</p> | <p>12.10 U donošenju odluka Skupštine Društva, Članovi imaju pravo ga glasaju pisanim putem.</p> |
| <p>12.11 The Shareholders' Meeting may pass any resolution outside a session if the resolution is signed by all Shareholders entitled to vote on that issue.</p> | <p>12.11 Skupština može doneti bilo koju odluku van sednice, ukoliko je potpišu svi Članovi koji imaju pravo glasa po tom pitanju.</p> |
| <p>12.12 The Shareholders of the Company shall be entitled to appoint, by written power of attorney, any other person to vote on its behalf at the Shareholders' Meeting, provided that such other person is bound to</p> | <p>12.12 Članovi Društva će imati pravo da imenuju, na osnovu pisanog punomoćja, bilo koju drugu osobu da glasa u njihovo ime na Skupštini Društva, pod uslovom da je ta druga</p> |

my

keep the internal affairs and business information of the Company and of the Shareholders of the Company as strictly confidential and not to disclose such affairs/information to third parties.

osoba obavezana da čuva interne poslove i poslovne informacije Društva i Članova Društva kao strogo poverljive i da ne otkriva takve poslove/informacije trećim licima.

12.13 The minutes of Shareholders' Meeting shall be kept for each Shareholders' Meeting and shall at least contain the registered name of the Company, the place and the time, the name of the chairman of the Shareholders' Meeting and the person keeping the minutes, the brief description of discussion on each subject on the agenda, the results of voting for each subject on the agenda, the number of votes for the resolution against the resolution or abstained, any objections of the Shareholders, or any dissenting opinion of the Shareholders and objections of the Director, the list of the Shareholders and other persons attending the session of the Shareholders' Meeting. Such minutes shall be signed by the chairman of the Shareholders' Meeting session, the minutes' keeper and the persons participating in the session of the Shareholders' Meeting.

12.13 Zapisnici sa Skupštine Društva će biti čuvani za svaku Skupštinu Društva i sadržaće makar registrovano ime Društva, mesto i vreme, ime predsednika Skupštine Društva i osobe koja vodi zapisnik, kratak opis rasprave za svaki predmet dnevnog reda, rezultate glasanja za svaki predmet dnevnog reda, broj glasova za ili protiv odluke i broj uzdržanih, bilo kakve primedbe Članova, ili bilo kakvo izdvojeno mišljenje Članova Društva i primedbe Direktora, spisak Članova i drugih osoba koji prisustvuju sednici Skupštine Društva. Takvi zapisnici će biti potpisani od strane predsednika Skupštine Društva, zapisničara i osoba koje učestvuju na sednici Skupštine Društva.

12.14 The minutes of the Shareholders' Meeting shall be officially documented bilingually, in Serbian and English languages. In case of any discrepancy between the English and Serbian languages, solely between the Shareholders, the English language shall prevail.

12.14 Zapisnici Skupštine Društva će biti zvanično dokumentovani u dvojezičnoj formi, na srpskom i engleskom jeziku. U slučaju bilo kakve nesaglasnosti između engleskog i srpskog jezika, isključivo između Članova, merodavna je verzija na engleskom jeziku.

12.15 At any Shareholders' Meeting, the presence of fifty percent plus one vote (50%+1) of overall voting rights of all Shareholders of the Company entitled to exercise voting rights under Article 12.17. of these Articles of Association is necessary to constitute the quorum.

12.15 Na bilo kojoj Skupštini Društva, prisustvo od pedeset procenata plus jedan glas (50%+1) od ukupnog broja glasova Članova Društva koji imaju pravo da ostvaruju glasačka prava iz Člana 12.17. ovog Osnivačkog Akta je neophodno da bi se postigao kvorum.

12.16 In the case the initially called Shareholders' Meeting does not constitute a quorum, the repeated Shareholders' Meeting session shall be held not earlier than 10 (ten) calendar days and not later than 30 (thirty) calendar days as from the date when the initially called Shareholders' Meeting should have been held. In such

12.16 U slučaju da na prvobitno sazvanoj sednici Skupštine Društva nema kvoruma, ponovljena sednica Skupštine Društva će se održati ne ranije od 10 (deset) kalendarskih dana i ne kasnije od 30 (trideset) dana od datuma kada je prvobitno zakazana Skupština trebalo da bude održana.

repeated Shareholders' Meeting, the presence of 1/3 (one third) of overall voting rights of all Shareholders of the Company constitutes the quorum.

Na tako ponovljenoj Skupštini Društva, prisustvo 1/3 (jedne trećine) od ukupnog broja glasova svih Članova Društva čini kvorum.

12.17 All resolutions of the Shareholders' Meeting shall be passed by fifty percent plus one vote (50%+1) of the votes cast at the Shareholders' Meeting, save for the following resolution which shall be rendered unanimously by 100% (one hundred percent) of the total votes:

12.17 Sve odluke Skupštine Društva se donose sa pedeset procenata plus jedan glas (50%+1) od ukupnog broja glasova na Skupštini Društva, izuzev u slučaju sledećih odluka gde je za usvajanje potrebna jednoglasna većina od 100% (sto procenata) glasova od ukupnog broja glasova:

- 1) decision to abandon or reduce the scope of the Project as defined by the Joint Venture Agreement;
- 2) decision to expand the scope of the Project as defined by the Joint Venture Agreement;
- 3) approval of the business plan;
- 4) *[approval of entering into the Public Land Development Agreement as provided in the Joint Venture Agreement]*
- 5) approval of modification of the corporate purpose and/or the change of the registered business activity of the Company;
- 6) approval on capital increase of the Company;
- 7) approval on capital decrease of the Company;
- 8) resolution on profit distribution and covering losses;
- 9) approval of the change of the registered seat of the Company;
- 10) approval of the change of the legal form of the Company, listing or delisting of the Company, mergers and de-mergers, divisions, separation;
- 11) resolution on liquidation, winding up and filing for the bankruptcy of the Company;

- 1) odluka da se napusti ili smanji obim Projekta kako je određen Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju;
- 2) odluka da se proširi obim Projekta kako je određen Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju;
- 3) odobrenje poslovnog plan;
- 4) *[odobrenje za zaključenje Ugovora o Izgradnji na Javnom Zemljištu kao što je predviđeno Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju]*
- 5) odobrenje za izmenu korporativne svrhe i/ili izmene registrovane delatnosti Društva;
- 6) odobrenje za povećanje kapitala Društva;
- 7) odobrenje za smanjenje kapitala Društva;
- 8) odluka o raspodeli dobiti i pokriću gubitaka;
- 9) odobrenje za promenu registrovanog sedišta Društva;
- 10) odobrenje za promenu pravne forme Društva, listiranje ili delistiranje Društva, spajanja i izdvajanje, podela;
- 11) odluka o likvidaciji, prestanku i o podnošenju predloga za pokretanje stečajnog postupka Društva;

- | | |
|---|---|
| 12) resolution on the acquisition of self-owned shares of the Company; | 12) odluka o sticanju sopstvenih udela Društva; |
| 13) resolution on issuance of any (debt, equity or hybrid) securities by the Company; | 13) odluka o emisiji bilo kojih (dužničkih, akcija ili hibridnih) hartija od vrednosti Društva; |
| 14) appointment and revocation of the member of the Supervisory Board provided that each Shareholder shall support the appointment of the member of the Supervisory Board proposed by the other Shareholder in accordance with Article 13.1.; | 14) imenovanje i opoziv člana Nadzornog Odbora pod uslovom da će svaki Član podržati imenovanje člana Nadzornog Odbora predloženog od strane Člana u skladu sa Članom 13.1.; |
| 15) determination of the remuneration or salaries of members of the Supervisory Board if determined that such remuneration or salaries are applicable; | 15) utvrđivanje naknada ili zarada članova Nadzornog Odbora, ukoliko su takve naknade ili zarade predviđene; |
| 16) approval of the appointment and revocation of the auditors of the Company as advised by the Supervisory Board; | 16) odobrenje za imenovanje i opoziv revizora Društva na predlog Nadzornog Odbora; |
| 17) approval of disposal of high value assets of the Company other than such disposals approved in the business plan; | 17) odobrenje za sticanje i raspolaganje imovinom velike vrednosti Društva, osim ako su takva raspolaganja odobrena poslovnim planom; |
| 18) approval of provision of any indebtedness by the Company to another person (other than to a wholly owned subsidiary in accordance with the business plan); | 18) odobrenje za zaduživanja Društva prema drugom licu (osim prema zavisnom društvu u potpunom vlasništvu u skladu sa poslovnim planom); |
| 19) amendments to the Articles of Association; | 19) izmene Osnivačkog Akta; |
| 20) entering into joint ventures or partnerships of any nature including silent partnerships or any agreements that give the other party a participation in the profit of the Company or entitle it to a remuneration contingent on the amount of its profit; | 20) stupanja u zajednička ulaganja ili ortakluke bilo koje prirode uključujući nevidljive ortakluke ili druge ugovore koji daju drugoj strani učešće u dobiti Društva ili ga ovlašćuju na naknadu koja zavisi od iznosa dobiti; |
| 21) transfer of shares pursuant to Article 17.6 and terms and conditions of an investment by a new shareholder; | 21) prenos udela u skladu sa Članom 17.6 i uslovima ulaganja od strane novog člana; |
| 22) approvals of spin-off and/or incorporation and constitutive documents of the new companies fully owned by the Company as | 22) odobrenje za izdvajanje i/ili osnivačka dokumenta novih privrednih društava u potpunosti u vlasništvu Društva kao i |

well as in-kind contributions or spin-offs of the land lease agreements or other assets of the Company into the new companies;

- 23) approval of a pledge or other encumbrance of shares or parts of the share of a Shareholder.

- 12.18 Application of the provisions of the Companies Act regarding the right of dissenting shareholder are hereby excluded.

13. THE SUPERVISORY BOARD

- 13.1 The Company shall have the Supervisory Board comprising five (5) members, three (3) of which shall be appointed by the Shareholders' Meeting upon proposal by BWCI and two (2) shall be appointed by the Shareholders' Meeting upon proposal by the RoS.

- 13.2 The Chairman of the Supervisory Board shall be appointed from the ranks of the members of the Supervisory Board appointed upon proposal by BWCI and the Vice Chairman of the Supervisory Board shall be appointed from the ranks of the members of the Supervisory Board appointed upon proposal of the RoS.

- 13.3 BWCI and the RoS agree that the respective Shareholder is responsible for the decisions and voting of the members of the Supervisory Board appointed by it. The Shareholders shall procure that its appointees will cast their votes in the Supervisory Board in such a manner so that the decisions of the Shareholders' Meeting are adopted and executed by the Supervisory Board with the qualified majority.

- 13.4 Should a Shareholder wish to replace a member of the Supervisory Board nominated by it, then the other Shareholder shall vote for the removal of such member and the election of the new member nominated by such Shareholder, regardless of whether the removal or replacement is with or without cause.

nenovčane uloge ili izdvajanje ugovora o zakupu zemljišta ili druge imovine Društva u nova privredna društva;

- 23) odobrenje za zalogu ili drugi teret na udelu ili delu udela Člana.

- 12.18 Primena odredaba Zakona o privrednim društvima koje se tiču prava nesaglasnih Članova su ovim isključena.

13. NADZORNI ODBOR

- 13.1 Društvo će imati Nadzorni Odbor sastavljen od pet (5) članova, od kojih će tri (3) člana biti imenovana od strane Skupštine na predlog BWCI-a i dva (2) člana koja će biti imenovana od strane Skupštine na predlog RoS.

- 13.2 Predsednik Nadzornog Odbora će biti imenovan iz redova članova Nadzornog Odbora imenovanih na predlog BWCI-a a Zamenik Predsednika će biti imenovan od strane članova Nadzornog Odbora imenovanih na predlog RoS.

- 13.3 BWCI i RoS su saglasni da je odnosni Član odgovoran za odluke i glasanje članova Nadzornog Odbora koji su imenovani sa njihove strane. Članovi će obezbediti da lica koja su postavljena sa njihove strane glasaju u Nadzornom Odboru na taj način da se odluke Nadzornog Odbora usvajaju i izvršavaju kvalifikovanom većinom.

- 13.4 Ukoliko Član želi da zameni člana Nadzornog Odbora predloženog sa njegove strane, onda će drugi Član glasati za razrešenje takvog člana i izbor novog člana predloženog od strane tog Člana, nezavisno da li je takvo razrešenje ili zamena osnovana ili bez osnova.

5

my

13.5 Should any membership in the Supervisory Board fall vacant for any reason whatsoever other than removal (death, resignation of a member of the Supervisory Board, etc.), the Shareholders shall vote in favour of the nominee of the Shareholder who initially nominated the vacated membership.

13.6 The Supervisory Board:

- 1) decides on the business strategy of the Company;
- 2) appoints and dismisses the Director and the Deputy Director and determines reimbursement for his or her work, and the principles for determination of their remuneration; the Supervisory Board shall appoint the person proposed by BWCI as a Director and the person proposed by RoS as the Deputy Director;
- 3) supervises the work of the Director and the Deputy Director and adopts Director's reports;
- 4) conducts internal supervision over the business operations of the Company;
- 5) conducts supervision over the legality of the business operations of the Company;
- 6) proposes to the Shareholders' Meeting the accounting policies of the Company and determines the risk management policies;
- 7) issues order to auditor to investigate the financial reports of the Company on an annual basis;
- 8) proposes to the Shareholder's Meeting selection of the auditor and reimbursement and remuneration for his work;
- 9) controls proposal of the profit distribution and other payments to the Shareholders;
- 10) decides on initiating proceedings and granting authorization for representing the Company in disputes against the Directors;

13.5 Ukoliko bilo koje mesto u Nadzornom Odboru ostane upražnjeno iz bilo kog drugog razloga osim razrešenja (smrt, ostavka člana Nadzornog Odbora, itd.), Članovi će glasati u korist predloženog lica od strane Člana koji je prvobitno predložio člana na upražnjeno mesto.

13.6 Nadzorni Odbor

- 1) odlučuje o poslovnoj strategiji Društva;
- 2) imenuje i razrešava Direktora i Zamenika Direktora i odlučuje o naknadi za njegov ili njen rad, i o kriterijumima za određivanje njihove naknade; Nadzorni Odbor će imenovati lice predloženo od strane BWCI-a kao Direktora i lice predloženo od strane RoS kao Zamenika Direktora;
- 3) sprovodi nadzor nad radom Direktora i Zamenika Direktora i usvaja izveštaje Direktora;
- 4) sprovodi interni nadzor poslovnih aktivnosti Društva;
- 5) sprovodi nadzor nad zakonitosti poslovnih aktivnosti Društva;
- 6) predlaže Skupštini računovodstvenu politiku Društva i određuje politiku upravljanja rizikom;
- 7) izdaje naredbu revizoru za ispitivanje finansijskih izveštaja Društva na godišnjem nivou;
- 8) predlaže Skupštini izbor revizora i naknadu i nagradu za njegov rad;
- 9) kontroliše predlog raspodele dobiti i druge isplate Članovima;
- 10) odlučuje o pokretanju postupka i daje ovlašćenje za zastupanje Društva u sporovima protiv Direktora;

5

MZ

- | | |
|--|--|
| <p>11) conducts other actions determined by these Articles of Association and decisions of the Shareholders' Meeting;</p> <p>12) exercise of the option, in accordance with the Joint Venture Agreement, to operate without paying any additional consideration the Selected Non-Contributed Buildings;</p> <p>13) decide, in accordance with the Joint Venture Agreement on payment of any costs to BWCI, other than remuneration for the Services under Clause 10.4.4 of the Joint Venture Agreement.</p> <p>13.7 The Supervisory Board shall decide upon the following matters only if at least one (1) member of the Supervisory Board appointed by RoS and one (1) member of the Supervisory Board appointed by BWCI vote in favour of such a matter:</p> <p>1) approval of change in accounting period and accounting policy of the Company;</p> <p>2) making of any loan or advance which is not contemplated in the business plan, or acquisition of any equity shares or other securities of any legal entity;</p> <p>3) approval of the agreement on engagement of the service providers which are affiliates of BWCI, other than the services, which are pre-approved for contracting in accordance with the Joint Venture Agreement;</p> <p>4) acquiring, disposal and encumbering equity held by the Company in other companies which is not contemplated in the business plan;</p> <p>5) acquiring, disposal and encumbering real estate, if such disposal is not the regular business operations of the Company or is not contemplated in the business plan</p> <p>6) approval of all transactions between the Company and the affiliates of BWCI</p> | <p>11) sprovodi druge radnje određene ovim Osnivačkim Aktom i odlukama Skupštine.</p> <p>12) koristi opciju, u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju, da upravlja Odabranim Neunetim Objektima, bez plaćanja bilo kakve dodatne naknade;</p> <p>13) odlučuje, u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju, o plaćanju bilo kakvih troškova BWCI-u, osim za pružanje Usluga prema članu 10.4.4 Ugovora o zajedničkom ulaganju.</p> <p>13.7 Nadzorni Odbor odlučuje o sledećim pitanjima samo ukoliko najmanje jedan (1) član Nadzornog Odbora imenovan od strane RoS-a i jedan (1) član Nadzornog Odbora imenovan od strane BWCI-a glasa za takvo pitanje:</p> <p>1) odobrenje promene računovodstvenog perioda i računovodstvene politike Društva;</p> <p>2) davanje zajma ili avansa koje nije predviđen poslovnim planom, ili sticanje udela ili drugih učešća u kapitalu ili hartija od vrednosti bilo kog pravnog lica;</p> <p>3) odobrenje ugovora o angažovanju pružaoca usluga koji su zavisna društva BWCI-a, osim usluga, koje su prethodno odobrene za ugovoranje u skladu sa Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju;</p> <p>4) sticanje, raspolaganje i opterećivanje kapitala koji poseduje Društvo u drugim privrednim društvima, koje nije predviđeno poslovnim planom;</p> <p>5) sticanje, raspolaganje i opterećivanje nepokretnosti, u slučaju da takvo raspolaganje nije uobičajena poslovna aktivnost Društva ili nije predviđeno poslovnim planom;</p> <p>6) odobrenje svih transakcija između Društva i zavisnih društava BWCI-a [u skladu sa odredbama o sukobu</p> |
|--|--|

[subject to provisions on conflict of interest provided by the CA].

interesa predviđenim Zakonom o privrednim društvima].

- 13.8 In addition to matters stated in Article 13.7, the Supervisory Board gives prior consent for deciding on all matters not reserved for the Shareholders' Meeting
- 13.8 Pored pitanja navedenih u Članu 13.7, Nadzorni Odbor daje prethodnu saglasnost za odlučivanje o svim pitanjima koja nisu rezervisana za Skupštinu.
- 13.9 The Chairman of the Supervisory Board shall be responsible for (i) the establishment of the agenda for the Supervisory Board meetings, (ii) the convocation of the Supervisory Board meetings in accordance with Article 13.10 of these Articles of Association (iii) chairing the Supervisory Board meetings and (iv) signing the minutes of the Supervisory Board meetings.
- 13.9 Predsednik Nadzornog Odbora će biti odgovoran za (i) utvrđivanje dnevnog reda za sednice Nadzornog Odbora, (ii) sazivanje sednica Nadzornog Odbora u skladu sa Članom 13.10 ovog Osnivačkog Akta (iii) predsedavanje sednicama Nadzornog Odbora i (iv) potpisivanje zapisnika sa sednica Nadzornog Odbora.
- 13.10 The Supervisory Board meetings shall be called by the Chairman of the Supervisory Board, whenever it is deemed necessary for the business of the Company, but at least once every quarter, on his own initiative or upon the request of any of the members of the Supervisory Board. If the Chairman of the Supervisory Board fails to comply with such request within thirty (30) calendar days from the request, each member of the Supervisory Board shall have the right to directly call the Supervisory Board.
- 13.10 Sednice Nadzornog Odbora saziva Predsednik Nadzornog Odbora, kada god se smatra potrebnim za poslovanje Društva, ali najmanje jednom kvartalno, na ličnu inicijativu ili na zahtev bilo kog člana Nadzornog Odbora. Ukoliko Predsednik Nadzornog Odbora ne postupi po takvom zahteva u roku od trideset (30) kalendarskih dana od takvog zahteva, svaki član Nadzornog Odbora ima pravo da direktno sazove Nadzorni Odbor.
- 13.11 The Supervisory Board shall be called with a notice period of eight (8) calendar days by mail, fax, e-mail or telephone, confirmation in each case requested. Notices by e-mail or telephone shall be followed by transmission by fax or postal mail. In cases of urgency, the notice period may be shortened, provided that all members of the Supervisory Board have been validly notified. Time, place and agenda shall be set by the Chairman of the Supervisory Board.
- 13.11 Nadzorni Odbor se saziva u roku od osam (8) kalendarskih dana dostavljanjem obaveštenja putem pošte, faksa, elektronske pošte ili telefonom, sa zahtevom za potvrdu prijema. Obaveštenja putem elektronske pošte ili telefona će biti prosledena putem faksa ili pošte. U slučaju hitnosti, period obaveštavanja može biti skraćen, pod uslovom da su svi članovi Nadzornog Odbora uredno obavešteni. Vreme, mesto i dnevni red će biti određeni od strane Predsednika Nadzornog Odbora.
- 13.12 The quorum for decision making by the Supervisory Board shall be three (3) members of the Supervisory Board present in person, out of which at least one (1) member of the Supervisory Board must be
- 13.12 Kvorum za donošenje odluka Nadzornog Odbora čine tri (3) člana Nadzornog Odbora koja su lično prisutna, od kojih najmanje jedan (1) od članova Nadzornog Odbora mora biti

a member appointed upon the proposal of BWCI and at least one (1) member of the Supervisory Board must be a member appointed upon the proposal of the RoS. If, in respect of any meeting of the Supervisory Board, a quorum is not available, the meeting shall be adjourned for seven (7) days and the following meeting shall be valid if attended by any three (3) members of the Supervisory Board.

član imenovan na predlog BWCI-a i najmanje jedan (1) od članova Nadzornog Odbora mora biti član imenovan na predlog RoS. Ukoliko, u pogledu bilo koje sednice Nadzornog Odbora, kvorum nije obezbeđen, sednica će se odložiti za sedam (7) dana i sledeća sednica će se smatrati punovažnom ukoliko joj prisustvuju bilo koja tri (3) člana Nadzornog Odbora.

13.13 Save for matters stated in Clause 13.7, the Supervisory the Supervisory Board resolutions shall be passed with simple majority of the votes cast. Abstaining and conditional votes shall not be considered. All members of the Supervisory Board will have one vote each. Neither the Chairman nor the Vice Chairman of the Supervisory Board shall have a casting vote.

13.13 Osim u slučaju pitanja navedenih u Članu 13.7, odluke Nadzornog Odbora će biti donošene prostom većinom od ukupnog broja glasova. Uzdržani i uslovni glasovi neće se uzimati u obzir. Svi članovi Nadzornog Odbora će imati po jedan glas. Ni Predsednik, ni Zamenik Predsednika Nadzornog Odbora neće imati odlučujući glas.

13.14 Each member of the Supervisory Board may grant a written voting proxy to another member of the Supervisory Board for any specific Supervisory Board meeting.

13.14 Svaki član Nadzornog Odbora može dati pisano ovlašćenje za glasanje drugom članu Nadzornog Odbora za bilo koju određenu sednicu Nadzornog Odbora

13.15 The Chairman of the Supervisory Board shall procure that minutes of Supervisory Board meetings are taken in which at least the agenda, the members present, the issues discussed and arguments exchanged between the members during the Supervisory Board, dissenting opinion of the members of the Supervisory Board and the result of any voting shall be reflected. Such minutes shall be signed by the Chairman of the Supervisory Board and shall be made available to the members within reasonable time following the Supervisory Board meeting by mail, fax or e-mail.

13.15 Predsednik Nadzornog Odbora će obezbediti da se zapisnici sa Nadzornog Odbora vode na način da budu navedeni barem dnevni red, prisutni članovi, raspravljana pitanja i razmenjena argumentacija između članova tokom sednice Nadzornog Odbora, izdvojeno mišljenje članova Nadzornog Odbora i rezultat glasanja. Takvi zapisnici će biti potpisani od strane Predsednika Nadzornog Odbora i biće dostavljeni članovima u razumnom roku nakon sednice Nadzornog Odbora putem pošte, faksom ili elektronskom poštom.

13.16 The minutes of the Supervisory Board meetings shall be officially documented bilingually, in Serbian and English languages. In case of any discrepancy between the English and Serbian languages, solely between the Shareholders, the English language shall prevail.

13.16 Zapisnici sa sednica Nadzornog Odbora će biti zvanično dokumentovani u dvojezičnoj formi, na srpskom i engleskom jeziku. U slučaju bilo kakve nesaglasnosti između srpskog i engleskog jezika, isključivo između Članova, engleski jezik će biti merodavan.

5

mg

- 13.17 All resolutions of the Supervisory Board may also be passed in writing (including fax or e-mail) or by telephone conference provided that no member of the Supervisory Board objects in writing before the resolution is passed and provided further that resolutions passed by telephone conference are confirmed by each member of the Supervisory Board by follow-up letter, fax or e-mail to the Chairman of the Supervisory Board without undue delay. Confirmations by fax or e-mail shall be also followed by a transmission by postal mail. Article 13.13 in respect of the required majority applies accordingly. The Chairman of the Supervisory Board (or the minutes' keeper on his behalf) shall co-ordinate the voting and shall provide the members with the result of the vote without undue delay.
- 13.17 Sve odluke Nadzornog Odbora mogu takođe biti donete pisanim putem (uključujući faks ili elektronsku poštu) ili telefonskom konferencijom pod uslovom da se ni jedan član Nadzornog Odbora ne protivi tome pisanim putem pre nego što je odluka doneta i pod daljim uslovom da je telefonska konferencija potvrđena od strane svakog člana Nadzornog Odbora propratnim pismom, faksom ili elektronskom poštom Predsedniku Nadzornog Odbora bez neprimerenog odlaganja. Potvrde faksom ili elektronskom poštom će takođe biti prosledene putem pošte. Član 13.13 u pogledu potrebne većine se shodno primenjuje. Predsednik Nadzornog Odbora (ili zapisničar u njegovo ime) će koordinirati glasanje i obezbediti članovima rezultate glasanja bez neprimerenog odlaganja.
- 13.18 The Supervisory Board shall pass rules of procedure for its operations. Any amendment of the rules of procedure of the Supervisory Board shall require the approval of the Supervisory Board.
- 13.18 Nadzorni Odbor će doneti poslovnik o radu za svoje aktivnosti. Bilo koja izmena poslovnika o radu Nadzornog Odbora će zahtevati odobrenje Nadzornog Odbora
- 13.19 The Supervisory Board may form committees for special tasks or on a permanent basis which shall have advisory or preparatory functions. Unless otherwise expressly provided for, the rules applicable to the entire Supervisory Board shall, to the extent possible, apply analogously to all committees of the Supervisory Board.
- 13.19 Nadzorni Odbor može formirati odbore za posebne zadatke ili na stalnoj osnovi koji će imati savetodavne ili pripremne uloge. Ukoliko nije izričito određeno drugačije, pravila koja se primenjuju na ceo Nadzorni Odbor, u najvećoj mogućoj meri, se analogno primenjuju na sve odbore Nadzornog Odbora.
- 14. THE DIRECTOR AND THE DEPUTY DIRECTOR**
- 14. DIREKTOR I ZAMENIK DIREKTORA**
- 14.1 The Company shall have the Director and the Deputy Director.
- 14.1 Društvo će imati Direktora i Zamenika Direktora.
- 14.2 The Deputy Director shall assist the Director.
- 14.2 Zamenik Direktora će pomagati Direktor.
- 14.3 The Director is appointed by the Supervisory Board upon proposal by BWCI and the Deputy Director is appointed by the Supervisory Board upon proposal by RoS.
- 14.3 Direktora imenuje Nadzorni Odbor na predlog BWCI-a a Zamenika Direktora imenuje Nadzorni Odbor na predlog RoS.

- | | |
|---|---|
| <p>14.4 The Shareholders shall procure that its respective members of the Supervisory Board will cast their votes in the Supervisory Board for the Director and the Deputy Director respectively nominated by BWCI and RoS.</p> | <p>14.4 Članovi će obezbediti da njihovi odnosno članovi Nadzornog Odbora glasaju u Nadzornom Odboru za Direktora i Zamenika Direktora predloženih od strane BWCI-a i RoS-a.</p> |
| <p>14.5 Should BWCI wish to replace the Director, then RoS shall cause its representatives in the Supervisory Board to vote for the removal of such Director and the election of the new Director nominated by BWCI, regardless of whether the removal or replacement is with or without cause. Should RoS wish to replace the Deputy Director, then BWCI shall cause its representatives on the Supervisory Board to vote for the removal of such Deputy Director and the election of the new Deputy Director nominated by RoS, regardless of whether the removal or replacement is with or without cause.</p> | <p>14.5 Ukoliko BWCI želi da zameni Direktora, u tom slučaju će RoS učiniti da njegovi zastupnici u Nadzornom Odboru glasaju za razrešenje takvog Direktora i izbor novog Direktora predloženog od strane BWCI-a bez obzira na to da li je takvo razrešenje osnovano ili bez osnova. Ukoliko RoS želi da zameni Zamenika Direktora, u tom slučaju će BWCI učiniti da njegovi zastupnici u Nadzornom Odboru glasaju za razrešenje takvog Zamenika Direktora i izbor novog Zamenika Direktora predloženog od strane RoS bez obzira na to da li je takvo razrešenje osnovano ili bez osnova.</p> |
| <p>14.6 Should the position of the Director and/or Deputy Director fall vacant for any reason whatsoever other than removal (death, resignation, etc.), the representatives of the RoS and BWCI shall vote in favour of the nominee of BWCI as the Director of the Company and in favour of the nominee of RoS as the Deputy Director.</p> | <p>14.6 Ukoliko se pozicija Direktora i/ili Zamenika Direktora uprazni iz bilo kog razloga osim razrešenja (smrt, ostavka, itd.), predstavnici RoS i BWCI-a će glasati za kandidata BWCI-a kao Direktora Društva i za kandidata RoS kao Zamenika Direktora.</p> |
| <p>14.7 The Director shall decide on all matters relating to the business of the Company in accordance with these Articles of Association, resolutions of the Shareholders' Meeting and instructions of the Supervisory Board.</p> | <p>14.7 Direktor će odlučivati o svim pitanjima koja se odnose na poslovanje Društva u skladu sa ovim Osnivačkim Aktom, odlukama Skupštine Društva i uputstvima Nadzornog Odbora.</p> |
| <p>14.8 The Director shall decide on all matters and perform all duties not falling within the competence of the Shareholders' Meeting and the Supervisory Board</p> | <p>14.8 Direktor će odlučivati o svim pitanjima i vršiti sve dužnosti koje ne spadaju u nadležnost Skupštine Društva i Nadzornog Odbora.</p> |
| <p>15. REPRESENTATION OF THE COMPANY</p> | <p>15. ZASTUPANJE DRUŠTVA</p> |
| <p>15.1 The Company will be represented solely by the Director.</p> | <p>15.1 Društvo zastupa isključivo Direktor.</p> |

15.2 The powers of the Director may be restricted by the Supervisory Board as the Supervisory Board may decide appropriate.

15.3 The Director may grant a written power of attorney to another person(s) to conclude specific contracts or represent the Company in specific legal transactions, as well as to represent it in the court proceedings and proceedings before other relevant bodies.

15.4 The Deputy Director has no power to represent the Company.

16. KEEPING RECORDS OF THE SHAREHOLDERS

16.1 The Company shall be obliged to keep records of the addresses specified by the Shareholders as their mailing addresses for service of process from the Company, and of which the Company is notified.

16.2 The Director shall be liable to the Company and the Company's Shareholders for accurate and timely recording of the information about the Shareholders, and shall issue a certificate of recording or of the status of the record upon request of the Shareholder.

16.3 The Shareholder shall be obliged to notify the Company of his/her mailing address and of each change of such address without delay, but not later than 8 (eight) days from the date of any such change.

17. SHARE TRANSFER RESTRICTIONS

17.1 Any transfer of the BWCI Share, and the RoS Share shall be subject to the transfer provisions set out in these Articles of Association and the Joint Venture Agreement.

17.2 Each of the Shareholders agrees that it shall not sell, transfer, assign, encumber or otherwise dispose of, directly or indirectly its Share in the Company or parts thereof, whether for consideration in cash or in

15.2 Ovlašćenja Direktora mogu biti ograničena od strane Nadzornog Odbora, ako Nadzorni Odbor odluči da je to odgovarajuće.

15.3 Direktor može dati pisano punomoćje drugom licu/licima da zaključi pojedinačne ugovore ili da zastupa Društvo u pojedinim pravnim poslovima, kao i da ga zastupa u sudskim postupcima i postupcima pred drugim nadležnim organima.

15.4 Zamenik Direktora nema ovlašćenje da zastupa Društvo.

16. EVIDENCIJA PODATAKA O ČLANOVIMA

16.1 Društvo je dužno da vodi evidenciju o adresama koju svaki od Članova odredi kao svoju adresu za prijem pošte od Društva i o kojoj obavesti Društvo.

16.2 Direktor odgovara Društvu i Članovima Društva za tačnost i blagovremenost unosa u evidenciju podataka o Članovima, a o izvršenom unosu ili stanju te evidencije izdaje potvrdu na zahtev Člana.

16.3 Član je dužan da o svojoj adresi za prijem pošte, kao i o svakoj promeni te adrese obavesti Društvo bez odlaganja, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana nastupanja bilo kakve promene.

17. OGRANIČENJA PRENOSA UDELA

17.1 Bilo koji prenos BWCI Udela i RoS Udela vrši se prema odredaba o prenosu predviđenim ovim Osnivačkim Aktom i Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju.

17.2 Svaki od Članova je saglasan da neće prodati, preneti, ustupiti, opteretiti ili na drugi način raspolagati, direktno ili indirektno svojim Udelom u Društvu ili delovima istog, bilo za naknadu u

5

mg

kind, a combination thereof, or gratuitously or enter into any agreement, option or other arrangement in respect of any such transfer, assignment, encumbrance or disposal in whole or in part of its Share (each of such transactions constituting a "**Transfer**") otherwise than in accordance with this Article 17 and the Joint Venture Agreement.

gotovini ili nenovčanu naknadu, kombinaciju istih, bez naknade, ili stupiti u bilo koji ugovor, opciju ili drugi sporazum u pogledu bilo kog takvog prenosa, ustupanja, opterećenja ili raspolaganja u celini ili delom svog Udela. (svaka takva transakcija predstavlja "**Prenos**") drugačije nego u skladu sa ovim Članom 17. i Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju.

17.3 RoS shall not Transfer the RoS Share or any part thereof. This provision applies to all Transfers (including Transfers to fully owned and controlled entities of the RoS).

17.3 RoS neće vršiti Prenos RoS Udela ili bilo kog njegovog dela. Ova odredba se primenjuje na sve Prenose (uključujući Prenose na društva u potpunom vlasništvu i kontroli RoS).

17.4 Save as provided in Article 18 of these Articles of Association and the Joint Venture Agreement, BWCI shall not Transfer at least 50,10% of the BWCI Share for the period of five (5) years after [insert the Completion Date].

17.4 Osim ukoliko nije predviđeno Članom 18 ovog Osnivačkog Akta i Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju, BWCI neće vršiti Prenos najmanje 50,10% BWCI Udela za period od pet (5) godina nakon [uneti Datum Završetka].

17.5 No Shareholder may Transfer its share at any time while a deadlock is subsisting unless it is a transfer made in accordance with the provisions of the Joint Venture Agreement.

17.5 Nijedan Član ne sme da Prenese svoj udeo u bilo kom trenutku dok traje zastoj, osim ukoliko prenos nije učinjen u skladu sa odredbama Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju.

17.6 Subject to Articles 17.3, 17.4, 17.5 and 18.1 of these Articles of Association and the Joint Venture Agreement, if the Shareholder wants to effect a Transfer to any person, such Transfer is only permissible if it: (i) relates to the entire shareholding of the selling Shareholder in the Company, provided that BWCI may transfer part of its shareholding exceeding the shareholding locked-in pursuant to Article 17.4, (ii) the purchaser fully assumes the contractual position (together with all rights, obligations and liabilities) of the selling Shareholder under the Joint Venture Agreement and under any and all agreements entered into by the selling Shareholder in connection with the Project as determined under the Joint Venture Agreement, (iii) is made for consideration in cash, (iv) is approved by the Shareholders' Meeting and (v) if other conditions provided by the Joint Venture Agreement are met. In case that the

17.6 Pod uslovima iz Članova 17.3, 17.4, 17.5 i 18.1 ovog Osnivačkog Akta i Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju, ukoliko Član želi da izvrši Prenos bilo kom licu, takav Prenos je jedino dozvoljen ukoliko: (i) se odnosi na celokupan udeo Člana prodavca u Društvu, pod uslovom da BWCI može da prenese deo svog udela koje prelazi udeo čiji je prenos zabranjen u skladu sa Članom 17.4, (ii) kupac u potpunosti preuzme ugovorni položaj (zajedno sa svim pravima, obavezama i odgovornostima) Člana prodavca po Ugovoru o Zajedničkom Ulaganju i po bilo kom i svim ugovorima, koje je zaključio Član prodavac u vezi sa Projektom kao što je određeno u Ugovoru o Zajedničkom Ulaganju, (iii) se naknada isplaćuje u gotovini, (iv) je odobreno od strane Skupštine i (v) su ispunjeni ostali uslovi predviđeni Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju. U

Shareholder's Meeting disapproves the Transfer, it shall by the same resolution designate the alternative purchaser who shall acquire the share of the selling Shareholder under the terms and conditions provided in the Joint Venture Agreement.

- 17.7 In the event that the conditions provided in the Joint Venture Agreement are not met in regard of a Transfer, such Transfer (the "**Prohibited Transfer**") shall be without effect and the Company shall not recognize the Prohibited Transfer and the Shareholders shall procure that the Company shall not undertake any actions necessary for entering the new shareholder in the Register of Business Entities of the Agency for Commercial Registers and shall continue to manage the affairs of the Company as if Prohibited Transfer has not taken place.

18. FREE TRANSFER

- 18.1 The Shareholders agree that a Transfer shall not include any transfer of the BWCI Share to fully owned and controlled entities of BWCI, which transfer shall be unrestricted and only subject to unqualified ratification and assumption by the transferee of:

- a) the provisions of these Articles of Association and Joint Venture Agreement;
- b) any and all obligations under any agreement entered into between the Shareholders.;

- 18.2 Free Transfer is subject to further conditions provided under the Joint Venture Agreement.

19. PRE-EMPTION RIGHT

Subject to Article 17.6 and the Joint Venture Agreement, if the Shareholder wishes to effect the Transfer to a purchaser, it shall offer the entire share in the Company to other non-selling Shareholder and the non-selling Shareholder shall have the pre-emption

slučaju da Skupština ne odobri Prenos, ona će istom odlukom odrediti drugog kupca koji će kupiti udeo Člana prodavca pod uslovima predviđenim Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju.

- 17.7 U slučaju da uslovi predviđeni u Ugovoru o Zajedničkom Ulaganju nisu ispunjeni u pogledu Prenosa, takav Prenos ("**Zabranjen Prenos**") će biti bez dejstva i Društvo neće priznati Zabranjen Prenos i Članovi će obezbediti da Društvo ne preduzme bilo kakve radnje potrebne za upis novog Člana u Registar Privrednih Subjekata Agencije za Privredne Registre i nastaviće da obavlja poslove Društva kao da se Zabranjen Prenos nije dogodio.

18. SLOBODAN PRENOS

- 18.1 Članovi su saglasni da Prenos ne uključuje bilo koji prenos BWCI Udela društvima u potpunom vlasništvu i kontroli BWCI-a, koji će biti dozvoljen i biće uslovljen jedino nekvalifikovanim prihvatanjem i preuzimanjem od strane sticaoca:

- a) odredaba ovog Osnivačkog Akta i Ugovora o Zajedničkom Ulaganju;
- b) bilo koje i svih obaveze po bilo kom ugovoru zaključenom između Članova;

- 18.2 Slobodan Prenos podleže daljim uslovima predviđenim u Ugovoru o Zajedničkom Ulaganju.

19. PRAVO PREČE KUPOVINE

Pod uslovima iz Člana 17.6 i Ugovora o Zajedničkom Ulaganju, ukoliko Član želi da izvrši Prenos kupcu, on mora ponuditi ceo svoj Udeo u Društvu drugom Članu koji nije prodavac, i drugi Član koji nije prodavac će imati pravo preče kupovine u skladu sa

right pursuant to the terms and conditions set out in the Joint Venture Agreement.

20. TAG-ALONG RIGHT

In the event of a Transfer, the non-selling Shareholder shall have the right, but not the obligation, to participate in the Transfer by transferring its entire share to the purchaser, on the same terms and conditions as applicable to the selling Shareholder and other terms and conditions provided in the Joint Venture Agreement.

21. FAIR MARKET VALUE

When the fair market value of the Shares is required to be determined, it shall be determined in accordance with the Joint Venture Agreement.

22. DEADLOCK

The Shareholders agree to do their utmost to resolve disagreements in good faith and in a manner so as not to block or otherwise jeopardize the cooperation of the Shareholders in the corporate bodies of the Company. The Shareholders agree to resolve disagreements in relation to business decisions on the level of the Company in accordance with the terms and condition of the Joint Venture Agreement.

23. TERMINATION OF THE COMPANY

The Company is dissolved by a resolution passed by the Shareholders' Meeting and as provided by the Companies Act.

24. THE COMPANY'S SEAL

The Company shall not be obliged to use its seal in business letters and other documents of the Company, unless otherwise provided by law.

25. APPLICATION OF THE LAW

uslovima predviđenim u Ugovoru o Zajedničkom Ulaganju.

20. PRAVO ČLANA NA PRIDRUŽIVANJE PRODAJI

U slučaju Prenosa, Član koji nije prodavac će imati pravo, ali ne i obavezu, da učestvuje u Prenosu prenoseći svoj celokupni udeo kupcu, pod istim uslovima koji se primenjuju na Člana prodavca i drugim uslovima predviđenim u Ugovoru o Zajedničkom Ulaganju.

21. PRAVIČNA TRŽIŠNA NAKNADA

Kada je potrebno utvrditi pravičnu tržišnu naknadu za Udeo, ona će biti određena u skladu sa Ugovorom o Zajedničkom Ulaganju.

22. ZASTOJ

Članovi se obavezuju da učine sve da razreše nesporazume u dobroj veri i na način da to ne blokira ili na drugi način ugrožava saradnju Članova u organima Društva. Članovi su saglasni da rešavaju nesporazume u vezi sa poslovnim odlukama na nivou Društva, u skladu sa uslovima Ugovora o Zajedničkom Ulaganju.

23. PRESTANAK DRUŠTVA

Društvo prestaje odlukom koju donosi Skupština, kao što je predviđeno Zakonom o privrednim društvima.

24. PEČAT DRUŠTVA

Društvo nije dužno da upotrebljava pečat u poslovnim pismima i drugim dokumentima Društva, ako zakonom nije drugačije propisano.

25. SHODNA PRIMENA ZAKONA

5

my

This Articles of Association is governed by the Companies Act.

Na ovaj Osnivački Akt primenjuju se odredbe Zakona o privrednim društvima.

26. CONFIDENTIAL INFORMATION

- 26.1 Documents and information that are confidential have to be protected by the Shareholders and employees in the Company.
- 26.2 Duty to maintain confidentiality continues even after the termination of employment agreements of an employees of the Company.

26. POVERLJIVE INFORMACIJE

- 26.1 Poverljiva dokumenta i informacije čuvaju se od strane Članova i zaposlenih u Društvu.
- 26.2 Dužnost čuvanja poverljivosti se nastavlja i nakon raskida ugovora o radu zaposlenih u Društvu.

27. LANGUAGE

These Articles of Association were signed in Serbian and English languages. In case of any discrepancy between the two versions, the Serbian version shall prevail.

27. JEZIK

Ovaj Osnivački Akt je sačinjen na srpskom i engleskom jeziku. U slučaju nesaglasnosti između srpske i engleske verzije, merodavna je verzija na srpskom jeziku.

28. AMENDMENTS

- 28.1 Any amendments to these Articles of Association shall be executed in writing and shall be signed by the Shareholders. Authentication of any amendments to these Articles of Association before the competent authority or the notary shall not be required, unless otherwise provided by the law.
- 28.2 The legal representative of the Company shall prepare and sign the consolidated version of the Articles of Association, incorporating all amendments thereto, unless such consolidated version of the Articles of Association is already enacted by the Shareholders.
- 28.3 All amendments of these Articles of Association, as well as the amended texts, shall be registered with the Serbian Business Registers Agency, in accordance with the law.

28. IZMENE

- 28.1 Sve izmene i dopune ovog Osnivačkog Akta moraju biti sačinjene u pisanoj formi i potpisane od strane Članova. Overa bilo kakvih izmena ovog Osnivačkog Akta od strane nadležnog organa ili notara nije potrebna, ukoliko nije drugačije predviđeno zakonom.
- 28.2 Zakonski zastupnik Društva je dužan da nakon svake izmene ovog Osnivačkog Akta sačini i potpiše njen prečišćeni tekst, osim u slučaju da su tekst tako prečišćenog Osnivačkog Akta već usvojili Članovi.
- 28.3 Sve izmene i dopune ovog Osnivačkog Akta, kao i njegovi prečišćeni tekstovi, se registruju kod Agencije za privredne registre Republike Srbije, u skladu sa zakonom.

29. NUMBER OF COPIES

These Articles of Association has been made in four (4) identical copies, out of

29. BROJ PRIMERAKA

Ovaj Osnivački Akt je sačinjen u četiri (4) istovetna primerka, od kojih

which one (1) shall be kept with the Register of Business Entities of the Agency for Commercial Registers, one (1) by each Shareholder, and one (1) copy shall be kept at the seat of the Company.

jedan (1) primerak zadržava Agencija za privredne registre Republike Srbije, jedan (1) primerak zadržava svaki Član, dok će se jedan (1) primerak čuvati u sedištu Društva.

30. COMING INTO FORCE

30. STUPANJE NA SNAGU

30.1 These Articles of Association shall come into force and shall become applicable on the date of its adoption.

30.1 Ovaj Osnivački Akt stupa na snagu i primenjuje se danom usvajanja.

30.2 By adoption of these Articles of Association, the Decision on Incorporation dated 26 June 2014, is rendered out of force.

30.2 Usvajanjem ovog Osnivačkog Akta, Osnivački Akt od 26. juna 2014. godine se stavlja van snage.

30.3 These Articles of Association shall be effective without court certification or notarization.

30.3 Ovaj Osnivački Akt proizvodi pravna dejstva bez potrebe overe od strane nadležnog suda ili notara.

SHAREHOLDERS / ČLANOVI

REPUBLIC OF SERBIA/ REPUBLIKA SRBIJA

.....
Name/Ime i prezime:
Title/Funkcija: [•]

BELGRADE WATERFRONT CAPITAL INVESTMENT L.L.C.

.....
Name/Ime i prezime:
Title/Funkcija: [•]

Appendix 2A

NON-CONTRIBUTED BUILDINGS

5

my

Appendix 2A

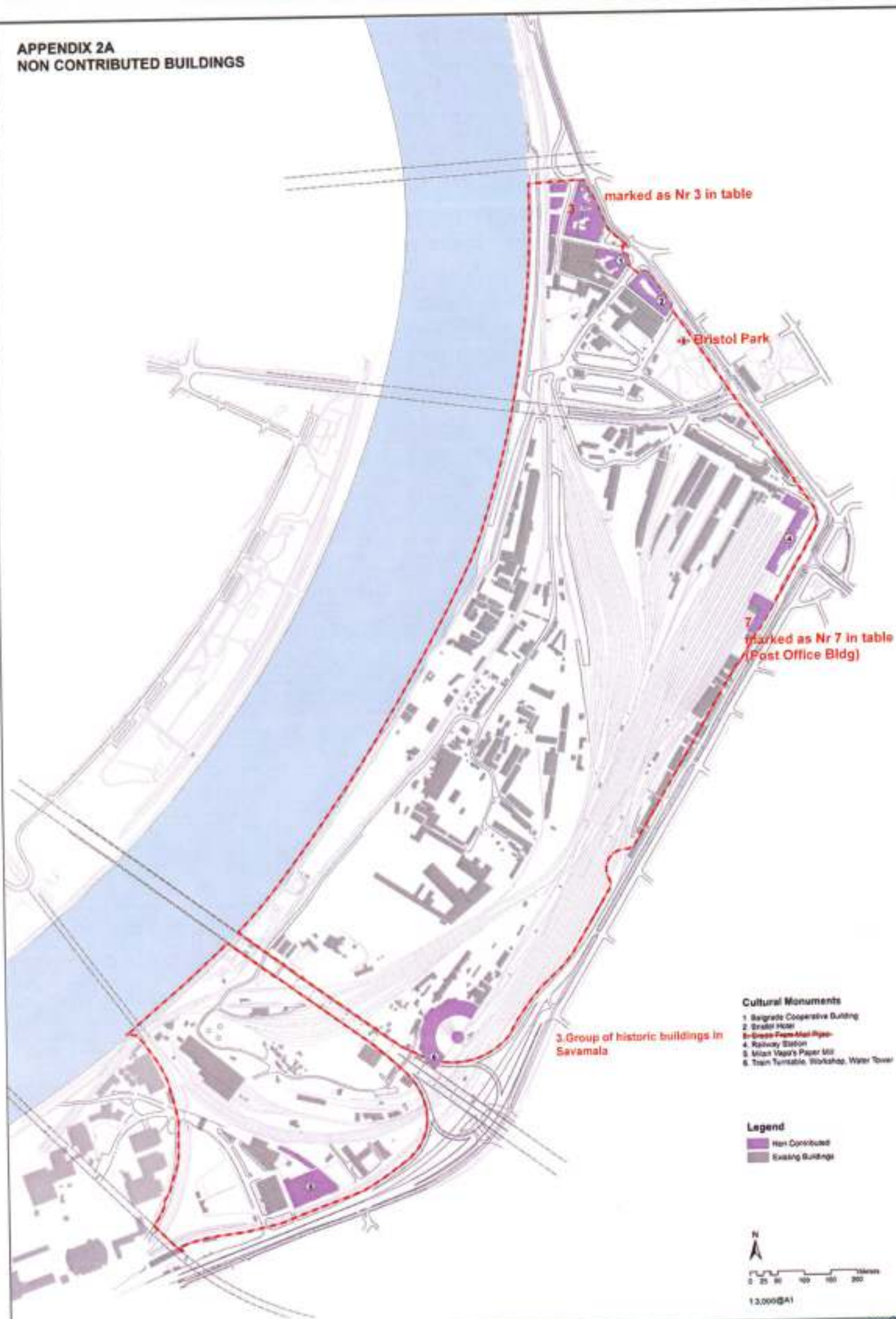
Non-Contributed Buildings

No.	Description	Purpose	Property sheet no.	Cadastral plot no.	Building no.	Floors	Area (m ²)
1	Belgrade Co-Operative	BW Gallery	612 K.O. Savski Venac	443 K.O. Savski Venac	48 Karadordeva	2 x B+G+3	2472
2	Bristol Hotel	Hotel	4026 K.O. Savski Venac	446 K.O. Savski Venac	50 Karadordeva	G+1	3060
3	Group of historic buildings in Savamala	Residential/Commercial	774	423 K.O. Savski Venac	Karadordeva 36	G+4+At	296
		Commercial	72	424 K.O. Savski Venac	Karadordeva 38	G	35
		Residential/Commercial	339	425 K.O. Savski Venac	Karadordeva 40	G+1	151
		Residential/Commercial	247	426 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 3	G+1	476
		Residential/Commercial	775	427 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 5	G+1	204
		Residential/Commercial	569	428 K.O. Savski Venac	Karadordeva 42	G+1+At	261
		Commercial	569	428 K.O. Savski Venac	Karadordeva 42	G	129
		Residential/Commercial	776	430 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 7	G+1+At	363
		Residential/Commercial	852	431 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 9	B+G	146
		Commercial	777	432/I K.O. Savski Venac	Karadordeva 46	G+1	1533
		Residential/Commercial	778	433 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 11	G+1	501
		Commercial	1457	434 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 2	B+G+1+At	495
		Commercial	1457	435 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića bb	G	119

my

No.	Description	Purpose	Property sheet no.	Cadastral plot no.	Building no.	Floors	Area (m ²)
		Commercial	1457	436 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 4	G+1	237
		Commercial	1457	437 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 6	G+1	243
		Commercial	855	440/1 K.O. Savski Venac	Braće Krsmanovića 8	G	531
4	Railway Station	Public /Culture	1027 K.O. Savski Venac	1532 K.O. Savski Venac	Savska	G+1	3320
				1601 K.O. Savski Venac	Savska	G	81
5	Paper Mill	Public /Culture	1573 K.O. Savski Venac	10669 K.O. Savski Venac	10 Bulevar Vojvode Mišića	G	5780
6	Train Table	Public /Culture	1027 K.O. Savski Venac	1605/1 K.O. Savski Venac	Savska	G	5253
7	Post No. 6	Post Office/ Public/Culture	620 K.O. Savski Venac	1533 K.O. Savski Venac	Savska 2	G+3	1738

APPENDIX 2A
NON CONTRIBUTED BUILDINGS



Appendix 2B

CONTRIBUTED BUILDINGS

5

mg

Appendix 2B

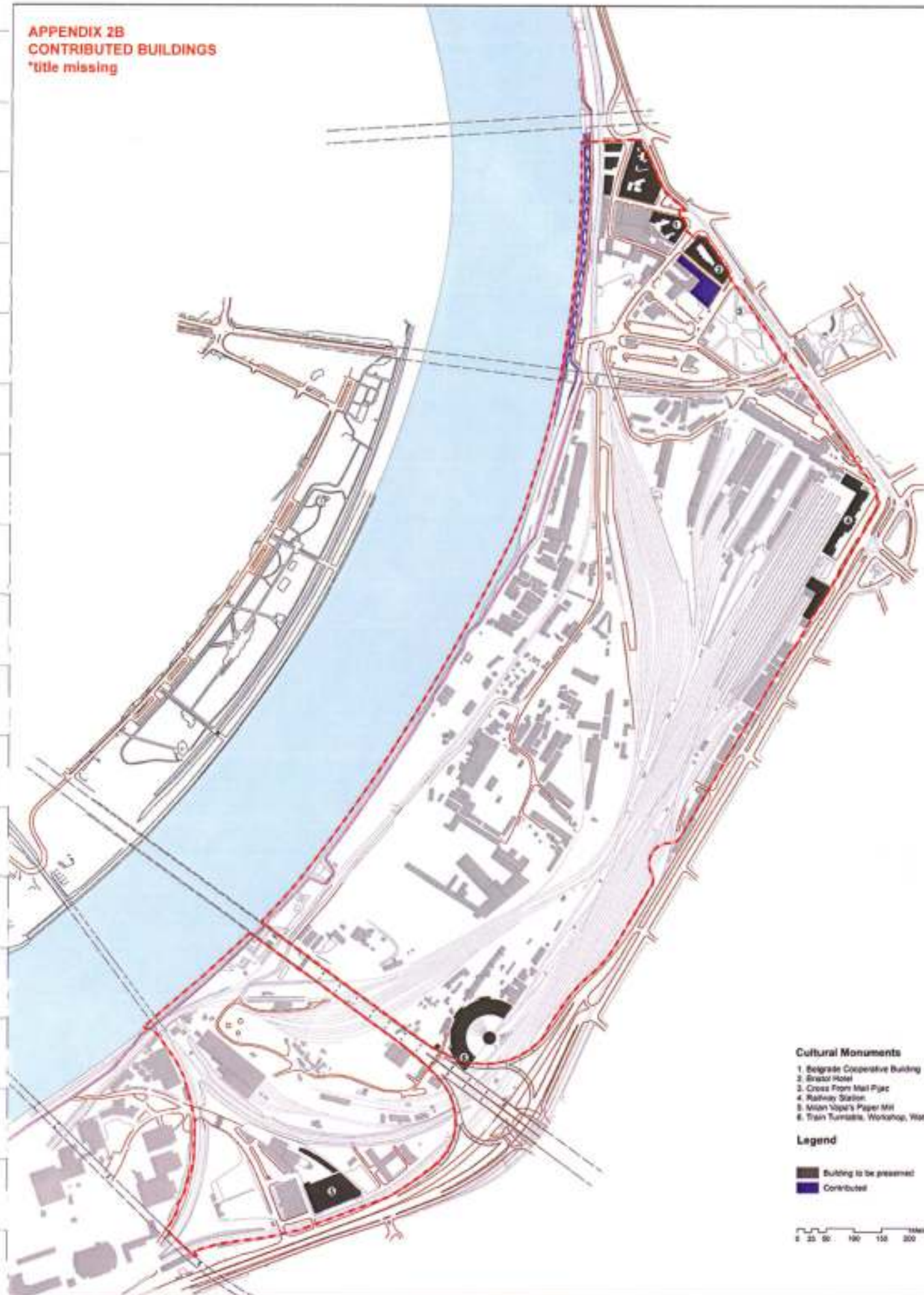
Contributed Buildings

No.	Description	Property sheet no.	Cadastral plot no.	Building no.	Floors	Area (m ²)
1	ISKRA	614	463/1	2 Hađi-Nikole Živkovića	G+4	1216
2	SIMPO	625	464/2	6 Hađi-Nikole Živkovića	B+G+4	1201

5

my

APPENDIX 2B
CONTRIBUTED BUILDINGS
*title missing



Cultural Monuments

1. Belgrade Cooperative Building
2. Bristol Hotel
3. Cross From Mail Place
4. Railway Station
5. Milan Vojin's Paper Mill
6. Train Turnstile, Workshop, Water Tower

Legend

- Building to be preserved
- Contributed

0 25 50 100 150 200 meters

REV	DATE	DESCRIPTION	PROJECT	STYLE	STATUS
1	2023	Masterplan of Belgrade Waterfront	DETAILED MASTERPLAN OF BELGRADE WATERFRONT	CONTRIBUTED BUILDINGS	PRELIMINARY
					PROJECT NUMBER: 44-10000-00
					DRAWING NUMBER: 01/01
					DATE: 2023

Handwritten signature

Appendix 3

DECISION ON CAPITAL INCREASE

MB

Appendix 3

Decision on Capital Increase

Na osnovu člana 20. stav 1. tačka 4. i člana 11. stav 1. tačka 1. Odluke o osnivanju društva Beograd na vodi d.o.o. Beograd, sa sedištem na adresi Karađorđeva 48, Beograd, Republika Srbija ("Društvo"), 05 br. 02-4889/2014-1 od 26. juna 2014. godine, i odluke osnivača Društva, Republike Srbije ("Osnivač") br. [●] od [●], Osnivač, čija osnivačka prava na osnovu zakonskih ovlašćenja vrši Vlada Republike Srbije, sa sedištem na adresi Nemanjina 11, Beograd, Republika Srbija, koju zastupa [●], u funkciji Skupštine Društva dana [●] godine donosi sledeću:

Pursuant to Article 20 paragraph 1 point 4 and Article 11 paragraph 1 point 1 of the Decision on Incorporation of a company Beograd na vodi d.o.o. Beograd, with its registered seat at the address Karađorđeva 48, Belgrade, Republic of Serbia (the "Company"), 05 no. 02-4889/2014-1 dated 26 June 2014, and the decision of the shareholder of the Company, the Republic of Serbia (the "Shareholder") no. [●] dated [●], the Shareholder, whose shareholder's rights, based on the statutory powers, are exercised by the Government of the Republic of Serbia, with its seat at Nemanjina 11, Belgrade, Republic of Serbia, represented by [●], in capacity of the Shareholders' Meeting of the Company on [●] passed the following:

O D L U K U O POVEĆANJU KAPITALA

Član 1

Osnovni kapital Društva povećava se ulogom u novcu u iznosu od RSD *[uneti protivvrednost EUR 22.000 prema srednjem kursu NBS na dan uplate]* ("Iznos povećanja kapitala") novog člana Društva Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C., osnovanog po zakonima Ujedinjenih Arapskih Emirata, sa sedištem u ulici Hamdan, Al Gaith kula, 19. sprat, Abu Dabi, Ujedinjeni Arapski Emirati, registrovanog pod brojem CN-1945304 ("BWCI"), koji pristupa Društvu.

Član 2

BWCI će uplatiti Iznos povećanja kapitala na račun Društva br. [●], kod [●] najkasnije do [●]. godine.

Član 3

Nakon uplate Iznosa povećanja kapitala u skladu sa članom 2 ove Odluke, ukupan iznos osnovnog kapitala Društva, iznosiće:

DECISION ON CAPITAL INCREASE

Article 1

The share capital the Company shall be increased through the contribution in cash in the amount of RSD *[insert the counter-value of EUR 22,000 as per middle exchange rate of the NBS applicable on the date of payment]* (the "Capital Increase Amount") by the new shareholder of the Company, Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C., a company incorporated under the laws of United Arab Emirates with its registered seat at Hamdan Street, Al Gaith Tower, Floor 19, Abu Dhabi, United Arab Emirates, registered under commercial license no. CN-1945304 ("BWCI") which accedes to the Company.

Article 2

BWCI shall pay the Capital Increase Amount in the account of the Company no. [●] with [●], at the latest by [●].

Article 3

After the payment of the Capital Increase Amount in accordance with Article 2 hereof, the total amount of share capital of the Company, shall be:

1. Upisani kapital:

Novčani:
RSD 1.000.000; i
RSD [uneti protivvrednost EUR 22.000]

Ne-novčani: --

2. Uplaćen/unet kapital:

Novčani:
RSD [uneti protivvrednost EUR 22.000], na
dan uplate, u skladu sa članom 2. ove Odluke.

Ne-novčani: --

1. Subscribed capital:

In Cash:
RSD 1,000,000; and
RSD [insert EUR 22,000 counter-value]

In-kind: --

2. Paid-in/contributed capital:

In Cash:
RSD [insert EUR 22,000 counter-value], as of
the date of payment in accordance with the
Article 2 to this Resolution.

In-kind: --

Član 4

Nakon uplate Iznosa povećanja kapitala, Osnivač i BWCI će imati udeo u osnovnom kapitalu, imovinskim i glasačkim pravima u Društvu kao što sledi:

1. Republika Srbija: 32%

- Upisan kapital u novcu: RSD 1.000.000;
- Uplaćen/unet kapital: --

2. BWCI: 68%

- Upisan kapital u novcu:
RSD [uneti protivvrednost EUR 22.000];
- Uplaćen/unet kapital:
RSD [uneti protivvrednost EUR 22.000]

Član 5

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Član 6

Nalaže se ovlašćenim zastupnicima Društva da na osnovu ove Odluke i potvrde banke o izvršenoj uplati Iznosa povećanja kapitala preduzmu sve potrebne pravne i faktičke radnje radi upisa povećanje osnovnog kapitala Društva i BWCI-a kao novog člana Društva u Registar privrednih subjekata Agencije za privredne registre Republike Srbije.

Article 4

After the payment of the Capital Increase Amount, the Shareholder and BWCI shall hold interest in the share capital, economic and voting rights of the Company as follows:

1. Republic of Serbia: 32%

- Subscribed capital in cash: RSD 1,000,000;
- Paid in/contributed capital: --

2. BWCI: 68%

- Subscribed capital in cash:
RSD [insert EUR 22,000 counter-value];
- Paid-in/contributed capital:
RSD [insert EUR 22,000 counter-value];

Article 5

This Decision shall come into force as of the date hereof.

Article 6

The authorized representatives of the Company are hereby instructed to undertake all legal and factual activities necessary for registration of the capital increase of the Company and BWCI as the new shareholder of the Company with the Registry of Business Entities of the Agency for Commercial Registers, based on this Decision and certificate on payment of the Capital Increase Amount issued by bank.

Za Osnivača/For the Shareholder;

Ime/Name: [●]
Funkcija/Position: [●]

mg

Appendix 4

LEASE AGREEMENT

✓

ms

Appendix 4

Form of the Lease Agreement

THIS AGREEMENT ("Agreement") is made on the [●]		OVAJ UGOVOR ("Ugovor") sačinjen je dana [●]	
BETWEEN:		IZMEĐU:	
1.	Beograd na vodi doo Beograd, Karadorđeva 48, 11000 Belgrade, Serbia, ID Number 21033391, represented by [●] ("Lessee"), and	1.	Beograd na vodi doo Beograd, Karadorđeva 48, 11000 Beograd, Srbija, Matični broj 21033391, koga zastupa [●] ("Zakupac"), i
2.	Republic of Serbia represented by the Directorate for Property of the Republic of Serbia ("Lessor" and "Directorate").	2.	Republika Srbija koju zastupa Republička direkcija za imovinu Republike Srbije ("Zakupodavac" i "Direkcija").
In this Agreement, the Lessee and the Lessor are collectively referred to as the "Parties" and individually as the "Party".		U ovom Ugovoru Zakupac i Zakupodavac zajednički će se nazivati "Strane", a pojedinačno "Strana".	
PREAMBLE:		PREAMBULA:	
(A)	The Lessee is a company founded by the Lessor and [●] for development of the Project;	(A)	Zakupac je privredno društvo osnovano od strane Zakupodavca i [●] radi realizacije Projekta;
(B)	Joint Venture Agreement concluded by RoS and [●], in accordance with the Accord on co-operation between the Government of the Republic of Serbia and the Government of the United Arab Emirates ratified by the Parliament of the Republic of Serbia on 15 March 2013, and published in the "Official Herald of the Republic of Serbia – International agreements" No. 03/2013, dated [●], provides for gradual awarding of lease to land required for development of the Project to the Lessee without consideration, in accordance with conditions and procedures defined in the Joint Venture Agreement;	(B)	Ugovor o zajedničkom ulaganju zaključen između RS i [●], u skladu sa Sporazumom o saradnji između Vlade Republike Srbije i Vlade Ujedinjenih Arapskih Emirata, taifikovanog od Skupštine Republike Srbije 15.3.2013. godine, i objavljenog u "Službenom glasniku Republike Srbije – Međunarodni ugovori" broj 03/2013, od [●] predviđa postepeno davanje u zakup bez naknade zemljišta potrebnog za razvoj Projekta Zakupcu, u skladu sa procedurom i uslovima definisanim u Ugovoru o zajedničkom ulaganju;
(C)	By Conclusion of the Government dated [●], integral part of which is draft of this Agreement, awarding lease to the Subject of the Lease without consideration to the Lessee has been approved;	(C)	Zaključkom Vlade od [●], čiji je sastavni deo nacrt ovog Ugovora, odobreno je davanje Zakupcu u zakup Predmeta zakupa bez naknade;
NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:		U SKLADU SA NAVEDENIM DOGOVORENO je kako sledi:	
1.	Interpretation	1.	Tumačenje
1.1	In this Agreement (including the preamble) the words and expressions shall have the meanings set out in Clause 2.	1.1	U ovom Ugovoru (uključujući i preambulu) reči i izrazi imaju značenje koje je predviđeno odredbama člana 2.
1.2	Headings are used in this Agreement for convenience only and shall not affect its construction or interpretation.	1.2	Naslovi u ovom Ugovoru koriste se samo radi jednostavnijeg snalaženja i ne utiču na njegovo tumačenje.

My

1.3	In this Agreement references to exhibits are to exhibits to this Agreement and references to clauses are to clauses in this Agreement and, unless otherwise specified, references to paragraphs are to paragraphs of the clause in which such reference appears.	1.3	Pozivanja na priloge u ovom Ugovoru predstavlja pozivanja na priloge ovog Ugovora, a pozivanja na članove predstavlja pozivanja na članove ovog Ugovora a pozivanja na stavove, osim ukoliko nije drugačije određeno, predstavlja pozivanje na stavove člana u kojem se takvo pozivanje javlja.
1.4	In this Agreement, unless the context does not so admit, reference to the singular includes a reference to the plural and vice versa and reference to the masculine includes a reference to the feminine and neuter.	1.4	U ovom Ugovoru, osim ukoliko kontekst to ne dopušta, imenice određene u jednini obuhvataju i množinu i obrnuto, a imenice određene u muškom rodu obuhvataju i ženski i srednji rod.
1.5	In this Agreement reference to Party's undertakings and/or commitments to "ensure, procure, implement" shall be construed to mean that the respective Party shall exercise all its corporate and statutory powers in order to achieve the stated objective.	1.5	U ovom Ugovoru, pozivanje na ugovorne odnosno druge obaveze jedne Strane da "osigurati, pribavi, sprovede" tumačiće se tako da znači da će odgovarajuća Strana primeniti sva svoja upravljačka i zakonska ovlašćenja radi postizanja navedenog cilja.
1.6	This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the Applicable Law and the Parties submit to the jurisdiction of the court pursuant to Clause 13.	1.6	Na ovaj Ugovor primenjuje se i on se tumači u skladu sa Važećim zakonom i Strane prihvataju nadležnost suda određenu u skladu sa članom 13.
2.	Definitions	2.	Definicije
	The capitalized terms and expressions used in this Agreement shall have the following meanings:		Termini i izrazi u ovom Ugovoru napisani velikim slovom imaju sledeće značenje:
	"Applicable Law" means any applicable law, rule or regulation in force in RoS.		"Važeći zakon" znači bilo koji važeći zakon, pravilo ili propis koji je na snazi u RS.
	"Clean" means that following structures have been physically removed from the Subject of the Lease: a. all superficial structures, installations or objects that exist on the Subject of the Lease; and b. all underground structures attached to or beneath existing or previously demolished superficial structures including but not limited to foundations, piling basements, tunnels, bunkers, buried objects of antiquity or historic significance; and c. all underground objects and installations including but not limited to sewage, irrigation network, electrical network, pipes, cables, conduits, drains, but excluding (i) pipes of diameter of up to 450mm and (ii) electric cables of up to 1 KV; and d. undetonated ordnances.		"Očišćeno" znači da su sledeći objekti fizički uklonjeni sa Predmeta zakupa: a. sve nadzemne strukture, instalacije ili objekti koji postoje na Predmetu zakupa; i b. sve podzemne strukture povezane sa ili ispod prethodno uklonjenih nadzemnih objekata uključujući ali ne ograničavajući se na temelje, podrum, tunele, bunke, zakopane antikvitete ili predmete od istorijskog značaja; i c. sve podzemne objekte i instalacije uključujući ali ne ograničavajući se na kanalizaciju, vodovod, električnu mrežu, cevi, kablove, provodnike, drenaže, ali isključujući (i) cevi prečnika do 450mm i (ii) električne kablove do 1 KV; i d. neeksplozivna ubojna sredstva.
	"Decree" means the Decree on Conditions, Modalities and Procedure for Disposal or		"Uredba" znači Uredba o uslovima, načinu i postupku otuđenja ili davanja u zakup

Leasing Out of Construction Land in Public Ownership of the Republic of Serbia or Autonomous Province (Official Herald of the RS No. 67/2011, as amended). [or such legislative act which at the time of entering into particular Lease Agreement regulates awarding of lease to land in ownership of RoS]	građevinskog zemljišta u javnoj svojini Republike Srbije, odnosno autonomne pokrajine (Službeni glasnik RS broj. 67/2011, sa kasnijim izmenama). [ili drugi pravni propis kojim je u vreme zaključenja konkretnog Ugovora o zakupu regulisano davanje u zakup zemljišta u svojini RS]
"Delivery Protocol" means delivery protocol evidencing handing over of the Subject of the Lease in the form attached to this Agreement as Appendix .	"Zapisnik o primopredaji" znači zapisnik o primopredaji Predmeta zakupa u formi iz Priloga ovog Ugovora.
"Encumbrance" means any possession, right of use, mortgage, pledge, charge, lien, privilege, priority, assignment, attachment, set-off, right of pre-emption or other security interest of any kind or any other agreement or arrangement having the effect of conferring any right of whatsoever nature or security upon or with respect to any present or future assets, property, revenues or rights, which possession, right or security diminishes and/or limits and/or excludes any of the Lessee's rights over the Subject of the Lease.	"Tereti" znači bilo koju državinu, pravo korišćenja, hipoteku, zalogu, teret, založno pravo, privilegiju, prioritet, prenos, zaplenu, prebijanje, pravo preče kupovine, ili drugo založno pravo bilo koje vrste ili bilo koji drugi sporazum ili aranžman koji ima dejstvo dodele bilo kog prava bilo kakve prirode ili obezbeđenja na ili u pogledu bilo kojih sadašnjih ili budućih sredstava, imovine, prihoda ili prava, kojim posedom, pravom ili obezbeđenjem se umanjuje i/ili ograničava i/ili isključuje bilo koje pravo Zakupca na Predmetu zakupa.
"Hazardous Materials" means any and all hazardous or dangerous substances, toxic substances, or pollutants, biological or bacteriological contaminants, hazardous and special wastes, oils, asbestos and asbestos products, petroleum and petroleum products, hazardous materials, chemicals and goods and any other materials which (alone or in combination with any other substance or element) are under the Applicable Law or international treaties declared as harmful to human health or the environment.	"Štetne materije" znači svaka opasna ili rizična materija, toksična materija, odnosno zagađivač, biološki odnosno bakteriološki zagađivač, opasan i specijalan otpad, ulje, azbest i proizvodi od azbesta, nafta i naftni derivati, opasni materijali, hemijske supstance i roba i svaki drugi materijal koji je (pojedinačno ili u kombinaciji sa bilo kojom drugom materijom ili elementom) u skladu sa Važećim zakonom ili međunarodnim sporazumima utvrđen kao opasan po zdravlje ljudi odnosno po životnu sredinu.
"Joint Venture Agreement" means joint venture agreement concluded by RoS and [●], in accordance with the Accord on co-operation between the Government of the Republic of Serbia and the Government of the United Arab Emirates ratified by the Parliament of the Republic of Serbia on 15 March 2013, and published in the "Official Herald of the Republic of Serbia – International agreements" No. 03/2013, dated [●].	"Ugovor o zajedničkom ulaganju" znači ugovor o zajedničkom ulaganju zaključen između RS i [●], u skladu sa Sporazumom o saradnji između Vlade Republike Srbije i Vlade Ujedinjenih Arapskih Emirata, taifikovanog od Skupštine Republike Srbije 15.3.2013. godine, i objavljenog u "Službenom glasniku Republike Srbije – Međunarodni ugovori" broj 03/2013, od [●] predviđa postepeno davanje u zakup bez naknade zemljišta potrebnog za razvoj Projekta Zakupcu, u skladu sa procedurom i uslovima definisanim u Ugovoru o zajedničkom ulaganju.
"Subject of the Lease" means cadastral parcel(s) [●] CM [●].	"Predmet zakupa" znači katastarska parcela(e) [●] KO [●].
"Lease Period" means a period of 99 (ninety nine) years commencing on the date of coming into force of this Agreement.	"Period zakupa" znači period od 99 (devedeset devet) godina koji počinje teći na dan stupanja na snagu ovog Ugovora.

	<p>"Planning and Construction Act" means the Planning and Construction Act published in the Official Herald of the Republic of Serbia No. 72/2009, as amended, [or such legislative act which at the time of entering into particular Lease Agreement regulates awarding of lease to land in ownership of RoS]</p>	<p>"Zakon o planiranju i izgradnji" znači Zakon o planiranju i izgradnji koji je objavljen u Službenom glasniku Republike Srbije br. 72/2009, sa kasnijim izmenama. [ili drugi pravni propis kojim je u vreme zaključenja konkretnog Ugovora o zakupu regulisano davanje u zakup zemljišta u svojini RS]</p>
	<p>"Plot" means part of the Subject of the Lease which forms separate cadastral parcel and fulfills conditions to be building plot under the Spatial Plan. For avoidance of doubt, the Plot may already exist at the time of coming into force of this Agreement, or may be created thereafter by parcellin/re-parcelling of the Subject of the Lease.</p>	<p>"Parcela" znači deo Predmeta zakupa koji predstavlja posebnu katastarsku parcelu i ispunjava uslove za građevinsku parcelu u skladu sa Prostornim planom. Radi izbegavanja sumnje, Parcela može već postojati u trenutku stupanja na snagu Ugovora, ili može nastati kasnije putem parcelacije/ preparcelacije Predmeta zakupa.</p>
	<p>"Planned Development" means buildings to be developed on the Subject of the Lease in accordance with parameters set out in the Spatial Plan.</p>	<p>"Planirana građevina" znači objekti koji će biti izgrađeni na Predmetu zakupa u skladu sa parametrima datim u Prostornom planu.</p>
	<p>"Project" means development project known as Belgrade Waterfront Project developed by the Lessee.</p>	<p>"Projekat" znači razvojni projekat poznat kao projekat Beograd na vodi, koji razvija Zakupac.</p>
	<p>"RoS" means Republic of Serbia.</p>	<p>"RS" znači Republika Srbija.</p>
	<p>"Spatial Plan" means Spatial Plan of Special Purpose Area Belgrade Waterfront [•], as may be amended from time to time.</p>	<p>"Prostorni plan" znači Prostorni plan područja posebne namene Beograd na vodi [•], koji može biti izmenjen s vremena na vreme.</p>
3.	Signing and Coming Into Force	3. Potpisivanje i stupanje na snagu
	<p>This Agreement shall come into force on the day of [authentication of signatures of the Parties laid hereunder/ notarization by public notary].</p>	<p>Ovaj Ugovor stupa na snagu na dan [overe potpisa Strana iz ovog Ugovora/ notarizacije].</p>
4.	Subject-matter of the Agreement	4. Predmet Ugovora
4.1	The subject-matter of this Agreement is leasing of the Subject of the Lease to the Lessee.	4.1 Predmet ovog Ugovora je davanje Predmeta zakupa Zakupcu u zakup.
4.2	The Subject of the Lease is leased to the Lessee without consideration.	4.2 Predmet zakupa se daje u zakup Zakupcu bez naknade.
4.3	The Subject of the Lease shall be used by the Lessee for the purpose of development of the Planned Developments, in accordance with the Joint Venture Agreement.	4.3 Zakupac će koristiti Predmet zakupa u svrhe izgradnje Planirane građevine, u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju.
4.4	The Lessor hereby irrevocably consents to using of the Subject of the Lease for the purpose of construction of the Planned Development.	4.4 Zakupodavac ovim daje neopozivu saglasnost za korišćenje Predmeta zakupa za svrhu izgradnje Planirane građevine.
4.5	The Lessor hereby irrevocably consents to inscription of this Agreement and the right of	4.5 Zakupodavac ovim daje neopozivu saglasnost za upis ovog Ugovora i prava zakupa u korist

	lease in favour of the Lessee into the relevant public records.		Zakupca u odgovarajuće javne knjige.
5.	Commencement and Period of the Lease	5.	Početak i trajanje Zakupa
5.1	The Agreement is entered into for a finite period of time defined as the Lease Period.	5.1	Ovaj Ugovor zaključuje se na određeno vreme koje je definisano kao Period zakupa.
5.2	The Lease Period shall commence immediately upon coming into force of this Agreement.	5.2	Period zakupa počinje teći odmah po stupanju ovog Ugovora na snagu.
6.	Delivery of the Subject of the Lease	6.	Predaja Predmeta zakupa
6.1	The Lessor shall deliver possession of the Subject of the Lease to the Lessee, Clean and free of any Encumbrance, within 10 (ten) days from coming into force of this Agreement.	6.1	Zakupodavac će predati Zakupcu u posed Predmet zakupa, Očišćen i bez ikakvih Tereta, u roku od 10 (deset) dana od stupanja na snagu ovog Ugovora.
6.1(b)	The Lessor shall deliver possession of the Subject of the Lease to the Lessee, free of any Encumbrance, within 10 (ten) days from coming into force of this Agreement. [This clause shall be applicable only in the event the Company opts to lease land for which Physically Clearance has not been completed.]	6.1 (b)	Zakupodavac će predati Zakupcu u posed Predmet zakupa, bez ikakvih Tereta, u roku od 10 (deset) dana od stupanja na snagu ovog Ugovora. [Ovaj član se primenjuje samo u slučaju da Društvo odluči da uzme u zakup zemljište pre završetka Fizičkog raščišćavanja]
6.2	The delivery of the Subject of the Lease to the Lessee, shall be evidenced by signing by both Parties of the Delivery Protocol.	6.2	Potpisivanje Zapisnika o primopredaji od strane obe Strane predstavljaće dokaz o predaji Predmeta zakupa.
7.	Land development fee and infrastructural works	7.	Doprinos za uređivanje zemljišta i uređivanje zemljišta
7.1	Infrastructural and land improvement works and payment of the land development fees will be performed in accordance with the Joint Venture Agreement and the agreements entered into pursuant to the Joint Venture Agreement.	7.1	Uređivanje i opremanje zemljišta i plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta će biti vršeno u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju i ugovorima zaključenim u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju.
8.	Transformation of the lease into ownership	8.	Pretvaranje prava zakupa u pravo svojine
8.1	By development of the Subject of the Lease, the Lessee acquires ownership to the Subject of the Lease without any additional payment, in accordance with the Applicable Law and provisions of the Joint Venture Agreement.	8.1	Privodenjem Predmeta zakupa nameni, Zakupac stiče pravo svojine na Predmetu zakupa bez naknade, u skladu sa Važećim zakonom i odredbama Ugovora o zajedničkom ulaganju.
8.2	Transformation of lease into ownership shall occur per Plot. The Lessee shall be entitled to transformation of lease over a Plot into ownership once the occupancy permit for the structure(s) erected on the Plot becomes final and unappealable.	8.2	Pretvaranje prava zakupa u pravo svojine se vrši po Parceli. Zakupac ima pravo na pretvaranje prava zakupa u pravo svojine na Parceli kada upotrebna dozvola za objekat(e) izgrađene na Parceli postane pravosnažna.
8.3	Right to transform the lease into ownership shall transfer alongside the transfer of lease, in case the lease is transferred to a third party	8.3	Pravo na pretvaranje prava zakupa u svojinu se prenosi zajedno sa prenosom prava zakupa, u slučaju da je pravo zakupa preneseno na treće

	(including legal successors of the Lessee) in accordance with this Agreement.		lice (uključujući i pravne sledbenike Zakupca) u skladu sa ovim Ugovorom.
8.4	The Lessor shall issue to the Lessee, or person to whom lease has been transferred in accordance with this Agreement, all necessary confirmations and/or acts required for transformation of the lease into ownership on the Plot and registration of ownership of the Lessee on the Plot.	8.4	Zakupodavac će izdati Zakupcu, odnosno licu na koga je prešlo pravo zakupa u skladu sa ovim Ugovorom, sve potvrde i/ili akta potrebna za pretvaranje prava zakupa u pravo svojine na predmetnoj Parceli i za upis prava svojine na Parceli u korist Zakupca.
9.	Covenants by the Lessor	9.	Obaveze Zakupodavca
	The Lessor hereby covenants to the Lessee:		Zakupodavac se ovim putem obavezuje prema Zakupcu:
	(a) to furnish the Lessee with all data, documents or confirmations to be provided by or issued by the Lessor and/or the Directorate which are necessary or desirable for the purpose of obtaining any permits or approvals required for construction, operation, financing or disposal of the Planned Development, or exercising other rights of the Lessee under this Agreement, forthwith upon receipt of the Lessee's request to that effect, and in any event not later than [insert] days upon such request being served to the Lessor,		(a) da će Zakupcu dostaviti sve podatke, dokumenta ili potvrde koje Zakupodavac i/ili Direkcija obezbeđuje ili izdaje, a koje su neophodne ili poželjne za pribavljanja bilo kojih dozvola ili odobrenja potrebnih za izgradnju, upotrebu, finansiranje ili otuđenje Planirane građevine, ili ostvarivanje drugih prava Zakupca iz ovog Ugovora, odmah nakon prijema zahteva Zakupca u tom smislu, a u svakom slučaju najkasnije [•] dana od dana dostavljanja takvog zahteva Zakupodavcu,
	(a) to at it's own expense procure Cleaning of the Subject of the Lease within [•] days from coming into force of this Agreement, and [This clause is applicable only if clause 6.1 (b) hereof applies.]		(a) da o svom trošku izvrši Čišćenje Predmeta zakupa u roku od [•] dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, i [Ovaj stav se primenjuje samo ukoliko je primenjiv i član 6.1 (b) ovog ugovora.]
	(b) to at it's own expense procure removing of all Hazardous Materials from the Subject of the Lease within [insert deadline consistent with the Clean-up schedule as set out in the Baseline Study] days from coming into force of this Agreement, and [This clause is applicable only if i) the Baseline Study shows the remediation of the Subject of the Lease is necessary, and ii) such remediations has not been executed before entering into particular Lease Agreement.]		(b) da o svom trošku ukloni sve štetne materije sa Predmeta zakupa u roku od [uneti rok konzistentan sa dinamikom remedijacije kakva je utvrđena u Studiji nultog stanja] dana od stupanja na snagu ovog Ugovora, i [Ovaj stav se primenjuje samo ukoliko i) Studija nultog stanja pokaže da je remedijacija Predmeta zakupa neophodna, i ii) remedijacija nije izvršena pre zaključenja konkretnog Ugovor o zakupu.]
	(c) not to dispose of the Subject of the Lease during the Lease Period, except with the prior written consent by the Lessee.		(c) da neće otuđiti Predmet zakupa u toku Perioda zakupa, ukoliko prethodno ne dobije pisanu saglasnost Zakupca.

10.	Covenants by the Lessee	10.	Obaveze Zakupca
10.1	All matters related to development of the Subject of the Lease by the Lessee are regulated in the Joint Venture Agreement. The scope of the obligation to develop and timeframe for development of the Subject of the Lease are in accordance with the Joint Venture Agreement.	10.1	Sva pitanja u vezi sa privođenjem Predmeta zakupa nameni od strane Zakupca, uređena su Ugovorom o zajedničkom ulaganju. Sadržina obaveze privođenja nameni i rok za privođenje nameni Predmeta zakupa su u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju.
10.2	The Lessee hereby covenants to the Lessor to notify the Lessor on occurrence of any breach of the representations and warranties set out in Clause 11 hereunder without undue delay, and in any event not later than [●] days upon the Lessee becoming aware of such occurrence.	10.2	Zakupac se ovim putem obavezuje Zakupodavcu da će bez odlaganja obavestiti Zakupodavca o svakom slučaju povrede izjava i jemstava predviđenih članom 11. ovog Ugovora, a u svakom slučaju najkasnije [●] dana nakon što Zakupac sazna za takav događaj.
11.	Representations and Warranties by the Lessor	11.	Izjave i jemstva koje daje Zakupodavac
11.1	The Lessor hereby represents and warrants to the Lessee that:	11.1	Zakupodavac ovim putem izjavljuje i jemči Zakupcu:
	(a) the Subject of the Lease is in ownership of the RoS,	(a)	Predmet zakupa je u vlasništvu RS,
	(b) the Subject of the Lease is free of any Encumbrance,	(b)	Predmet zakupa je slobodan od bilo kakvih Tereta,
	(c) the Subject of the Lease is free from any Hazardous Materials, [This warranty is applicable if i) Baseline Study that remediation of the Subject of the Lease is not required, or ii) RoS already executed remediation of the Subject of the Lease prior to entering into particular Lease Agreement. Application of this warranty excludes applicability of clause 9. (b), and vice versa.]	(c)	na ili u Predmetu zakupa ne postoje Štetne materije, [Ova garancija je primenjiva ako i) Studija nultog stanja pokaže da remedijacija Predmeta zakupa nije potrebna, ili ii) je RS već izvršila remedijaciju Predmeta zakupa pre zaključenja konkretnog Ugovora o zakupu. Primena ove garancije isključuje primenu stava b) člana 9. Ugovora o zakupu, i obrnuto.]
	(d) that this Agreement and the Conclusion of the Government no. [●] dated [●] are representing sufficient and exhaustive proof of the lease of the Subject of the Lease within the meaning of Article [86] of the Planning and Construction Act, which proof shall, inter alia, be submitted in the process of obtaining of the building permit for the Planned Development in the name of the Lessee,	(d)	da ovaj Ugovor i Zaključak Vlade br. [●] od [●] predstavljaju dovoljan i iscrpan dokaz zakupa Predmeta zakupa u smislu člana [86] Zakona o planiranju i izgradnji, koji dokaz će, između ostalog, biti potreban u postupku pribavljanja odobrenja za izgradnju Planirane građevine na ime Zakupca,
	(e) the awarding procedure has been carried out fully in accordance with the Applicable Law, and	(e)	da je procedura dodele zakupa sprovedena u potpunosti u skladu sa Važećim zakonom, i
	(f) nothing contained in this Agreement contravenes any mandatory provision of the Applicable Law.	(f)	da ni jedna odredba ovog Ugovora nije u suprotnosti sa bilo kojom prinudnom odredbom Važećeg zakona.

11.2	The Lessor shall indemnify the Lessee for any loss or damage incurred by the Lessee arising out of or in connection with breach of any of the warranties contained in Clause 11.1.	11.2	Zakupodavac će naknaditi Zakupcu svu štetu nastalu kao direktna ili indirektna posljedica povrede jamstava sadržanih u članu 11.1.
12.	Transfer of Lease	12.	Prenos prava zakupa
12.1	The Lessor hereby irrevocably consents to assignment of the lease to the Subject of the Lease, or to one or more Plots, from the Lessee to person under control of the Lessee, within meaning of the Company's Act, and upon request of the Lessee, shall enter with such person into an agreement amending this Agreement, which after signing shall serve as ground for changing of the lessee in the registry of real properties and rights thereon.	12.1	Zakupodavac ovim daje neopozivu saglasnost na prenos prava zakupa na Predmetu zakupa, ili na jednoj ili više Parcela, sa Zakupca na lice koje je pod kontrolom Zakupca, u smislu Zakona o privrednim društvima, i na zahtev Zakupca zaključuje sa takvim licem ugovor o izmenama ovog Ugovora, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.
12.2	In case of status changes of the Lessee, the Lessee may, by division plan or agreement on status change, transfer lease to the Subject of the Lease or specific Plot, to newly formed company, or to participant within status change. The Lessor hereby irrevocably consents to such assignment of lease, and upon request of the Lessee, shall enter with such person into an agreement amending this Agreement, which after signing shall serve as ground for changing of the lessee in the registry of real properties and rights thereon.	12.2	U slučaju statusne promene Zakupca, Zakupac može planom podele, ili ugovorom o statusnoj promeni, preneti pravo zakupa na Predmetu zakupa ili pojedinim Parcelama na novoosnovano društvo ili na učesnika u statusnoj promeni. Zakupodavac ovim daje neopozivu saglasnost na takav prenos prava zakupa, i na zahtev Zakupca, zaključuje sa takvim licem ugovor o izmenama ovog Ugovora, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.
12.3	Lease to the Plot transfers to:	12.3	Pravo zakupa na Parceli se prenosi na:
	(a) a buyer of building, or part of building (separate part of building or ownership share), which has been constructed on the Plot, before transformation of the lease to the Plot into ownership is completed,	(a)	kupca objekta, ili dela objekta (posebnog dela ili vlasničkog udela), koji je izgrađen na Parceli, pre nego što je izvršeno pretvaranje prava zakupa na Parceli u pravo svojine,
	(b) a buyer of building under construction being developed on the Plot,	(b)	kupca objekta u izgradnji koji se gradi na Parceli,
	and the Lessor shall, upon request of the Lessee, enter with such buyer into an agreement amending this Agreement, which after signing shall serve as ground for changing of the lessee in the registry of real properties and rights thereon.		i Zakupodavac će na zahtev Zakupca, zaključiti sa takvim kupcem ugovor o izmenama ovog Ugovora, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.
12.4	In cases other than those referred to in 12.1, 12.2 and 12.3 any assignment of lease to the Subject of the Lease requires decision of the Lessor, which shall not be unreasonably withheld.	12.4	Za svaki prenos prava zakupa na Predmetu zakupa, izuzev slučajeva navedenih u članovima 12.1, 12.2 i 12.3 potrebna je odluka Zakupodavca, koja neće biti nerazumno uskraćena.
13.	Default and Consequences	13.	Neizvršenje i posledice
13.1	The Lessor does not undertake any obligations under this Agreement, except in accordance	13.1	Zakupac ovom Ugovorom ne preuzima bilo kakve obaveze, izuzev u skladu sa Ugovorom o

	with the Joint Venture Agreement.		zajedničkom ulaganju.
13.2	This Agreement will terminate at the end of the Lease Period and can be terminated earlier only by mutual consent of the Parties.	13.2	Ovaj Ugovor prestaje istekom Perioda zakupa i može biti raskinut pre toga samo uzajamnom saglasnošću Strana.
14.	Dispute Resolution	14.	Rešavanje sporova
	In case of any dispute, claim or the like arising out of or in connection with this Agreement, the Parties shall submit to the jurisdiction of the competent court in Belgrade.		U slučaju bilo kakvog spora, pravnog zahteva ili slično koji nastane iz ili u vezi sa ovim Ugovorom, Strane ugovaraju nadležnost suda u Beogradu.
15.	General Provisions	15.	Opšte odredbe
15.1	Except as provided for in this Agreement, neither Party may assign this Agreement or any of the rights and obligations hereunder, in whole or in part, whether by operation of law or otherwise, without the prior written consent of the other Party, and any such assignment contrary to the terms hereof shall be null and void and of no force or effect.	15.1	Osim u slučajevima predviđenim ovim Ugovorom, nijedna od Strana ne može da izvrši ustupanje ovog Ugovora, niti bilo kojih prava i obaveza po ovom Ugovoru, u celini ili delimično, bilo po osnovu zakona ili na drugi način, bez prethodne pisane saglasnosti druge Strane, a svaki takav prenos koji je u suprotnosti sa uslovima ovog Ugovora biće ništav i bez pravnog dejstva.
15.2	If at any time any provision of this Agreement is or becomes illegal, invalid or unenforceable in any respect under Applicable Law, the legality, validity and enforceability of the rest of the provisions of the Agreement shall not be affected or impaired in any way and the Parties shall agree in good faith alternative arrangements which preserve, to the extent possible, the agreement reached by the Parties to achieve the objectives stated herein.	15.2	Ukoliko je ili u bilo kom trenutku, bilo koja odredba ovog Ugovora postane nezakonita, ništava ili neizvršiva, u bilo kom pogledu na osnovu Važećeg zakona, zakonitost, važnost i izvršivost preostalih odredbi Ugovora neće biti dovedeni u pitanje, niti na bilo koji način ugroženi, a Strane će u dobroj veri postići sporazume kojima će se, u meri u kojoj je to moguće, očuvati sporazum da ispune ciljeve navedene u ovom Ugovoru.
15.3	It is understood between the Parties that in the event of a change in Applicable Law affecting the implementation of this Agreement, the Parties hereto shall effect the transactions as contemplated in this Agreement, taking into account the new or changed legislation.	15.3	Strane su se dogovorile da u slučaju izmene Važećeg zakona koja ugrožava primenu ovog Ugovora, ulože sve napore da realizuju poslove predviđene u ovom Ugovoru, uzimajući u obzir novi ili izmenjeni zakonski propis.
15.4	This Agreement is executed in English and Serbian language versions, each of which shall be equally authoritative. In the event of a discrepancy between the English and Serbian versions, the Serbian version shall prevail.	15.4	Ovaj Ugovor sačinjen je u verzijama na engleskom i srpskom jeziku, od kojih svaka ima istu snagu. U slučaju neslaganja između engleske i srpske verzije, biće merodavna verzija na srpskom jeziku.
15.5	This Agreement is executed in [•] counterparts each in the like form, all of which taken together shall constitute one and the same document. Each party to this Agreement shall keep [•] counterparts thereof and one shall be kept by the competent court in the process of signature authentication.	15.5	Ovaj Ugovor sačinjen je u [•] jednakih primeraka, gde svi zajedno predstavljaju jedan i isti dokument. Svaka strana ovog Ugovora zadržava [•] primeraka ovog Ugovora, a jedan primerak zadržava nadležni sud prilikom overe potpisa.
15.6	No variation of this Agreement shall be binding on any party hereto unless and to the extent that the same is recorded in a written doc-	15.6	Nikakva izmena ovog Ugovora neće biti obavezujuće za bilo koju od Strana, osim ukoliko i u meri u kojoj je sačinjena u pisanom dokumentu

	ument executed by all parties to this Agreement.		kojeg su potpisale sve strane ovog Ugovora.
15.7	The rights given to the Lessee in this Agreement shall not in any way prejudice and shall be in addition to the rights of [Strategic Partner] pursuant to the Joint Venture Agreement.	15.7	Prava koja su ovim Ugovorom data Zakupcu neće na bilo koji način uticati na i smatraće se dodatnim pravima u odnosu na prava [Strateškog partnera] po Ugovoru o zajedničkom ulaganju.
16.	Notices	16.	Obaveštenja
16.1	Any notice given under or in connection with this Agreement shall be in writing.	16.1	Svako obaveštenje dostavljeno po osnovu ili u vezi sa ovim Ugovorom biće u pisanom obliku.
16.2	The respective addresses for service of notices under this Agreement shall be:	16.2	Odgovarajuće adrese za uručenje obaveštenja po osnovu ovog Ugovora su:
	The Lessee: [•]		Zakupac: [•]
	The Lessor: [•]		Zakupodavac: [•]
16.3	Notices may be given by being delivered to the notice address of the addressee (in which case the notice shall be deemed to be served at the time of delivery) or by being sent by facsimile (in which case the notice shall be deemed to be served upon completion of the transmission) or by being sent by registered mail.	16.3	Obaveštenja se mogu dostavljati isporukom na naznačenu adresu primaoca (u kom slučaju će se obaveštenje smatrati uručenim u trenutku isporuke), putem faksa (u kom slučaju će se obaveštenje smatrati uručenim po završetku prenosa) ili poštanskom dostavom putem preporučene pošte.
AS WITNESS the hands of the Parties hereto or their duly authorised representatives the day first above written.		POTVRĐUJUĆI GORENAVEDENO. Strane u ovom Ugovoru ili njihovi propisno ovlašćeni predstavnici potpisali su ovaj Ugovor na dan koji je gore prvi naveden.	
[signatures and notarization, as applicable]		[potpisi i notarizacija, ukoliko je primenjiva]	

Appendix/Prilog

Form of the Delivery Protocol

In accordance with Article 6 of the Lease Agreement, entered into between RoS represented by the Directorate for Property of the Republic of Serbia, and Beograd na vodi doo Beograd, Karadordeva 48, 11000 Belgrade, Serbia, ID Number 21033391, dated [•], undersigned hereby evidence physical handing over to the Lessee of the Subject of Lease, comprising cadastral parcel(s) [•] CM [•],

and, considering objections stated hereinbelow, confirm that, as of the date hereof the Subject of Lease has no defects.

Objections (type/description/to be remedied until): [•]

Capitalized terms used in this Delivery Protocol shall have the same meaning as in the Lease Agreement.

This Delivery Protocol has been drawn up on [•], in the presence of the committee for delivery formed by RoS and the City of Belgrade representing the Lessor, and authorized representative of the Lessee who, by laying their signatures hereunder confirm trueness and accurateness of this Delivery Protocol.

Forma Zapisnika o primopredaji

U skladu sa članom 6. Ugovora o zakupu zaključenog između Republike Srbije, koju predstavlja Direkcija za imovinu Republike Srbije, i Beograd na vodi doo Beograd, Karadordeva 48, 11000 Beograd, Srbija, matični broj 21033391, od [•], godine, dolepotpisani ovim potvrđuju fizičku predaju Predmeta zakupa Zakupcu, koji se sastoji od katastarskih parcela [•] KO [•],

i, uzimajući u obzir doleavedene prigovore, potvrđuju da je, na današnji dan Predmet zakupa nema nedostataka.

Prigovori (vrsta/opis/rok za otklanjanje): [•]

Izrazi označeni velikim slovom korišćeni u ovom Zapisniku o primopredaji imaju isto značenja kao i u Ugovoru o zakupu.

Ovaj Zapisnik o primopredaji sačinjen dana [•], u prisustvu komisije za primopredaju sastavljene od strane RS i Grada Beograda koja predstavlja Zakupodavca, i ovlašćenog predstavnika Zakupca, koji svojim potpisom na ovom zapisniku potvrđuju tačnost i istinitost ovog Zapisnika o primopredaji.

For RoS:

Committee for delivery

[names and signatures of members]

For the Lessee:

[names and signatures]

Za RS

Komisija za primopredaju

[imena i potpisi članova]

Za Zakupca:

[imena i potpisi]

Appendix 5A

PILOT DEVELOPMENTS

5

my

Appendix 5A

Pilot Developments

Plot 13; HOTEL building

This plot is located just south of the Old Sava Bridge and has a total area of approximately 5,300 sq.m.. The western plot limit has frontage to the Sava promenade, a world class pedestrian riverside walk, whilst the eastern and southern limits are defined by two secondary roads. The main use of the building is hotel. The first floors may contain commercial and retail uses that will help animate the waterfront primarily, but also the surrounding streetscape. The rest of the building will have a vertical composition with the aim of creating landmarks, transparency and diversity along the riverfront. The building height may reach max 60 meters.

Plot 14; RESIDENTIAL building

As described in Appendix 6 – Plot 14 Developments.

Plot 19; Shopping mall and Kula building

The plot occupies a central and pivotal location in the Masterplan development and has a total area of approximately 121,800 sq.m. The plot also contains a central square. The plot has a long frontage to the Sava promenade, the pedestrian riverside walk and on the south is adjacent to the "Gazella" bridge. The northern limit is formed by a central entrance road and the eastern limit is the new central green boulevard of the Masterplan. The plot consists of two main elements which are described below separately.

The Belgrade Kula.

The central landmark building of the Masterplan development stands on a half-circle shaped plot. The plot has frontage to the Sava promenade, a world class pedestrian riverside walk, that has a reduced width of 20 meters in this part of the promenade in order to create more proximity to the water. The main use of the Kula is hotel/residences, although commercial uses and/or residential uses can be complementary. The building height may reach approximately 200 meters (max 220 meters) which will allow for the design of a representative and iconic landmark. The podium of the tower will house mixed uses that will aim to offer amenities and activate the riverfront and the surrounding plaza.

The Mall.

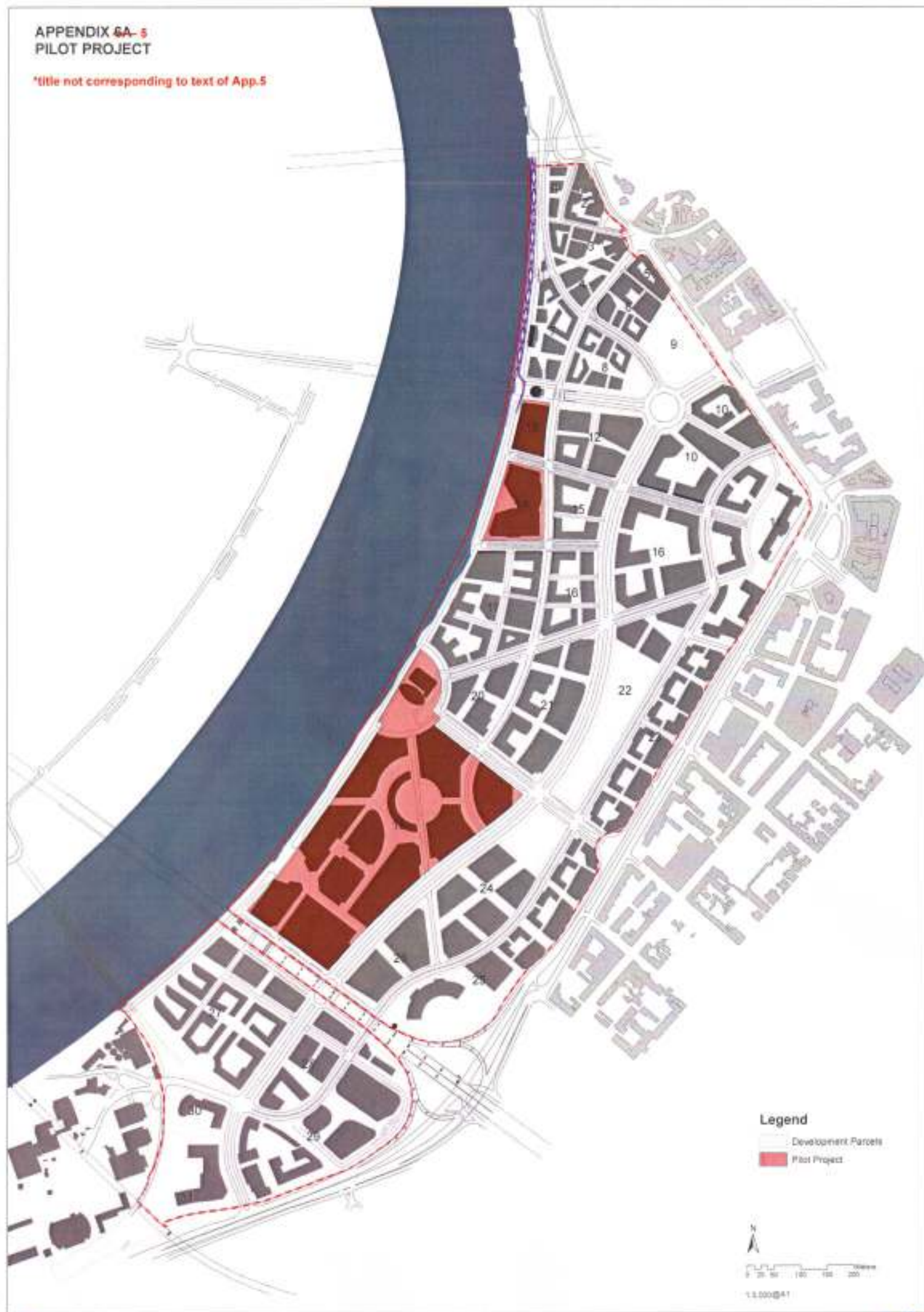
The plot adjacent to the Kula will be the Belgrade mall. The retail part of the mall only (without the additional residential, office, and hotel towers) will be part of the Pilot Project.

The main use of the building is retail, although complementary uses as office, hotel and residential can also be realized in the future. The shopping mall will have an average height of approximately 18 meters and additional accents can have a height of approximately 80 meters. The mall will count with multiple entrances and routes through the building in order to achieve connectivity with the surrounding public realm and in particular it will reinforce the visual corridor and pedestrian axis between the Kula and the turntable cultural building. Along the waterfront the mall will have an active frontage and functions that will stimulate activities and use of the Sava promenade.



APPENDIX 5A-5
PILOT PROJECT

*title not corresponding to text of App.5



Appendix 5B

PILOT DEVELOPMENTS AREA AND LEGAL/PHYSICAL CLEARANCE PHASING

5

ms



- LEGEND:**
- 1. NAME OF PROJECT
 - FLUET DEVELOPMENTS AREA
 - CONTROLLED BUILDINGS
 - PHASE 2 AREA
 - PHASE 3 AREA
 - SPECIAL CONDITIONS (IN ACCORDANCE WITH THE INITIAL PLAN)
 - PHASE 1 AREA
 - PHASE 4 AREA
 - PHASE 5 AREA
 - PHASE 6 AREA
 - PHASE 7 AREA
 - PHASE 8 AREA
 - PHASE 9 AREA
 - PHASE 10 AREA
 - PHASE 11 AREA
 - PHASE 12 AREA
 - PHASE 13 AREA
 - PHASE 14 AREA
 - PHASE 15 AREA
 - PHASE 16 AREA
 - PHASE 17 AREA
 - PHASE 18 AREA
 - PHASE 19 AREA
 - PHASE 20 AREA
 - PHASE 21 AREA
 - PHASE 22 AREA
 - PHASE 23 AREA
 - PHASE 24 AREA
 - PHASE 25 AREA
 - PHASE 26 AREA
 - PHASE 27 AREA
 - PHASE 28 AREA
 - PHASE 29 AREA
 - PHASE 30 AREA
 - PHASE 31 AREA
 - PHASE 32 AREA
 - PHASE 33 AREA
 - PHASE 34 AREA
 - PHASE 35 AREA
 - PHASE 36 AREA
 - PHASE 37 AREA
 - PHASE 38 AREA
 - PHASE 39 AREA
 - PHASE 40 AREA
 - PHASE 41 AREA
 - PHASE 42 AREA
 - PHASE 43 AREA
 - PHASE 44 AREA
 - PHASE 45 AREA
 - PHASE 46 AREA
 - PHASE 47 AREA
 - PHASE 48 AREA
 - PHASE 49 AREA
 - PHASE 50 AREA
 - PHASE 51 AREA
 - PHASE 52 AREA
 - PHASE 53 AREA
 - PHASE 54 AREA
 - PHASE 55 AREA
 - PHASE 56 AREA
 - PHASE 57 AREA
 - PHASE 58 AREA
 - PHASE 59 AREA
 - PHASE 60 AREA
 - PHASE 61 AREA
 - PHASE 62 AREA
 - PHASE 63 AREA
 - PHASE 64 AREA
 - PHASE 65 AREA
 - PHASE 66 AREA
 - PHASE 67 AREA
 - PHASE 68 AREA
 - PHASE 69 AREA
 - PHASE 70 AREA
 - PHASE 71 AREA
 - PHASE 72 AREA
 - PHASE 73 AREA
 - PHASE 74 AREA
 - PHASE 75 AREA
 - PHASE 76 AREA
 - PHASE 77 AREA
 - PHASE 78 AREA
 - PHASE 79 AREA
 - PHASE 80 AREA
 - PHASE 81 AREA
 - PHASE 82 AREA
 - PHASE 83 AREA
 - PHASE 84 AREA
 - PHASE 85 AREA
 - PHASE 86 AREA
 - PHASE 87 AREA
 - PHASE 88 AREA
 - PHASE 89 AREA
 - PHASE 90 AREA
 - PHASE 91 AREA
 - PHASE 92 AREA
 - PHASE 93 AREA
 - PHASE 94 AREA
 - PHASE 95 AREA
 - PHASE 96 AREA
 - PHASE 97 AREA
 - PHASE 98 AREA
 - PHASE 99 AREA
 - PHASE 100 AREA

Appendix 6

PLOT 14 DEVELOPMENTS

5

ny

Appendix 6

Plot 14 Developments

Plot 14; RESIDENTIAL building

This plot is the second plot south of the Old Sava Bridge and has a total area of approximately 13,000 sq.m. The western plot limit has frontage to the Sava promenade, a world class pedestrian riverside walk, whilst the other three site boundaries are limited by secondary roads. The main use of the building is residential, with a total GFA of approximately 68,000 sq.m. The first floors may contain commercial and retail uses that will help animate the waterfront primarily, but also the surrounding streetscape. The building height will be max 75 meters, although some areas of the plot may require adjustment to a view corridor regulation. The composition of the architectural volume will have a vertical character in order to achieve a varying and transparent profile along the waterfront.

Appendix 7

PROJECT

5

ms

Appendix 7

Project

The Belgrade Waterfront Project is a major regeneration project that will extend the city of Belgrade and connect it to the River Sava waterfront through the regeneration of the old Train Station area, located in geographical depression known as the "Sava amphitheater".

The Belgrade Waterfront site is located promisingly along the east bank of the River Sava opposite New Belgrade, just south of the Citadel, Old Town Belgrade, and just north of the Belgrade Fair. The northern border of the site is bound by the Branko's Bridge, Brankova and Karadordeva roadways with the Savska street, Savski trg and Bulevar Vojvode Mišića street marking its eastern boundary. The Belgrade Fair complex and the Old Railroad Bridge mark the southern site boundary.

The Belgrade Waterfront project has set the ambitious vision for this unique site - creating a world-class waterfront destination and a new urban center that people will enjoy to live, work and play. The Project aims to revitalize the city waterfront, energize the city's economy and create amenity for residents as well as visitors to Belgrade. The second goal of the project is to establish a set of design guidelines for individual projects and development management in terms of how to add value to Belgrade's existing offer through design under one coherent vision and how to transfer this former waterfront industrial site through the best engineering solutions.

The mixed use development is set on a site on the right bank of the Sava river of approximately 116 hectares, and sets to develop approximately 2,005,000 sqm of space, including modern city Centre, residential accommodation, public services, cultural and civic attractions and a variety of retail and leisure facilities. The site boundaries include a number of buildings with historic cultural value that will be preserved and integrated in the development.

TOTAL GFA incl.Public Services and Infrastructure Bldgs (cca.68.730m ²)	~1.857.748m ²
+ additional 10-25% in Zones S5, K2-4 for aboveground parking adds up to	~2.005.000m ²

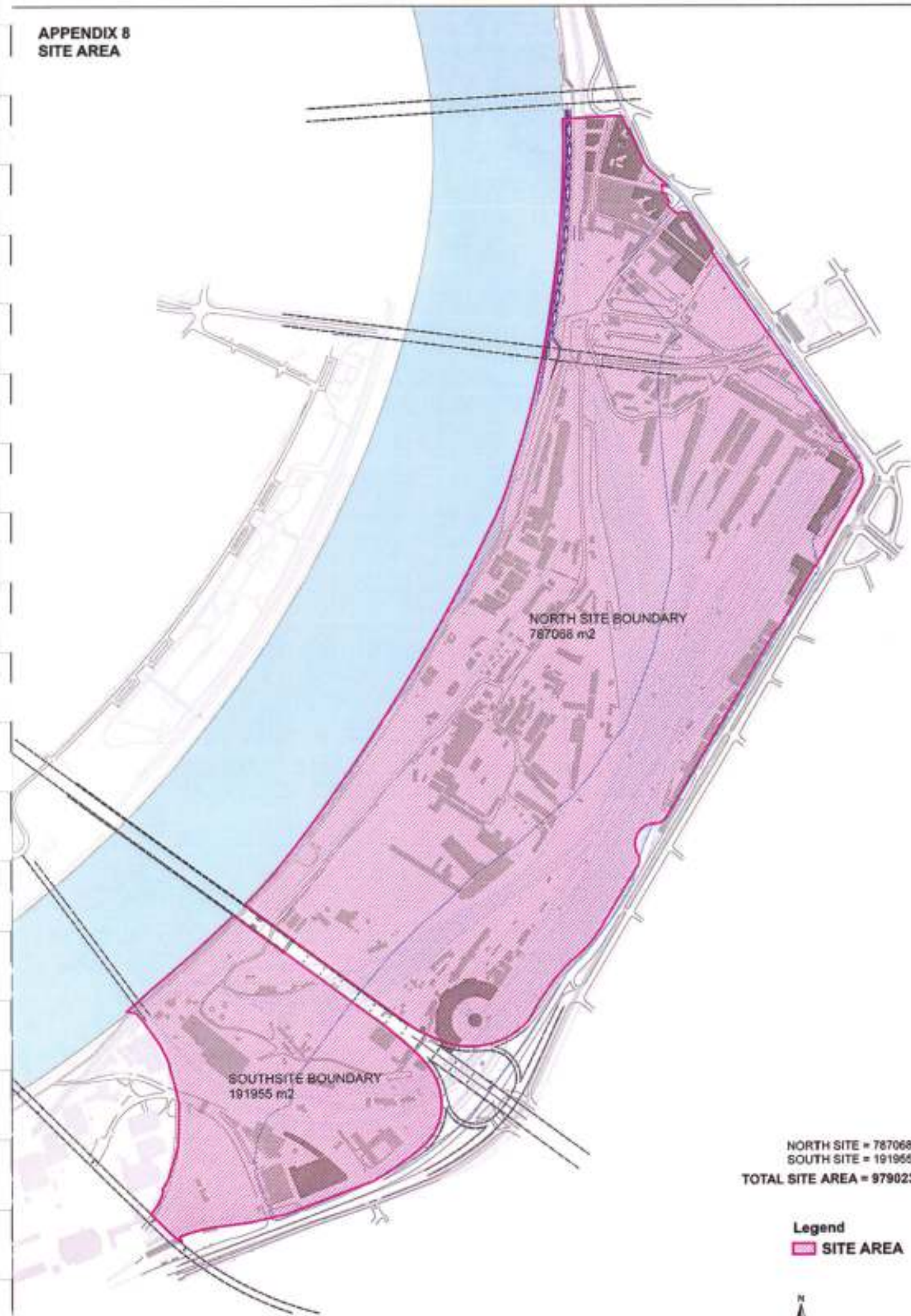
Appendix 8

PROJECT LIMITS: SITE AREA

is

ng

APPENDIX 8
SITE AREA



NORTH SITE = 787068 M2
SOUTH SITE = 191955 M2
TOTAL SITE AREA = 979023 M2

Legend

SITE AREA



0 25 50 100 150 200 Meters

1:3,000 @A1

Appendix 9

TRANSFER DEED

Appendix 9

Transfer Deed

UGOVOR O KUPOPRODAJI I PRENOSU UDELA

Zaključen u [●] dana [●], godine između sledećih ugovornih strana:

1. [●], privrednog društva osnovanog u skladu sa zakonima [●], sa sedištem na adresi [●], registrovanog pod registarskim brojem [●] kod [●], koje zastupa [●], u svojstvu [●] *[ili Član Prodavac kako je definisan u Ugovoru o zajedničkom ulaganju]* ("Prodavac"), i
2. **Republike Srbije**, koju na osnovu zakonskog ovlašćenja zastupa Vlada Republike Srbije, sa sedištem na adresi Nemanjina 11, Beograd, Republika Srbija, koju zastupa [●] *[ili drugo pravno lice Republike Srbije (zavisno od slučaja) ili Član koji nije prodavac kako je određen u Ugovoru o zajedničkom ulaganju]* ("Kupac"),

Prodavac i Kupac su u daljem tekstu Ugovora zajednički označeni kao "**Strane**" ili pojedinačno kao "**Strana**".

Preambula:

- A. Strane su članovi društva Beograd na vodi d.o.o. Beograd, koje je osnovano i posluje u skladu sa zakonima Republike Srbije, sa sedištem na adresi Karadorđeva 48, 11000 Beograd, Republika Srbija, osnovanog dana 24. jula 2014. godine, registrovanog u Registru privrednih subjekata Agencije za privredne registre pod matičnim brojem 21033391 ("**Društvo**");
- B. Prodavac i Kupac su strane u Ugovoru o zajedničkom ulaganju koji je zaključen dana [●] između Republike Srbije, društva Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C., Abu Dabi, Ujedinjeni Arapski Emirati, društva Beograd na vodi d.o.o. Beograd i društva Al Maabar International Investments LLC, Abu

AGREEMENT ON PURCHASE AND TRANSFER OF SHARE

Concluded in [●] on [●] between the following parties to the agreement:

1. [●], a company duly organized and existing under the laws of [●], with its corporate seat at [●], registered under [●] with [●], represented by [●], in the capacity of [●] *[or the Selling Shareholder as defined in the Joint Venture Agreement]* (the "**Seller**"), and
2. **Republic of Serbia**, which is by the statutory power represented by the Government of the Republic of Serbia, with its seat at Nemanjina 11, Belgrade, Republic of Serbia, represented by [●] *[or other entity of the Republic of Serbia (as the case may be) or non-selling Shareholder within the meaning of the Joint Venture Agreement]* (the "**Purchaser**"),

the Seller and the Buyer are hereinafter jointly referred to as the "**Parties**" or individually as the "**Party**"

Preamble:

- A. The Parties are the shareholders of the company Beograd na vodi d.o.o. Beograd, which is duly organized and existing under the laws of the Republic of Serbia, with its registered seat at Karadorđeva 48, 11000, Belgrade, Republic of Serbia, incorporated on 24 July 2014 and registered in the Registry of Business Entities of the Agency for Commercial Registers under the identification number 21033391 (the "**Company**");
- B. The Seller and the Buyer are the parties to the Joint Venture Agreement entered on [●] between the Republic of Serbia, the company Belgrade Waterfront Capital Investment L.L.C., Abu Dhabi, United Arab Emirates, the company Beograd na vodi d.o.o. Beograd and the company Al Maabar International Investments LLC, Abu

Dabi, Ujedinjeni Arapski Emirati ("Ugovor o zajedničkom ulaganju");

C. Prodavac je vlasnik udela koji predstavlja [●]% od ukupnog osnovnog kapitala Društva, nominalne vrednosti RSD [●], od čega novčani ulog iznosi RSD [●], a nenovčani ulog iznosi RSD [●] i od čega je uplaćeno RSD [●] i uneto RSD [●] ("Udeo");

D. Kupac je vlasnik udela koji predstavlja [●]% od ukupnog osnovnog kapitala Društva, nominalne vrednosti RSD [●], od čega novčani ulog iznosi RSD [●], a nenovčani ulog iznosi RSD [●] i od čega je uplaćeno RSD [●] i uneto RSD [●];

E. Ukupni osnovni kapital Društva iznosi RSD [●] i sastoji se od upisanog novčanog kapitala u iznosu od RSD [●] i upisanog nenovčanog kapitala u iznosu od RSD [●], od čega je uplaćeno RSD [●] i uneto RSD [●];

F. Saglasno članu [15.2.4 tačka (c) ili 24.1.1] Ugovora o zajedničkom ulaganju, Prodavac želi da proda i prenese na Kupca celokupan Udeo koji Prodavac ima u Društvu, a Kupac želi da kupi i prihvata taj udeo,

STOGA SU SE STRANE SAGLASILE O SLEDEĆEM:

**Član 1.
Kupoprodaja i prenos udela**

1.1 Na dan potpisivanja ovog Ugovora Prodavac vrši prodaju i prenos svog celokupnog Udela u Društvu koji predstavlja [●]% ukupnog osnovnog kapitala Društva na Kupca.

1.2 Strane saglasno konstatuju i saglasne su da Ugovor o zajedničkom ulaganju predviđa da ovaj Ugovor predstavlja isključivo instrument kojim se vrši prenos vlasništva nad [●]% udela Prodavca u Društvu na Kupca, u svemu u

Dhabi, United Arab Emirates ("Joint Venture Agreement");

C. The Seller is the owner of the share representing [●]% of the total share capital of the Company with the nominal value of RSD [●] out of which the cash contribution amounts to RSD [●] and in-kind contribution amount to RSD [●] and out of which the paid-in capital in cash amounts to RSD [●] and contributed in-kind capital amount to RSD [●] (the "Share");

D. The Purchaser is the owner of the share representing [●]% of the total share capital of the Company with the nominal value of RSD [●] out of which the cash contribution amounts to RSD [●] and in-kind contribution amount to RSD [●] and out of which the paid-in capital in cash amounts to RSD [●] and contributed in-kind capital amount to RSD [●];

E. The total share capital of the Company amounts to RSD [●] and comprises the subscribed capital in cash in the amount of to RSD [●] and the subscribed in-kind capital in the amount of to RSD [●], out of which the paid-in capital in cash amounts to RSD [●] and contributed in-kind capital amount to RSD [●];

F. Pursuant to Clause [15.2.4 point (c) or 24.1.1] of the Joint Venture Agreement, the Seller wishes to sell and transfer to the Purchaser entire Share in the Company held by the Seller and the Purchaser wishes to purchase and accept the said share,

THEREFORE THE PARTIES AGREED ON THE FOLLOWING:

**Article 1
Sale and transfer of share**

1.1. As of the date of signing of this Agreement the Seller shall sell and transfer its entire Share in the Company representing [●]% of the total share capital of the Company to the Purchaser.

1.2 The Parties acknowledge and agree that the Joint Venture Agreement provides that this Agreement represents solely the instrument for the transfer of title over [●]% share of the Seller in the Company to the Purchaser, all in accordance with the

5



skladu sa merodavnim pravom. Strane saglasno konstatuju i saglasne su da nemaju nikakvih drugih međusobnih prava i/ili obaveza po osnovu ovog Ugovora, osim onih ovde ugovorenih koje se odnose na prenos Udela.

Član 2. Prijem udela

- 2.1 Kupac prihvata prenos i kupovinu Udela koji predstavlja [●]% ukupnog osnovnog kapitala u Društvu, kao i prava i obaveze po osnovu tog Udela.
- 2.2 Odmah nakon *[notarizacije ili overe]* ovog Ugovora *[od strane nadležnog organa]*, Strane će preduzeti sve neophodne radnje i dostaviti dokumenta kako bi zakonski zastupnik Društva podneo registracionu prijavu Agenciji za privredne registre Republike Srbije za registraciju u Registar privrednih subjekata Kupca kao vlasnika Udela stečenog od Prodavca po osnovu ovog Ugovora.
- 2.3 Na osnovu ovog Ugovora, vlasnička struktura u Društvu će biti sledeća:
- Kupac je vlasnik udela koji predstavlja 100% od ukupnog osnovnog kapitala Društva, nominalne vrednosti RSD [●], od čega novčani ulog iznosi RSD [●], a nenovčani ulog iznosi RSD [●].

Član 3. Kupoprodajna cena i troškovi

- 3.1 Za prenos Udela sa Prodavca na Kupca biće plaćena kupoprodajna cena u iznosu od EUR [●] u skladu sa Ugovorom o zajedničkom ulaganju.
- 3.2 Kupac će platiti sve potrebne troškove u vezi sa *[notarizacijom/overom]* ovog Ugovora, kao i troškove u vezi sa upisom promena u Registar privrednih subjekata Agencije za privredne registre Republike Srbije

Član 4.

applicable law. The Parties hereby acknowledge and agree that they do not have any other mutual rights and/or obligations under this Agreement except those provided hereby related to transfer of title over the Share.

Article 2 Receiving of shares

- 2.1 Purchaser accepts the transfer and purchase of the Share representing [●]% of the total share capital in the Company as well as the rights and obligations attached to such Share.
- 2.2 Immediately upon *[notarization or the certification]* of this Agreement *[by the competent authority]* the Parties shall take all necessary actions and provide the documents to make the legal representative of the Company to submit to the Agency for Commercial Registers the request for registration in the Registry of Business Entities the Purchaser as the owner of the Share acquired from the Seller based on this Agreement.
- 2.3 Based on this Agreement, the shareholder structure of the Company shall be as follows:
- The Purchaser is the owner of the share representing 100% of the total share capital of the Company with the nominal value of RSD [●], out of which RSD [●] in cash and RSD [●] in kind.

Article 3 Sale and purchase price and expenses

- 3.1 For transfer of the Share from the Seller to the Purchaser the sale and purchase price in the amount of EUR [●] shall be paid in accordance with the Joint Venture Agreement.
- 3.2 The Purchaser shall pay all necessary expenses relating to the *[notarization/certification]* of this Agreement, as well as costs related to registration of the change in the Registry of Business Entities of the Agency for Commercial Registries of the Republic of Serbia.

Article 4

Merodavno pravo

- 4.1 Na ovaj Ugovor primenjuje se pravo Republike Srbije.
- 4.2 Strane će svako sporno pitanje koje proistekne iz ovoga Ugovora ili u vezi sa ovim Ugovorom rešiti mirnim putem. U slučaju nemogućnosti postizanja mirnog rešenja, svi sporovi koji proisteknu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom biće rešeni pred Privrednim sudom u Beogradu.

Član 5. Završne odredbe

- 5.1 Prava i obaveze Strana ne mogu biti dodeljene, založene ili na neki drugi način prenete od strane bilo koje Strane, osim ukoliko je dozvoljeno saglasno Ugovoru o zajedničkom ulaganju.
- 5.2 Ovaj Ugovor se ne može menjati niti dopunjavati, osim putem aneksa u pisanoj formi, potpisanog od Strana.
- 5.3 U slučaju da se bilo koja odredba ovog Ugovora bude smatrala nevažećom u celosti ili delimično, to neće uticati na pravnu valjanost preostalih odredaba ovog Ugovora. U tom slučaju, Strane će, u meri u kojoj je to moguće, zameniti takvu nevažeću odredbu drugom pravno valjanom odredbom koja će odgovarati duhu i svrsi ovog Ugovora.
- 5.4 U slučaju nesaglasnosti između Ugovora o zajedničkom ulaganju i ovog Ugovora, merodavan će biti Ugovor o zajedničkom ulaganju.

Član 6. Stupanje Ugovora na snagu

- 6.1 Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga potpišu ovlašćeni predstavnici Strana i kada isti bude [notarizovan/overen pred nadležnim organom].

Član 7. Broj primeraka i jezik Ugovora

Governing Laws

- 4.1 This Agreement shall be governed by the laws of the Republic of Serbia.
- 4.2 The Parties to the Agreement shall endeavour to settle amicably all disputes arising from or in connection with this Agreement. Should reaching of an amicable solution be impossible, all disputes arising from or with respect to this Agreement shall be settled before the Commercial court in Belgrade.

Article 5 Final Provisions

- 5.1 The rights and obligations of the Parties may not be ceded, pledged or otherwise transferred by either of the Parties, except as permitted pursuant to the Joint Venture Agreement.
- 5.2 This Agreement may not be altered or amended, except by annex in writing, signed by the Parties.
- 5.3 Should any of the provisions of this Agreement be considered fully or partially invalid, this shall not affect the legal validity of the remaining provisions hereof. In this event, the Parties shall replace, to the possible extent, such invalid provision with another legally binding provision that shall be in compliance with the sense and purpose of this Agreement.
- 5.4 In case of discrepancy between the Joint Venture Agreement and this Agreement, the Joint Venture Agreement shall prevail.

Article 6 Effective Date of the Agreement

- 6.1 This Agreement shall become effective upon signing by the authorized representatives of the Parties and its [notarization/certification before the competent authority].

Article 7 Counterparts and Language of the Agreement

7.1 Ovaj ugovor sačinjen je na srpskom i engleskom jeziku u 6 (šest) identičnih primeraka od kojih, po [notarizaciji/overi od strane nadležnog organa] i dostavi Agenciji za privredne registre Republike Srbije i Poreskoj upravi, Prodavac i Kupac zadržavaju po 1 (jedan) primerak, a preostali primerak služi za potrebe Društva. U slučaju neslaganja između srpske i engleske verzije merodavna će biti srpska verzija.

7.1 This Agreement was made in Serbian and English language in 6 (six) identical copies, out of which, upon the [notarization/certification by the competent authority] and submission to the Agency for Commercial Registries of the Republic of Serbia and the Tax Administration, the Seller and the Purchaser shall keep 1 (one) copy, while one copy shall serve for the requirements of the Company. In case of discrepancies between the Serbian and the English version the Serbian version shall prevail.

[details of the Seller]

Ime / Name: [●]
Funkcija / Position: [●]

[details of the Purchaser]

Ime / Name: [●]
Funkcija / Position: [●]

5



Appendix 10

ZONING PLAN

ВЛАДА

1749

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члана 42. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 – исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 – УС, 72/12, 7/14 – УС и 44/14).

Влада доноси

УРЕДБУ

о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“

Члан 1.

Утврђује се Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (у даљем тексту: Просторни план), који је одштампан уз ову уредбу и чини њен саставни део.

Члан 2.

Просторним планом утврђују се концепције развоја, планска решења, режим и услови коришћења, организације, уређења и заштите подручја дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве, на територији града Београда и то: на подручју КО Савски венац, на подручју КО Нови Београд и на подручју КО Стари град.

Границом просторног плана су обухваћене просторне, геоморфолошке и административне целине које дели река Сава, у укупној површини од око 177,27 ha.

– градска општина Савски венац, подручје на десној обали реке Саве, простор између Бранковог моста, Карађорђевог улазе, Савског улазе, Савског трга, Булевара војводе Мишића, комплекса Београдског сајма и Старог железничког моста и то целе кат. парц. 10663/1, 1508/1, 1508/267, 1508/266, 1508/263, 1591, 1508/287, 1508/286, 1506/1, 1605/1, 10738/4, 10780/5, 1508/62, 1508/61, 1508/50, 1508/52, 1538, 1508/39, 1532, 1496/1, 1508/307, 812, 1496/2, 438/1, 1508/138, 1508/140, 1508/147, 1508/149, 1508/148, 1508/146, 1508/92, 1508/74, 1508/197, 836/1, 1508/312, 420, 443, 444/1, 1508/54, 1508/55, 1508/26, 1508/20, 1508/4, 455/2, 449, 448, 422/1, 441, 464/3, 447, 1508/3, 473/6, 444/2, 1508/2, 446, 462/1, 465/1, 470, 445, 465/2, 463/1, 10725/3, 10665/3, 10670/2, 10665/1, 10663/2, 10670/1, 10661/1, 10669, 11121/3, 1508/188, 1508/204, 1508/206, 1508/199, 1577, 1508/176, 1508/40, 1533, 1503, 1502, 1508/98, 1508/119, 1505/1, 473/1, 473/4, 473/5, 462/2, 11122/2, 11122/4, 1592, 1508/256, 1508/259, 1589, 10667, 10668, 10662/1, 10661/2, 10661/3, 1608, 1607/1, 1508/243, 1508/270, 1567, 1508/269, 1508/174, 1508/281, 1508/282, 1508/150, 1508/155, 1508/179, 1508/180, 1508/165, 1508/71, 1508/68, 1508/111, 1508/95, 1508/82, 1508/298, 1540, 1505/2, 1508/133, 1508/132, 1508/305, 813/1, 813/2, 811/2, 1508/48, 1508/66, 1508/65, 1508/67, 1508/25, 1522, 1523, 1508/28, 1508/31, 1508/32, 1508/11, 464/2, 472, 460, 450, 468, 434, 435, 436, 437, 439, 440/1, 428, 429, 7, 10740/6, 10665/2, 11122/3, 1508/238, 10666, 1508/264, 1508/258, 1508/265, 1508/252, 1508/260, 10663/3, 1508/311, 1606, 1508/249, 1508/272, 1508/280, 1508/244, 1570, 1508/198, 1564, 1574, 1508/75, 1508/290, 1508/194, 1508/196, 1508/195, 1508/193, 1508/181, 1508/182, 1508/183, 1508/184, 1508/185, 1508/158, 1508/157, 1508/161, 1508/73, 1508/86, 1508/88, 1508/143, 1508/145, 1508/125, 1508/136, 1508/299, 1508/69, 1508/43, 1508/41, 1508/47, 1508/310, 1508/79, 1508/104, 1508/106, 1508/110, 1508/109, 1508/295, 1546, 1496/3, 1505/3, 1500/2, 1508/36, 1524, 1508/37, 1526, 1508/57, 1508/58, 1508/24, 1508/19, 1508/16, 1508/14, 1508/17, 1508/13, 1508/306, 473/3, 469, 432/1, 421, 442/1, 430, 451/1, 438/2, 425, 424, 1621/3, 1508/234, 1508/251, 1508/291, 1508/284, 1508/271, 1508/273, 1508/274, 1508/275, 1609, 1610/1, 1508/246, 1508/205, 1508/163, 1508/192, 1508/164, 1508/76, 1508/128, 1508/153, 1508/139, 1508/152, 1508/151, 1508/91,

1508/137, 1508/72, 1508/85, 1508/96, 1508/121, 1508/120, 1508/124, 1508/142, 1508/141, 1508/302, 1508/83, 1508/97, 1508/296, 1508/44, 1508/45, 1508/80, 1508/103, 1508/101, 1508/105, 1508/293, 1508/38, 1508/49, 1508/64, 1537, 1508/59, 462/3, 1508/34, 1508/18, 1508/8, 1508/12, 455/1, 433, 431, 426, 427, 11123/3, 10670/3, 10739/4, 1623, 1508/236, 10664, 1508/257, 1508/255, 1590, 10662/2, 1508/253, 1508/254, 1508/261, 1508/262, 1605/2, 1508/288, 1601, 1508/250, 1508/283, 1508/248, 1604, 1508/276, 1508/278, 1508/279, 1508/268, 1508/277, 1508/247, 1508/178, 1508/177, 1508/173, 1508/175, 1508/171, 1508/172, 1508/202, 1508/203, 1575, 1508/170, 1576, 1508/201, 1562, 1508/200, 1508/187, 1508/186, 1508/169, 1573, 1508/166, 1508/168, 1508/167, 1508/308, 1508/189, 1508/289, 1508/190, 1508/191, 1508/156, 1508/162, 1508/160, 1508/154, 1508/159, 1508/89, 1508/93, 1508/127, 1508/90, 1508/126, 1508/77, 1508/87, 1508/78, 1508/122, 1508/123, 1508/144, 1508/292, 1508/134, 1508/135, 1508/84, 1508/94, 1508/114, 1508/115, 1508/116, 1508/117, 1508/118, 1508/301, 1508/70, 1508/112, 1508/113, 1508/131, 1508/130, 1508/297, 1506/2, 1508/107, 1508/108, 1508/46, 1508/102, 1508/294, 1508/42, 1508/81, 1508/129, 1508/99, 1508/100, 1508/309, 1508/63, 1508/51, 1535, 1508/60, 1508/53, 1508/56, 1508/35, 1508/33, 1508/29, 1508/30, 1508/27, 1508/21, 1508/23, 1508/9, 1508/10, 1521, 1508/22, 1508/15, 1508/7, 473/2, 1508/5, 1508/6, 473/7, 1508/303, 452, 440/2, 423 и делови кат. парц. 10671/7, 10671/9, 11123/1, 11121/1, 11121/2, 10671/3, 3292, 1508/304, 836/2, 811/1, 11108/3, 11122/1, 407, 406, 1, 474, 477, 334, 10741/1, 891/1, 832, 369/1, 1342/1, 837/1, 837/2, 1508/235, 3/2.

– градска општина Нови Београд, подручје на левој обали реке Саве, између Старог железничког моста, Бродарске улице, Старог савског моста, Улице земунски пут, планираног продужетка Улице Владимира Поповића до Булевару Михаила Пута и планираног продужетка Булевару др Зорана Мишића до Улице Миленковића Поповића, и то целе кат. парц. 2396, 2395/2, 2392, 2393, 2389/2, 2389/1, 2341/37, 2341/38, 2341/4, 2342/4, 2341/43, 2344/6, 2341/45, 2341/16, 2344/4, 2344/3, 2341/47, 2339/2, 2350/2, 2340/3, 2341/48, 2341/44, 2341/18, 2341/39, 2341/3, 6662/3, 2341/40, 2342/5, 2344/5, 2344/2, 2344/1, 2341/17 и делови кат. парц. 6628/1, 2390, 6631/1, 6628/2, 2386, 2385, 2375/3, 2375/2, 2359, 2717/4, 2717/2, 2717/1, 2345/1, 2350/1, 6662/4, 6683/2, 2309/15, 2391, 2397, 2398, 2395/1, 2399, 2387, 2826, 6683/1, 2341/42, 2341/19, 2341/5, 2309/18, 2309/17, 2341/46, 2341/41, 2339/3, 2342/2, 2341/20, 2341/23, 2795, 2309/4, 2339/1, 2340/2, 2350/1, 6662/2, 6662/1, 2341/33, 2341/1, 2342/1, 6663, 2829/1, 2828/1, 2309/3, 6643, 6657, 2785, 2778, 2784, 2776, 2716, 2340/3.

– градска општина Стари град, делови кат. парц. 22/6, 2007, 69/1.

Просторни план ће представљати основ за формирање грађевинских парцела за јавне намене и парцела за остале намене, издавање локацијских услова и израду пројеката претпарцелације и парцелације, урбанистичких пројеката и плана детаљне регулације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Члан 3.

Просторни план састоји се из текстуалног дела и графичких приказа.

Текстуални део Просторног плана објављује се у „Службеном гласнику Републике Србије”.

Графички прикази су:

1. Реферална карта 1 – Постојећа намена покривања Р 1:1000
2. Реферална карта 2 – Подела на карактеристичне целине и блокове Р 1:5000
3. Реферална карта 3 – Планирана намена покривања Р 1:1000
4. Реферална карта 4 – Регулационо – инсталациони план за грађење објеката и саобраћајних покривања са апалитички – геодетским елементима за обележавање Р 1:1000
- 4.1 Реферална карта 4.1 – Попречни профил саобраћајнице Р 1:200
- 4.2 Реферална карта 4.2 – Подужни профил саобраћајнице Р 1:1000

5. Реферална карта 5 – План грађевинских парцела са планом спровођења	P 1:1000
6.1 Реферална карта 6.1 – Водоводна мрежа и објекти	P 1:1000
6.2 Реферална карта 6.2 – Канализациона мрежа и објекти	P 1:1000
7.1 Реферална карта 7.1 – Електроенергетска мрежа и објекти	P 1:1000
7.2 Реферална карта 7.2 – Телекомуникациона мрежа и објекти	P 1:1000
8. Реферална карта 8 – Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	P 1:1000
9. Реферална карта 9 – План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон план)	P 1:1000
9.1. Реферална карта 9.1 – Синхрон план – попречни профити	P 1:200
10. Реферална карта 10 – Инженерскогеолошка категоризација терена	P 1:1000
11. Реферална карта 11 – Ограничења урбаног развоја	P 1:1000

Графичке приказе из става 3. овог члана, израђене у 23 примерка, оверава својим потписом министар надлежан за послове просторног планирања.

Члан 4.

Просторни план спроводи се на два основна начина, и то:

- 1) директно, издвајањем локацијских услова на основу планских решења и пропозиција овог просторног плана;
- 2) даљом планском разградом, изградом и спровођењем докумената урбанистичког планирања.

Члан 5.

Графички прикази из члана 3. став 3. ове уредбе, чувају се трајно у Влади (један комплет), Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре (три комплета), Министарству државне управе и локалне самоуправе (један комплет), Министарству рударства и енергетике (један комплет), Министарству културе и информисања (један комплет), Министарству унутрашњих послова (један комплет), Министарству одбране (један комплет), Министарству пољопривреде и заштите животне средине (два комплета), Министарству привреде (један комплет), Министарству трговине, туризма и телекомуникација (један комплет), Заводу за заштиту споменика културе Београда (један комплет), Скупштини града Београда (три комплета), предузећу „Београд на води“ д.о.о. (три комплета) и Секретаријату за урбанизам (три комплета).

Документациона основа на којој се заснива Просторни план чува се у Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Члан 6.

Право на непосредан увид у графичке приказе из члана 3. став 3. ове уредбе имају правна и физичка лица, под условима и на начин које ближе прописује министар надлежан за послове просторног планирања.

Члан 7.

Постојећи просторни планови нису у складу са урбанистичким плановима, као и урбанистички пројекти усклађују се са одредбама ове уредбе на начин утврђен Просторним планом.

Планови и програми развоја који се доносе по посебним прописима, прописи и други општи акти усклађују се са одредбама ове уредбе у року од годину дана од дана њеног ступања на снагу.

Постојећи просторни планови нису у складу са урбанистичким плановима, урбанистички пројекти, као и планови и програми развоја донети до дана ступања на снагу ове уредбе, примењују се у деловима који нису у супротности са овом уредбом.

Члан 8.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

05 број 110-16906/2014

У Београду, 31. децембра 2014. године

Влада

Председник

Александар Вучић, с.р.

ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ УРЕЂЕЊА ДЕЛА ПРИОБАЉА РЕКЕ САВЕ ЗА ПРОЈЕКАТ „БЕОГРАД НА ВОДИ“

УВОД

Просторни план подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ (у даљем тексту: Просторни план) припремљен је у складу са Одлуком о изради Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени гласник РС“, број 58/14) коју је донела Влада на седници одржаној 3. јуна 2014. године.

Влада је донела Закључак 05 број 350-3533/2014, од 1. маја 2014. године, којим је Пројекат уређења дела приобаља Београда „Београд на води“ утврђен као пројекат од посебног значаја за Републику Србију и град Београд.

Циљ израде Просторног плана је дефинисање планског основа за коришћење, уређење и заштиту подручја дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве.

Просторни план је припремљен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11 – у даљем тексту: Правилник).

Поред наведеног, као повод за израду Просторног плана издвојене су потребе и за:

- разградом и ближим утврђивањем основних стратешких опредељења, планских решења, услова и смерница утврђених Законом о Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС“, број 88/10), Изменами и допунама Регионалног просторног плана административног подручја града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 10/04 и 38/11) и другим планским документима, где се као један од главних пројеката, наводи изменама постојеће главне железничке станице и наставак изградње железничке станице „Београд Центар“ у Пројекту, са ослобађањем Савског амфитеатра за изградњу и формирање нових, комплексних пословно-комерцијалних зона;

- планским усмеравањем уређења грађевинског земљишта и изградње објеката на површинама јавне и остале намене;

- изградом планског документа који је у највећем делу могуће непосредно спроводити, првенствено по питању организације и уређења простора Савског амфитеатра, као и изградње објеката у оним деловима за чију даљи просторни развој није предвиђена израда урбанистичких планова; и

- изградом развојног документа који, уз уважавање основних европских принципа и начела просторног развоја, представља основу за припремање и реализацију инвестиција.

Просторни план представља основу за издавање информације о локацији и локацијских услова, израду планова детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.

Одлуком о изради Просторног плана дефинисано је да ће се за потребе израде Просторног плана приступити изради стратешке процене утицаја Просторног плана на животну средину (Одлука о изради Стратешке процене утицаја Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ на животну средину, „Службени гласник РС“, број 63/14), у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10).

Приликом израде Просторног плана примењен је интегрални метод где су међузависно анализиране основне димензије просторног развоја, и то експлика, експлика и социјална, са посебним наглашавањем проблема заштите и развоја дела приобаља реке Саве и усклађивањем у тренутне просторне и институционалне норме и оквире. Међузависност је постављена тако да помаже остварењу основних принципа планирања: одрживост (уважавање природног и културног наслеђа и локалних специфичности), идентитет (становништво, развој привреде и туризма), приступачност (саобраћај и техничка инфраструктура), конкурентност (долатни активирање природних и изграђених просторних потенцијала) и конкурентност (просторни развој посматран у ширем окружењу).

У току израде Просторног плана обављени су сарадња са свим надлежним институцијама и организацијама Републике Србије и града Београда.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

Границом просторног плана су обухваћене две просторне, геоморфолошке и административне целине које дели река Сава, у укупној површини од око 177,27 ha, и то:

- подручје на десној обали реке Саве, простор између Бранковог моста, Карађорђевог уличија, Савског уличија, Савског трга, Булевар војводе Мишића, комплекса Београдског сајма и Старог железничког моста (градска општина Савски венац); и
- подручје на левој обали реке Саве, између Старог железничког моста, Бродарске улице, Старог савског моста, Улице Земунски пут, планираног продужетка Улице Владимира Поповића до Булевар Михаила Пута и планираног продужетка Булевар Зорана Ђинђића до Улице Милентија Поповића (градска општина Нови Београд).



Слика 1. Подручје Савског амфитеатра на десној обали Саве

Табела 1. Површине у граници Просторног плана

Укупна површина	око 177,27 ha
Површина подручја на десној обали реке Саве	око 116,10 ha
Површина подручја на левој обали реке Саве	око 27,21 ha
Амфитеатр реке Саве (део између Старог железничког и Старог Савског моста)	око 33,96 ha

Помећу катастарских парцела (у даљем тексту: кат. парц.) у оквиру границе Просторног плана

Катастарска општина (у даљем тексту: КО) Савски венац

Целе кат. парц.

10663/1, 1508/1, 1508/267, 1508/266, 1508/263, 1591, 1508/287, 1508/286, 1506/1, 1605/1, 10738/4, 10780/5, 1508/62, 1508/61, 1508/50, 1508/52, 1538, 1508/39, 1532, 1496/1, 1508/307, 812, 1496/2, 438/1, 1508/138, 1508/140, 1508/147, 1508/149, 1508/148, 1508/146, 1508/92, 1508/74, 1508/197, 836/1, 1508/312, 420, 443, 444/1, 1508/54, 1508/55, 1508/26, 1508/20, 1508/4, 455/2, 449, 448, 422/1, 441, 464/1, 447, 1508/3, 473/6, 444/2, 1508/2, 446, 462/1, 465/1, 470, 445, 465/2, 463/1, 10725/3, 10665/3, 10670/2, 10665/1, 10663/2, 10670/1, 10661/1, 10669, 11121/3, 1508/188, 1508/204, 1508/206, 1508/199, 1577, 1508/176, 1508/40, 1533, 1503, 1502, 1508/98, 1508/119, 1505/1, 473/1, 473/4, 473/5, 462/2, 11122/2, 11122/4, 1592, 1508/256, 1508/259, 1589, 10667, 10668, 10662/1, 10661/2, 10661/3, 1608, 1607/1, 1508/243, 1508/270, 1567, 1508/269, 1508/174, 1508/281, 1508/282, 1508/150, 1508/155, 1508/179, 1508/180, 1508/165, 1508/71, 1508/68, 1508/111, 1508/95, 1508/82, 1508/298, 1540, 1505/2, 1508/133, 1508/132, 1508/305, 813/1, 813/2, 811/2, 1508/48, 1508/66, 1508/65, 1508/67, 1508/25, 1522, 1523, 1508/28, 1508/31, 1508/32, 1508/11, 464/2, 472, 460, 450, 468, 434, 435, 436, 437, 439, 440/1, 428, 429, 7, 10740/6, 10665/2, 11122/3, 1508/238, 10666, 1508/264, 1508/258, 1508/265, 1508/252, 1508/260, 10663/3, 1508/311, 1606, 1508/249, 1508/272, 1508/280, 1508/244,

1570, 1508/198, 1564, 1574, 1508/75, 1508/290, 1508/194, 1508/196, 1508/195, 1508/193, 1508/181, 1508/182, 1508/183, 1508/184, 1508/185, 1508/158, 1508/157, 1508/161, 1508/73, 1508/86, 1508/88, 1508/143, 1508/145, 1508/125, 1508/136, 1508/299, 1508/69, 1508/43, 1508/41, 1508/47, 1508/310, 1508/79, 1508/104, 1508/106, 1508/110, 1508/109, 1508/295, 1546, 1496/3, 1505/3, 1500/2, 1508/36, 1524, 1508/37, 1526, 1508/57, 1508/58, 1508/24, 1508/19, 1508/16, 1508/14, 1508/17, 1508/13, 1508/306, 473/3, 469, 432/1, 421, 442/1, 430, 451/1, 438/2, 425, 424, 1621/1, 1508/234, 1508/251, 1508/291, 1508/284, 1508/271, 1508/273, 1508/274, 1508/275, 1609, 1610/1, 1508/246, 1508/205, 1508/163, 1508/192, 1508/164, 1508/76, 1508/128, 1508/153, 1508/139, 1508/152, 1508/151, 1508/91, 1508/137, 1508/72, 1508/85, 1508/96, 1508/121, 1508/120, 1508/124, 1508/142, 1508/141, 1508/302, 1508/83, 1508/97, 1508/296, 1508/44, 1508/45, 1508/80, 1508/103, 1508/101, 1508/105, 1508/293, 1508/38, 1508/49, 1508/64, 1537, 1508/59, 462/3, 1508/34, 1508/18, 1508/8, 1508/12, 455/1, 433, 431, 426, 427, 11123/3, 10670/3, 10739/4, 1623, 1508/236, 10664, 1508/257, 1508/255, 1590, 10662/2, 1508/253, 1508/254, 1508/261, 1508/262, 1605/2, 1508/288, 1601, 1508/250, 1508/283, 1508/248, 1604, 1508/276, 1508/278, 1508/279, 1508/268, 1508/277, 1508/247, 1508/178, 1508/177, 1508/173, 1508/175, 1508/171, 1508/172, 1508/202, 1508/203, 1575, 1508/170, 1576, 1508/201, 1562, 1508/200, 1508/187, 1508/186, 1508/169, 1573, 1508/166, 1508/168, 1508/167, 1508/308, 1508/189, 1508/289, 1508/190, 1508/191, 1508/156, 1508/162, 1508/160, 1508/154, 1508/159, 1508/89, 1508/93, 1508/127, 1508/90, 1508/126, 1508/77, 1508/87, 1508/78, 1508/122, 1508/123, 1508/144, 1508/292, 1508/134, 1508/135, 1508/84, 1508/94, 1508/114, 1508/115, 1508/116, 1508/117, 1508/118, 1508/301, 1508/70, 1508/112, 1508/113, 1508/131, 1508/130, 1508/297, 1506/2, 1508/107, 1508/108, 1508/46, 1508/102, 1508/294, 1508/42, 1508/81, 1508/129, 1508/99, 1508/100, 1508/309, 1508/63, 1508/51, 1535, 1508/60, 1508/53, 1508/56, 1508/35, 1508/33, 1508/29, 1508/30, 1508/27, 1508/21, 1508/23, 1508/9, 1508/10, 1521, 1508/22, 1508/15, 1508/7, 473/2, 1508/5, 1508/6, 473/7, 1508/303, 452, 440/2, 423.

Делови кат. парц.

10671/7, 10671/9, 11123/1, 11121/1, 11121/2, 10671/3, 3292, 1508/304, 836/2, 811/1, 11108/3, 11122/1, 407, 406, 1, 474, 477, 334, 10741/1, 891/1, 832, 369/1, 1342/1, 837/1, 837/2, 1508/235, 3/2.

КО Нови Београд

Целе кат. парц.

2396, 2395/2, 2392, 2393, 2389/2, 2389/1, 2341/37, 2341/38, 2341/4, 2342/4, 2341/43, 2344/6, 2341/45, 2341/16, 2344/4, 2344/3, 2341/47, 2339/2, 2350/2, 2341/48, 2341/44, 2341/18, 2341/39, 2341/3, 6662/3, 2341/40, 2342/5, 2344/5, 2344/2, 2344/1, 2341/17.

Делови кат. парц.

6628/1, 2390, 6631/1, 6628/2, 2386, 2385, 2375/3, 2375/2, 2359, 2717/4, 2717/2, 2717/1, 2345/1, 2350/1, 6662/4, 6683/2, 2309/15, 2391, 2397, 2398, 2395/1, 2399, 2387, 2826, 6683/1, 2341/42, 2341/19, 2341/5, 2309/18, 2309/17, 2341/46, 2341/41, 2339/3, 2342/2, 2341/20, 2341/23, 2795, 2309/4, 2339/1, 2340/2, 2350/1, 6662/2, 6662/1, 2341/33, 2341/1, 2342/1, 6663, 2829/1, 2828/1, 2309/3, 6643, 6657, 2785, 2778, 2784, 2776, 2716, 2340/3.

КО Стари град

Делови кат. парц.

22/6, 2007, 69/1.

1.2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године

Град Београд је најснажније административно и функционално подручје Републике Србије, са интелектуалним, научним и стручним капацитетима највишег ранга, са релативно развијеном инфраструктуром и привредним потенцијалима посебно у сектору информативних технологија, комуникација и високоакumulативних индустрија, саобраћајне принаде и туризма и нарочито значајном геостратешком позицијом на Дунаву и Сави.

Кључни генератор развоја – град Београд са својим капацитетима и потенцијалима, који остаје фокусна тачка економског и социјалног развоја Републике Србије уз неопходну претпоставку функционалног повезивања са метрополитеном Новог Сада и

општинама у окружењу које су са њим у интензивној функционалној вези. Повећање метрополитенских подручја Новог Сада и Београда значајно је пре свега са становишта њиховог положаја на раскрсћу европских коридора VII и X и бољег позиционирања међу европским метрополитенским подручјима.

Полazeћи од постојећег стања у мрежи насеља, дефинисаних функционалних урбаних подручја (у даљем тексту: ФУП) и потреба будућег одрживог и територијално хомогеног (уравнотеженог) развоја могућа је следећа функционално-хијерархијска структура центара на нивоу Републике Србије:

– главни град или центар у категорији европских MEGA (Metropolitan Growth Area) – Београд;

– Београд ће бити град у рангу метрополитенског подручја (MEGA 3) до 2020. године.

Један од стратешких приоритета у реализацији плана развоја до 2014. године је Београдски чвор (запремак путничког система и ослобађање Савског амфитеатра планираном изградњом станице „Београд Центар“, постројења техничко-путничке станице (у даљем тексту: ТПС), робно-транспортног центра (у даљем тексту: РТЦ) у Мавину и другог колосека од Панчеваног моста до Панчева).

Програм имплементације Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године за период од 2011. до 2015. године

Као детаљно развијен стратешки приоритет Просторног плана Републике Србије наведен је – Београд на рекама: урбана рехабилитација, побољшање туристичке понуде, интеграција понуде са окружењем (у складу са европским стандардима).



Слика 2. Извод из Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године

Измене и допуне Регионалног просторног плана административног подручја града Београда

Регионалним просторним планом административног подручја града Београда (у даљем тексту: РПП АП Београда) дефинисана је основна визија развоја града Београда: „Удизање града Београда на ниво високог ранга међу метрополитенским градовима и престоницама централне, источне и југоисточне Европе, према мерилима одрживе економије и напредне технологије, веће територијалне кохезије града, вишег нивоа приступачности саобраћајне и друге инфраструктуре, учвршћене полицентричности и децентрализације и развијеног урбаног идентитета.“

Остварење ове визије значи да ће град Београд, уз помоћ своје управе и свих актера у развоју града, узложити највећи напор да се:

- редефинише дубока историјска утемељеност Београда;
- искористи изузетан геостратешки положај на два европска коридора за повезивање и удруживање са другим градовима и регионима у Европи;
- убрза развој одрживе економије, уз подршку висококвалитетним грамама привреде и, посебно, услужном сектору;
- изузетно пажљиво заштити, уреди и унапреди природна и културна баштина, као основ идентитета, привлачности и економског развоја и града Београда и Републике Србије, уз истовремено унапређење стила и квалитета савремене архитектуре; и
- реши кључна питања свих видова саобраћаја, од којих нека имају посебан значај, и развије систем интегрисаног транспорта и телекомуникација.

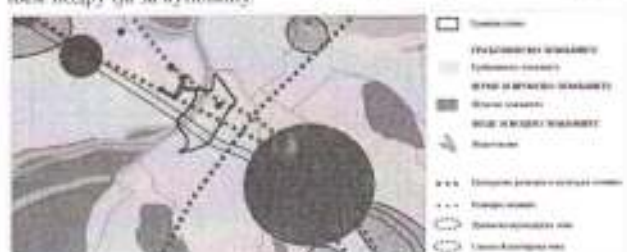
Обнова урбаних центара ће бити актуелна у 2015. години, зависно од брзине реформи, јачања економске моћи грађана и друштвене заједнице. Примењиваће се развојни облици урбане обнове, зависно од материјалних, културолошких и еколошких критеријума као што је рехабилитација делова града који су изгубили значај или атрактивност, а сачували материјалне и културне потенцијале (нпр. питез Карађорђевог ушће).

Београд као један од центара Полуострва и Југоисточне Европе има све услове за даљи развој туризма. Истовремено је и пословни центар, на путу да постане глобално призната урбана туристичка дестинација.

Просторни развој туризма ће зато бити организован са основног становишта да административно подручје Београда представља туристичку зону I ранга у Републици Србији, са специфичним видовима туризма који проистичу из карактера природне, културне и привредне структуре Београда.

Основни циљ је афирмација туризма који ће Београд учинити градом у који ће посетиоци желети да дођу и што дуже бораве и у који ће желети да се врате, са пријатном атмосфером и бројним могућностима за одмор, рекреацију и забаву, окренутим сарадњи са свим видовима локалног, домаћег и међународног бизниса, како би се максимално искористили сви потенцијали, планови, идеје и иницијативе. Ово је могуће остварити кроз:

- урешавање обала река;
- формирање интегралних амбијенталних целина заснованих на културном и историјском наслеђу и унапређењем одговарајућим квалитетним садржајима;
- квалитетну презентацију објеката и целина од културног и историјског значаја, уз неопходне мере урешања околине;
- побољшање трговачке понуде у функцији туризма креирањем подручја за куповину.



Слика 3. Извод из РПП АП Београда

У складу са водоприпадних инфраструктурних система, РПП АП Београда су предвиђене следеће активности на одржавању и унапређењу система водоснабдевања:

- одржавање режима заштите Савског језера и реке Саве као регионалног изворшта површинских вода и изградња II и III фазе изградње Постројења за производњу воде (у даљем тексту: ППВ) „Мавин“; и
- замена и реконструкција постојеће мреже и објеката дистрибутивног система водовода и реконструкција магистралних цевовода и цевовода сирове воде.

Предвиђене су следеће активности на одржавању и унапређењу система канализације:

- изградња Постројења за пречишћавање отпадних вода (у даљем тексту: ППОВ) „Беливо Село“;
- изградња главног колектора – „интерсектора“ дуж десне обале Саве и Дунава, до локације будућег постројења;
- изградња главног колектора и објеката тузла – колектор „Хитна помоћ – Београдског“;
- изградња фекалног колектора КПС „Мостар – Хитна помоћ“;
- изградња прве фазе постројења за третман отпадних вода;
- санација или замена примарних колектора у циљу продужавања њиховог радног века;
- реконструкција постојећих и изградња нових црпних станица за претумпавање отпадних вода у мрежи, као и на траси будућег „интерсектора“; и
- изградња секундарне, уличне канализационе мреже за уношење, атмосферске и отпадне воде.

Предвиђене су следеће активности на одржавању и унапређењу водоприпаса:

- реконструкција ниског насипа и обалоутврда на левој обали реке Саве, од ушћа до старог железничког моста, изградња насипа и обалоутврда дуж леве обале реке Саве, од железничког моста до Блока 70 А;
- десну обалу реке Саве бране насипи и обалоутврде на дужици тока од око 15 km, који немају довољну висину и треба да буду реконструисани; и
- реконструкција обалоутврда на десној обали Саве, од ушћа до ниводине преграде на Ади Циганлији (око 4,8 km).

Планирана је и:

- изградња једине трафостанице ТС 110/10 kV;
- заокруживање топловодног система, повезивањем острвских грејних подручја топлана ТО „Нови Београд“ и ТО „Дунав“;
- даљи развој топловодне мреже са повећањем броја прикључених корисника на систем, у складу са урбанистичким развојем и техничким могућностима система даљинског грејања;
- довршетак дистрибутивног целинског гасоводног прстена;
- наставак изградње мерно-регулационих станица (у даљем тексту: МРС) са изградњом вископритисне полиетиленске гасоводне мреже; и
- за предметну локацију погодна је селективна употреба сунчеве и геотермалне енергије, за децентрализовану производњу топлоте и/или електричне енергије.

У потпису У Имплементацији РПН АП Београда, подпоглавље 2. Обавезе и смернице за планску разраду наведено је да ће се за подручје у обухвату Регионалног просторног плана изграђивати и просторни планови подручја посебне намене, а на основу иницијатива и одлука Републике Србије.

Анализе Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда“, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14)

Планско подручје према важном Генералном плану Београда 2021. који је план шире просторне целине, припада централној просторној зони, предвиђене целинама Савски амфитеатар и Прокоп.

Целина Савски амфитеатар, представља највећи потенцијал за изградњу нових централних, комерцијалних и јавних садржаја.

Претексна намена је комерцијална зона и градски центри. Становање и станбено-тврдо представља компатибилну намену. Поред комерцијалне зоне и становања, налазе се и површине намењене саобраћају, јавним службама, објектима и комплексима, као и зелене површине.

У погледу саобраћаја планирано је измештање теретног камионског и железничког саобраћаја на друмску обилазницу и железнички мост код Винче, синхронизација саобраћајног релатива Карађорђевог уличног, увођење нове магистралне саобраћајнице у приобалу Савамале и нови Савски булевар који ће бити дефинисан кроз детаљну планску разраду. Бициклистички стаза у приобалу се задржава, док је капацитетни шински систем ЛРТ-а планиран на мостовској конструкцији изнад моста од Бранковог моста.

Анализа претходних истраживања планског подручја

Планско подручје је било тема свих важних урбанистичких и архитектонских истраживања у прошлом веку, као и свих генералних планова Београда (из 1923, 1950, 1972. и 1985. године).

У свим генералним плановима простор Савског амфитеатра био је намењен трансформацији саобраћајног чвора на десној обали у новоизграђену структуру – простор за нови центар града. Доминантне намене су биле: комерцијалне делатности и становање и централне функције, док су пратеће намене биле: јавни садржаји, зеленило и саобраћај. Такође, ово је била територија на којој су се разматрале могућности изградње нових мостова и капацитетних шинских (метро) система. Када је у питању спровођење, генерални планови предвиђали су конкурсе и даљу стручну разраду.

Савски амфитеатар је био и тема више архитектонских и урбанистичких конкурса, од којих су највећи били: „Међународни конкурс за унапређење структуре Новог Београда“ из 1985. године и Студија САНУ „Трети миленијум“ из 1991. године.

У оквиру Програма за урбанистички план простора Савског амфитеатра (Прва фаза), Урбанистички завод Београда изградио је „Анализу развојних могућности подручја Савског амфитеатра“, а у оквиру ње и анализу поменути два конкурса, а све у сарадњи са струковним удружењима (Удружење архитеката Србије, Удружење урбаниста Србије, Клуб младих архитеката, Архитектонски факултет Универзитета у Београду и Академија архитектуре Србије).

Оштри закључци оба конкурса били су да је потребно сагледавање ширег контекста и целе магистралне зоне Савског амфитеатра, као и укључивање приобала и повезивање са припадајућом воденом површином.

У оквиру Анализе разматрана је и остала документација која се делимично или потпуно односила на простор Савског амфитеатра (Пројекат „Еурооплис“, Пројекат „Београд“, Анализа локације за београдску Опору, итд.).

Детаљан приказ анализе поменутих планова, пројеката и конкурса налази се у оквиру документације Просторног плана.

Стратегија развоја града Београда („Службени лист града Београда“, број 21/11)

Град Београд има веома значајну геостратешку позицију на реци Дунав, Коридору VII и Коридору X. Према европској поменској метрополитена има категорију MEGA4 са потенцијалом за MEGA3.

Законом о регионалном развоју („Службени гласник РС“, бр. 51/09 и 30/10) град Београд је добио статус региона (Београдски регион) као статистичке и функционалне територијалне целине, која се успоставља за потребе планирања и спровођења политике регионалног развоја. Тиме је добио на значају као целина која има одређени степен аутономије да управља својим развојем.

Капитални пројекти, који обухватају теме и размену добре праксе на пројектима од значаја за просторни развој града или региона, на простору Београда могу да буду:

- изградња обилазнице око Београда, и повезивање са европским коридорима новим мостовима на Дунаву; и
- управљање и уређење обала Саве и Дунава и приобала, велики пројекат Савског амфитеатра.

Саобраћајна инфраструктура града Београда има посебне карактеристике које одређују степен његове приступачности, од чега зависи и његова будућа конкурентност у оквирима Републике Србије и Европе, али и његова територијална кохезија унутар граница административног подручја конституције 17 општина.

Нерешено питање београдског железничког чвора и тежња да се затвори својепремно основни мотив изградње новог чвора – измештање железничке инфраструктуре и постројења из Савског амфитеатра је инвестиција која ће и у будућности захтевати велика средства.

Као један од приоритетних пројеката наведена је изградња студије могућности изградње Савског амфитеатра.

У току је аналитичка фаза трансформације простора Савског амфитеатра, као зоне ранијих привредних, саобраћајних и комуналних зона за трансформацију, а делом због великог потенцијала за савремену изградњу великих капацитета и велике атрактивности у центру Београда. Пројекат има дугу планску историју, али је стивањем околности актуелизован тек почетком 21. века. Заинтересовани партнери и обавезни актери у коришћењу централне зоне Београда у приобалу су: град Београд и Република Србија, због издешности неких за реку Саву, приобале и железницу, као и делове који се тичу заштите и промоције споменика културе и историје.

1.3. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.3.1. ПРИРОДНИ РЕСУРСИ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ

1.3.1.1. Природни ресурси

Морфолошке одлике терена

Терен у морфолошком погледу, припада алувијалној равни реке Саве.

Терен је пре насипања имао коте 69,0–72,5 mnn и често био плавлан и под водом. На старим топографским основама, на десној обали реке Саве на планском подручју се налазила Бара Вепешја која је насипана у циљу одбране од плавлена и издвајања терена прво за потребе изградње железничке станице и пруге изнад максималне коте нивоа подземних вода. При томе је привојна површина терена издигнута до коте 75,0–77,0 mnn.

Удаљеност Савске улице од реке Саве износи 300–400 m те ниво подземне воде који је присутан у тлу осцилира у зависности од нивоа реке Саве.

Анализом старих топографских подлога, на левој обали Саве у оквиру планског подручја дошло се до сазнања да је некадашња површина терена била на апсолутној коти од 70,0 до 72,0 mnn. У циљу издвајања површине терена изнад коте максималног нивоа подземних вода планирано је насипање терена. Површина терена је издигнута, а апсолутне коте терена крећу се у распону 74,9–80,2 mnn.

Удаљеност од реке Саве до улице Бродарске је 185 m.

Геолошка грађа терена

Геолошка средина истраживаног подручја изграђена је од седиментног састава и порекла. Основна одлика је да је оно некада представљало заборене ливаке и мочваре, континуирано испуњене

при већим водостарима реке Саве. Временом је у више наврата насипано, материјалима различитог састава, тако да сада у оквиру антропогенних творевина, разликујемо више прста насутаг тла.

Насути материјал (nt) је дебљине 4–6 m. Он је контролисан (шлунковити песковит) или неконтролисан (глиновити материјал са грађевинским шутим, бетонске плоче од старих уклоњених објеката итд.). На локацији постоје мање депоније неорганског отпада, грађевинског шута, али и комуналног отпада. Највећи део простора је бетонизан, а на њему је лагерована имовина „Железница Србије“ и др. Речне флотиле, као и ставбењих и пословних објеката дуж постојећих саобраћајница.

Основну геолошку грађу терена чине сарматски седименти (M,K) представљени кречњацима или панонски седименти (M¹,G,L) представљени лапоревитим глинама, односно лапорима. Преко ових седимената су наталожени алувијално-језерски (Q_{aj}) седименти који су у литератури познати као слојеви „Corbicula humilis“ представљени песковима и шлунковима. Изнад ових седимената наталожени су алувијални седименти Саве који се јављају у фашији корита (Q_{ak}) представљени песковима и шлунковима, повољна (Q_{ap}) представљени глиновитим прашинама и мртваја (Q_{am}) представљени органским глинама. На падинском делу се налазе делувијални седименти (Q_d) представљени прашињастим песковитим седиментима.

Геотермални потенцијали

Повишене вредности температуре подземних вода у односу на референтну температуру ваздуха последица су геолошко-тектонске грађе и хидрогеолошких услова на терену, али и антропогенних активности (ефекат „топлотног острва“).

Кроз приказ хидрогеолошких рејона, уочено је да се температуре подземних вода крећу у опсегу од 11 °C до 30 °C, за дубински захват до 300 m.

Доминантан изд. дренарања подземних вода јесте преко водо-захватних објеката и то у оквиру збијеног и карстног типа издана. Најбољи бунар предметној локацији је у дну Чукаричке падине (X=7455.077, Y=4961.080 Чукаричка падина, на дубини 65.20 m, са температуром воде од 20 °C).

На основу пројекта „Детаљна истраживања субгеотермалних подземних водних ресурса града Београда – потенцијал, могућности коришћења и енергетска ватеризација“, урађеног од стране Рударско-геолошког факултета 2012. године, предметни простор припада рејону В3. Температурни режим хидрогеотермалних ресурса В3 саследи је на Централном градском подручју. На поменутом делу терена вршена су рејонска осматрања од октобра 2005. године до марта 2006. године. Средња вредност температуре хидрогеотермалних ресурса формираних у кречњацима тортоњско-сарматске старости на централном градском подручју износи В3 – °C (16,0–22, 8 °C док на Новом Београду код Блока 11 износи 16–22 °C).



Слика 4. Максимално распрострањено хидрогеотермалних ресурса В3 у оквиру кречњака тортоњско-сарматске старости

Коришћење подземне воде, захватањем преко истражно експлоатационих бунара и потом проласком кроз топлотне пумпе и екстракцијом топлоте ствара се одговарајућа топлотна енергија коју је потом могуће користити за будуће намене.

Климатске карактеристике и ефекти климатских промена

Београд и његова шира околнина имају умерено-континенталну климу, која је највише условљена макропроцесима у атмосфери. Локални фактори долазе до изражаја при антициклонском типу времена када модификују метеоролошке елементе, посебно у танком слоју изнад насеља. Утицај се најчешће огледа у хоризонталној расподели поља температуре и падавина.

Температура ваздуха

Средње месечне температуре забележене на метеоролошкој станици (у даљем тексту МС) „Београд“ крећу се у интервалу од 0,0 °C у јануару до 22,1 °C у јулу. Током летњих месеци јављају се дан са температурама изнад 35 °C (летње жега), као и тропске ноћи (са температурама изнад 20 °C) од јуна до августа. Подаци указују на повољне климатске прилике током целе године, али нема великог броја дана са јавним мразем, а лета су умерено топла.

Забележене вредности апсолутних максималних температура у свим месецима током године су изнад 20 °C, док су у периоду од маја до октобра најчешће вредности изнад 34 °C. У јулу и августу број дана са дневном температуром изнад 30 °C је просечно 11.

Највећи број мразних дана је у јануару, просечно 20,4.

Специфичност планског подручја је да се падани у делу града изнад кога се формира топлотно острво Београда које је израженије код минималних него код максималних температура.

Сунчево зрачење – инсолација

Годишња сума осунчавања на МС „Београд“ износи просечно 2084,4 сати, при чему су највеће средње вредности у јулу 295,6 сати, а најмање у децембру 63,8 сати. Максимална месечна сума осунчавања забележена је у месецу јулу и износи 395,5 сати, а најмања 7,1 сати у децембру, док је годишњи максимум 2436,6 сати, а минимум 446,7 сати.

Влажност ваздуха

Средње месечне вредности релативне влажности за МС „Београд“ крећу се у интервалу од 63% (април и јул) до 82% (децембар). Просечне сатне вредности релативне влажности преко 80% се јављају у децембру и јануару у скоро свим сатима, а у осталим месецима током ноћи и у раним јутарњим часовима.

Облачност, појава магле и смога

Средња вредност облачних дана опада од зимских ка летњим месецима и поново расте, па се тако највећи средњи број облачних дана јавља у децембру 16,4 дана (максимум 28 дана), а најмањи у јулу 3,5 дана. Током лета, дан са најмањом облачношћу се поклапају са данима у којима се појављује суша, летња жега и тропски дан. Највећи број ведрих дана је у августу 11,4, а минимални у децембру 2,2 дана.

Највећи средњи месечни број дана са маглом је у периоду од новембра до јануара са минимумом у децембру 8,8 дана. Максимални број дана са маглом забележен је у новембру и износи 26 дана.

Падавине

Годишњи ток падавина има претежне карактеристике континенталног типа, са максимумом у јулу, а у годишњем току падавина доминирају се два максимума и два минимума.

Највећи број дана са падавинама је у априлу, јулу и децембру, укупно их је 139, од тога 38 са снегом.

Просечна годишња количина падавина на МС „Београд“ износи 670,2 l/m, са средњим максимумом у јулу 86,4 l/m и минимумом у фебруару 38,4 l/m. Највећи број дана са снежним покривачем је у јануару 15,5 дана, док је максимална висина 80 cm у фебруару.

Ветар

Југоисточни ветар дува током целе године (са максимумом у септембру и током зиме, а минимумом у јуну и јулу), док северозападни ветар дува најчешће у летњим месецима. Југоисточни ветар достиже највеће брзине у зимским месецима, а северозападни у марту и априлу. Најхладнији ветрови зими су северни и северозападни ветрови, а најтоплији су из јужног квадранта у свим преосталим сезонама. Током пролећа су најхладнији северни и северозападни ветрови а лето западни. Ветрови из северног квадранта повећавају влажност, док је из јужног смањују. Типичне су ретке и најчешће током лета.

Средњи годишњи удари ветра показују да су максималне брзине ветра од 35,9 m/s и 31,6 m/s и постижу их кошава и ветрови северозападних праваца.

Гасови са ефектом стаклене баште антропогеног порекла емитовани у атмосферу доводе до глобалног загревања атмосфере услед увећања природног ефекта стаклене баште. Анализа тренда температуре ваздуха на територији Републике Србије у периоду 1950–2008. године, показује да је на већем делу територије забележен тренд раста средње годишње температуре ваздуха (око 1,2 °C у 20. веку). Он је, најинтензивнији, између осталог, за шире подручје Београда и то у периоду 1951–2005. године 1,4–1,8 °C/100 година, док је за период 1991–2005. године интензитет пораста температуре ваздуха већи и износи 3,5–4,5 °C/100 година.

У последу тренда падавина територија Републике Србије се у периоду 1982–2005. године карактерише доминацијом година са дефицитом падавина.

Промене ова два значајна климатска параметра свакако изразито утичу на квалитет живота људи у градској средини. Првенствено ове промене утичу на опште здравље становништва и то посебно ризичнијих делова популације који се знатно теже прилагођавају променама.

Имајући у виду да је досадашње глобално загревање атмосфере од око 10 °C условило значајне глобалне, регионалне и локалне промене климе, и узимајући у обзир пројекције и ефекте климатских промена, регион Јужне Европе се у Четвртом научном извештају IPCC (IPCC, AR4, 2007) сврстава у регионе света који су немо равнани на климатске промене.

Хидролошке и хидрогеолошке одлике терена

Основно хидролошко обележје планском подручју дају реке Саве и Дунав. Простор у обухвату плана дуж пловног пута реке Саве одређен је следећим станицама:

- десна обала од ушћа на km 1+000 (изградња крај Савског пристаништа), до km 3+000 (нови мост преко Аде); и
- лева обала од km 1+450 (Стари савски мост), до km 2+800 (нови мост преко Аде, Бежанијски мост).

Река Сава има статус међународног пловног пута, који је дефинисан прописаним габаритима. Одлуком 19/08 Међународне комисије за слив реке Саве извршена је класификација реке Саве, а Одлуком 13/09 дефинисани су детаљни параметри. Према наведеним документима, пловни пут реке Саве на предметној деоници припада IV категорији. Морфолошки услови реке Саве на подручју Београда су такви да габарити пловног пута у потпуности задовољавају, а на планском подручју и превалитизе прописане минималне вредности за IV категорију пловног пута.

Пловни пут реке Дунав у зони ушћа реке Саве има статус међународног пловног пута (класа V/c), који је дефинисан прописаним габаритима.

Средњи водостај Саве и Дунава пре изградње хидроелектране ХЕ „Бердан“ био је на коти 70,50 mнв. У периоду од 1972–1976. године средњи ниво Дунава и Саве изд Београда био је око коте 70,80 mнв. Од 1977. године надале, средњи ниво река је око 71,20 mнв. Некадашњи водостаји који су били око коте 67 mнв, а после 1977. године практично не опадају испод коте 68,00 mнв. Максимални опажањи водостај је 75,46 mнв, а катастрофални стогодишњи прогнозиран водостај је 76,20 mнв.

За подручје у оквиру обухвата плана релевантна је водомерна станица Београд (km 0+820) са следећим карактеристичним пловним нивоима:

- ниски пловнабени ниво (ЕН) – 69,99 mнв; и
- високи пловнабени ниво (ВПН) – 73,88 mнв.

Воде у терену десне и левог савског приобаља, у директној су функцији реке Саве, као и утицаја успора хидросистема „Бердан II“, који се осећа на Сави и утицају изнад локације Микшица. На планском подручју урађен је одбрамбени насип са котом врху око коте 75,50 mнв. Терен је насут шивелационим насипом од глине са грађевинским отпадом. Ниво вода у овом тлу је, изд ниских годишњих вода на реци, око коте 70,00 mнв.

„Студија изучавања, прототе и уређења режима подземне воде на Новом Београду“ (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“) је обухватила хидрогеолошка истраживања и осматрања шивелационе мреже и дефинисала прогнозни режим подземних вода:

- за реком ниских вода на реци, подземне воде у терену очекују се на коти 70,00–71,00 mнв (4,5 m дубине);
- за средње воде на реци, која ниво подземних вода је на 71,50–72,00 mнв (3,5 m дубине);
- за високе воде на реци, подземне воде су на коти 73,5 m (око 2,0 m дубине); и
- за стогодишње воде на реци, ниво вода у терену је на површини.

Падови датирају из периода раних деведесетих година, кад је већ увелико функционисао хидросистем „Бердан II“ и воде успора акумулације.

Сложена геолошка грађа терена условила је формирање две издани подземне воде и то:

- слободна издан – формирана је при некадашњој површини терена. Издан је у већем делу терена раздвојена од доње сапете издани слабо водопропусном глином и прашинама у некадашњој приповршинској зони терена. Ниво слободне издани у простору који пресека насип, је око коте 69,00 mнв, а максималне око коте 72,00 mнв. Новијим истраживањима из 2005. године констатован је ниво и до коте 74,20 mнв што се доводи у везу са различитом водопропусношћу насутог тла. Кота ниво издани осцилира зависно од водостаја Саве и рада реци бунара. Праћењем нивоа у шивелационим бунарама утврђене су осцилације од 1–2 m. У овом подручју при максималном водостају може се очекивати слободна издан до коте 74,00–75,00 mнв; и
- сапета издан – формирана је у слијевима „*Corbicula fluminalis*“ односно „Макишким слојевима“ (Q1a). Прихрањивање и дренажање ове издани врши се кроз слабо до водопропусне језерско-барске седименте као и повољанску фацију формирану између слојева са „*Corbicula fluminalis*“ и фације корита. Издан је једним делом у директној хидрауличкој вези са Дунавом и Савом. Дебљина издани је најчешће 11–20 m. Издан је под малим притиском субартерског карактера. Сапета издан је богата водом и представља водоносни хоризонт из кога се системом реци бунара снабдева Београдски водовод.

У време истраживања, 2005. године, ниво подземне воде је констатован на различитим котама – од коте 71,46 mнв, односно 4,30 m од површине терена, до 74,20 mнв, односно 1,70 m од површине терена.

Различит ниво подземне воде је последица различите водопропусности насутог тла.

Предели, природа и биотопи

Планско подручје, иако модификовано бројним антропогеном утицајима, карактеришу два типа предела: „Приобаље и заравни у непосредном сливу Саве“ и „Алувијална зарави јужног Срема“.

Обале Саве припадају еколошкој значајном подручју еколошке мреже РС – „Ушће Саве у Дунав“, које је утврђено Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10) као заштићено природно добро на међународном нивоу. Такође, река Сава представља еколошки коридор од међународног значаја и део је еколошке мреже Србије.

У планском обухвату нема других евидентираних природних добара.

„Ушће Саве у Дунав“ (RS017BA – IBA подручје) представља велико плавно подручје које је значајно за заштиту влажних станишта и врста које су везане за таква станишта. Обухвати ушће Саве у Дунав (10 km) и 39 km тока Дунава са приобаљем (од 1184. до 1145. km), укупне површине 9.808 ha.

За потребе израде Просторног плана, извршено је картирање и вредновање биотопа на простору дефинисаном границама

плана, које је уз услове и мере заштите природе и животне средине Секретаријата за заштиту животне средине града Београда, саставни део документације овог просторног плана.

На планском подручју површине око 177,27 ha евидентирана су 23 подтипа биотопа у оквиру 14 типова и пет главних група. У односу на припадност евидентираних биотопа главној групи, њихову бројност и просторну заступљеност, оцењено је да је разноврстност биотопа мала.

Извршено је потенцијално вредновање биотопа са аспекта очувања и унапређења квалитета животне средине, у оквиру четири основне теме и према значају биотопа за:

- 1) очување биодиверзитета и заштиту природе;
- 2) услуге урбаних екосистема;
- 3) јавно коришћење и спонтану рекреацију становника; и
- 4) становништва порозности тла.

Највећу потенцијалну вредност, са становништва очувања биодиверзитета и заштите природе, имају следећи биотопи:

- 1) стари утари са дрвенастом вегетацијом пашних (шишарских) шума;
- 2) комплексни, структурно богат утар са мозаичним распоредом вегетације различитих стадијума сукцесије;
- 3) зелена површина под крошњама дрвећа и жбуња > 50%;
- 4) зелена површина под крошњама дрвећа и жбуња < 50%;
- 5) појединачна дрвећа / групације дрвећа / дрвореди; и
- 6) велика река.

То су вредни и изузетно вредни биотопи (оцена 5 и 6), са важном функцијом рефугијума или бафера у изграђеним подручјима, значајни за очување биодиверзитета и заштиту природе и као такве их у највећој могућој мери треба сачувати.

Највећу потенцијалну вредност, за услуге урбаних екосистема, имају биотопи главне групе 4 – Зелене структуре у грађевинском рејону и главне групе 5 – Кошенице воде, које у конкретном случају, чине: појединачна стабла, уређене зелене површине, зелене површине у приобалу реке Саве и река Сава.

Ове представљају биотопе од изузетног значаја за услуге урбаних екосистема (оцена 7) и то су становшта која имају значајну позитивну улогу у регулисању квалитета и температуре ваздуха, очувању и пречишћавању воде и водних ресурса, ублажавању климатских екстрема, смањењу буке, значајно су становшта бројних врста, обезбеђују услове за одмор и спонтану рекреацију становника, пружају естетске и амбиенталне вредности и др. те због свега наведеног, ове зелене површине представљају вредност од општег интереса.

Највећу потенцијалну вредност за јавно коришћење и неформалну рекреацију становника имају поједини биотопи главне групе 4 – Зелене структуре у грађевинском рејону које, у конкретном случају, чине: уређене зелене површине и зелене површине у приобалу реке Саве, који су оцењени као значајни са становништва очувања и унапређења квалитета животне средине и потенцијал за формирање нових јавних простора, рекреативних површина и децих игралишта.

Са становништва порозности тла, највећу потенцијалну вредност имају поједини биотопи главне групе 3 – Градски утари, површински копови, пасици, депоније и жидови и главне групе 4 – Зелене структуре у грађевинском рејону које, у конкретном случају, чине: неистражене површине обрасле самониклом вегетацијом виших стадијума сукцесије (утари обрасли дрвенастом вегетацијом), уређене зелене површине и зелене површине у приобалу реке Саве и чије је тло у највећој мери порозно (60–90%) и који су предлози оценом 4.

Значај ових биотопа огледа се у већој инфилтрацији земљишта и отицању кишних вода, олакшањем обнављању резерви подземних вода, обезбеђивању услова за вегетациони покривач и биомасе, спречавању ерозије и уопште квалитету животне средине, посебно имајући у виду актуелно питање климатских промена.

Поред наведеног, значајни допринос заштити природе дају зелене површине и појединачни примерци вегетације, који обезбеђују очување биодиверзитета и унапређење квалитета животне средине.

Јавне зелене површине

На подручју Просторног плана евидентиране су следеће јавне зелене површине: зелене површине у приобалу леве обале Саве (кеј) (2,64 ha), парк на левој обали Саве од старог моста до

моста „Гизела“ (10,6 ha), зелене површине у приобалу десне обале Саве (кеј) (6,4 ha), парк Бристол (1,3 ha), сквер – Савски трг (0,3 ha) и сквер у Трапичкој улици (580 m²). Зелене површине као простори природних, културних и естетских вредности су место сусрета, контакта, комуникације, едукације, рекреације и уживања становника, што позитивно утиче на психофизичко здравље људи и афирмисање социјалне димензије града. Представљају становшта која имају значајну позитивну улогу у регулисању квалитета и температуре ваздуха, очувању и пречишћавању воде и водних ресурса, ублажавању климатских екстрема, смањењу буке, значајно су становшта бројних врста и др., и на тај начин представљају „климатску инфраструктуру“ града.

Поједине зелене површине одувају или се налазе у саставу просторних културно – историјских целина, па самим тим и саме унашају исти степен заштите, и то:

- у оквиру парка Бристол налази се културно добро „Крст са Мале пијнице“ (Одлука о изменама и допунама Одлуке о проглашењу изабраних непокретности на територији града Београда за културна добра, „Службени лист града Београда“, број 16/87); и
- парк на левој обали Саве од Старог савског моста до моста „Гизела“ чини саставни део културног добра под претходном заштитом „Приобална зона Новог Београда“.

1.3.1.2. Културно наслеђе

Културно-историјски контекст

Културно-историјски значај подручја Савамале с краја 19. и почетком 20. века, заузима значајно место у историји града Београда и Републике Србије. Од обилазача српске државе после турске власти до стварања краљевине Југославије за непуних сто година, некадашња периферија Београда, Сава махала и савски лиман су захваљујући положају на граничном прелазу између Србије и Аустрије, царини и трговини, постали центар економске и финансијске моћи српске државе. Некада неуређено савско приобале постепено је добијало форму у складу са растућом економијом. Бара Вепетња је насути, створен је простор за потребе железнице, извршена парцелација, започета изградња пристаништа и кеја, изграђени су трговачки магацини, ложишта, хотели, приватне палате, финансијски објекти и уређивани јавни простори. Привредни замајци савског приобала додатно је подстакла електрификација, изградња железничке инфраструктуре (пруга, мост и станица), трамвајске пруге, привредних објеката и репрезентативних стамбених зграда. Такав привредни раст доводи до формирања локалног центра са аутентичним амбијентом који су чинили „Београдска задруга“, хотел „Бристол“ и низ других значајних грађевина, попут стамбених објеката: Димитрија Марковића, браће Крсмановић (Карађорђева број 59), трговца Ђурића (Карађорђева број 40), трговца Милићина (Карађорђева број 42), трговца Николића (Карађорђева број 44), трговца Перовића (Црногорска број 8), Луке Педонића (Краљева Марка број 2) и трговца Ђурића Вуча (Карађорђева број 61). Све наведене објекте пројектовали су најзначајнији архитекти Србије с почетка 20. века: Андра Стевановић, Никола Несторовић, Јован Илић, Димитрије Т. Леко и други.

Захваљујући развоју нових идеја, приватном предузетништву и изградњи, с краја 19. и почетком 20. века, простор Савског приобала доживљава брз преображај и урбани развој, стварајући потпуно нову слику града.

Геополитичке промене након Првог светског рата, нестајање Хабзбуршке монархије и настанак нове државе Краљевине Срба, Хрвата и Словенаца, довеле су до физичког замирања и замасиравања подручја Савамале. Београд је постао главни град једне државе, река Сава није више била граница двеју држава, а град је започео своје ширење и на левој обали Саве. Данаšnjим погледом на Карађорђево и околне улице, тек се назире сјај који су ове имале почетком 20. века. Од друге половине 20. века до данас, идеје изградње и уређења савског приобала нису напустиле градитеље Београда.

Споменички статус простора

Простор планског подручја налази се на десној обали Саве у оквиру целине „Стари Београд“, а на левој обали Саве у оквиру целине „Приобална зона Новог Београда“, које су уписане у

свиданству добара под претходном заштитом. Знатан број утврђених културних добара и појединачних добара која уживају статус претходне заштите, одређени су историјску вредност, идентитет, грађевински и урбанистички карактер Београда.



Слика 5. Целине Стари Београд и Приобална зона Новог Београда

Десно обала Саве

Целина „Стари Београд“, најстарији савремени део престонице, чије архитектонско-урбанистичко наслеђе документује историју Београда и Републике Србије, уписана је у свиданству добара под претходном заштитом. У оквиру ове целине налази се велики број утврђених културних добара и добара која уживају статус претходне заштите. Развој српског Београда изван граница Шапца, која почиње још тридесетих година 19. века, био је усмерен према подручју савске обале, где је почело стварање српског трговачког и слободног центра. Стари Београд представља аутентичан градски простор који доприноси историјском, архитектонском, уметничком, стилском и урбанистичком идентитету Београда и Републике Србије.



Слика 6. Део целине „Стари Београд“

Железничка станица „Београд“, Савски тре број 1, утврђена је за споменик културе (Одлука о проглашавању одређених непокретности за културна добра, „Службени лист града Београда“, број 19/81) и за културно добро од великог значаја (Одлука о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја и културних добара од великог значаја, „Службени гласник РС“, број 28/83). Границе непосредне околине која је заштићена чине спољна врата кат. парти. број 1532. Зграда железничке станице је подигнута 1884. године, након успостављања прве железничке везе у Србији. Својим специфичним решењем сведочанство је техничког и архитектонског развоја Србије, у последњим деценијама 19. века. Представљала је једно од најмонументалнијих здања и симбола тадашњег Београда. Разраду пројекта који је обухватао специфичан архитектонски програм и садржаје прилагођене европским техничким достигнућима, изнео је архитекта Драгисла Милутиновић, према идејном решењу Аустријанца Фон Фелатича.



Слика 7. и 8. Зграда железничке станице

У Савској улици испод моста „Газела“, на самом почетку комплекса Главне железничке станице налази се функционално важан објект који чине Окретница, дожњонница и водоторан. Представља један од ретко очуваних објеката индустријске железничке архитектуре, подигнут након Првог светског рата. Прва дожњонница за уски коловоз на београдској станици подигнута је кад и главна станица зграда, 1884. године. Била је у функцији све до подизања нове дожњоннице након Првог светског рата. Стварање нове државе Краљевине Срба, Хрвата и Словенаца, променило је положај и значај Београдског железничког чвора у новој, знатно већој, мрежи државних железница. Пројекат нове дожњоннице, грађене током 1925. и 1926. године при уласу у станицу, урадио је инжењер Никола Раичковић. Подигнута је у армирано-бетонској конструкцији, типа полукружних дожњонница са новом окретницом, водотораном и другим пратећим објектима. Дожњонница, окретница и водоторан, сведочанство су развоја Београдског железничког чвора и Главне железничке станице у Београду и уписани су у свиданству добара под претходном заштитом.



Слика 9. и 10. Окретница, дожњонница и водоторан

Зграда Београдске задруге, Карађорђева улица број 48 (споменик културе, Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда број 1075/2 од 27. децембра 1966. године), утврђена је за културно добро од великог значаја 1979. године (Одлука о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја и од великог значаја, „Службени гласник РС“, број 14/79), и представља једно од најзначајнијих дела београдске и српске архитектуре с почетка 20. века. Границе непосредне околине овог споменика културе чине спољне врата кат. парти. бр. 444, 442, 433, 432, 429 и део Карађорђевог и Херцеговачког узвише наспрам кат. парти. бр. 443 и 444. Изграђена је у периоду од 1905. до 1907. године и једно је од најсавременијих дела архитеката Андре Стевановића и Николе Несторовића. Архитектонски концепт, усклађеност функционалних и композиционих елемената зграде, нови грађевински поступци и материјали, ставили су ову зграду у ред најрепрезентативнијих дела београдске архитектуре. У наплати су посредно оваплоћени напори Београдске задруге, а првенствено њеног дугогодишњег председника Луке Беловића, великог задужбника, на осавремењавању Београда.



Слика 11. и 12. Зграда Београдске задруге

Хотел „Бристол“, Карађорђева улица број 50, утврђен је за културно добро Одлуком о именима и допунима Одлуке о проглашавању одређених непокретности на територији града Београда за културна добра („Службени лист града Београда“, број 16/87). Границу непосредне околине која је заштићена чине спољне врата кат. парти. број 448 КО Савски венац. Подигнут је као зграда Осигуравајућег и кредитног друштва Београдске задруге између 1910. и 1912. године по пројекту архитекте Николе Несторовића. Један је од првих великих модерних београдских хотела и након је

пример стила сепесије. Представља значајан допринос грађевинском, архитектонском и урбанистичком развоју Београда



Слика 13. и 14. Хотел Бристол и Крст са Мале пијаци у парку Бристол

Крст са Мале пијаци, у парку Бристол, утврђен је за културно добро Одлуком о именовању и допунама Одлуке о проглашењу одређених непокретности на територији града Београда за културна добра („Службени лист града Београда“, број 16/87). Границу непосредне околине која је заштићена чине спољне ивице кат. парц. број 473/1 КО Савски венац.

Крст на Малој пијаци (сада сквер испред Београдске задруге), један је од првих јавних споменика у Београду, који је 1862. године подигао београдски трговац Ђира Христић у спомен погинулих 1806. године и као симбол победе над Турцима. Као једини сачувани оригинални примерак споменика у виду крста, Крст са Мале пијаци, представља материјално сведочанство о подизању јавних споменика у Београду средином 19. века.

Фабрика хартије Милана Ваци у Београду, Булевар војводе Мишића број 10, утврђена је за културно добро Одлуком о утврђивању Фабрике хартије Милана Ваци у Београду за споменик културе („Службени гласник РС“, број 35/13). Заштићена околна споменика културе обухвата кат. парц. број 10669 КО Савски венац. Фабрику хартије, именски грађеву за индустријску производњу хартира, једину фабрику ове врсте у Србији у првој половини 20. века, подигао је индустријалац Милан Ваца у периоду од 1921. до 1924. године. Данас је један од најочуванијих и најзначајнијих објеката индустријске архитектуре у Београду и Републици Србији.



Слика 15. Фабрика хартије „Милан Ваца“

Пилони моста краља Александра Првог (стубови који носе данашњи мост „Братство и јединство“) представљају архитектонско-урбанистичку и културно-историјску вредност и данас су материјално сведочанство постојања некадашњег моста. Грађен је у периоду од 1930. до 1934. године, према пројекту архитекте Николе Краснова. Услед ратних разарања променio је свој првобитни изглед. На месту старог моста краља Александра Првог, 1955. године подигнут је нови мост, а 1978. године проширени су пилони и постављена нова конструкција моста. Упркос навидним изменама, пилон 1 на новобеоградској страни Саве и пилони 4 и 5 на београдској страни су задржали аутентичну стилску конотацију, као и функцију носача конструкције моста. Пилони Моста краља Александра Првог су уписани у евиденцију добара под претходном заштитом.



Слика 16. и 17. Некадашњи мост Краља Александра и сачувани пилон моста

Археологија

У непосредној близини пилона моста краља Александра Првог, на простору Косачићевог венаца, просторно културно-историјске целине од великог значаја (Одлука о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја и од великог значаја, „Службени гласник РС“, број 14/79) евидентирани су археолошки налази и остаци из различитих периода који су делимично истражени. Посебно се могу издвојити налази античких гробова који припадају западној некрополи Античког Сингидунума (археолошка налазишта је утврђено за културно добро, Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда број 176/8 од 30. јуна 1964. године).

Лева обала Саве

Целина „Приобална зона Новог Београда“ обухвата шири простор који се пружа од моста „Газела“ до Старог савског и моста „Братства и јединства“, потом левом обалом Саве и десном обалом Дунава до ушћа река. Уписана је у евиденцију добара под претходном заштитом. У оквиру Приобалне зоне Новог Београда налазе се значајна културна добра: Старо сајмиште – Логор Гестапов, Музеј савремене уметности и Парк пријатељства. Као материјална сведочанства историјског, културолошког, друштвеног, еколошког, урбанистичког, архитектонског и економског развоја, представљају изузетне и неодојиве вредности културног наслеђа града. Витуре на Стари Београд са реке, као и из Старог Београда на реку и нови град на левој обали Саве чине посебну, јединствену и изузетну вредност. Културно наслеђе заједно са акваторијом ушћа Саве у Дунав и природним предностима Великог ратног острва представља визуелну и просторну доминанту у укупној урбаној слици града.

Мостови

У укупној слици Београда и његовим витурима мостови заузимају важно место. Они заједно са грађевинама и урбанистичким планом са обе стране реке Саве, чине неодојиви део културно-историјског наслеђа. Савски мостови не само да повезују стари и нови део града, него су имали и значајну историјску улогу. У том контексту све будуће интервенције на самим мостовима и у њиховом непосредном окружењу морају се вратити у правцу очувања и унапређења свих естетских али и конструктивних карактеристика.



Слика 18, 19. и 20. Мостови преко Саве

Стари савски мост – Трамвајски мост – који спаја аутобуску станицу и Старо сајмиште поставили су Немци, у току Другог светског рата, након што је тадашњи мост преко реке Саве – мост краља Александра Првог страдао у ваздушном бомбардовању 1941. године. Називали су га Принц Еуген, а Београђани су га после рата звали Немачки мост.

Стари железнички мост везан је за изградњу трасе прве српске железнице пруге у Београду, што је подразумевало изградњу Баре Венетције, градњу моста на Сави и колосека између моста и будуће станице. Изградња савског железничког моста трајала је од

1882. до 1884. године. Током времена, мост је више пута рушен и подизан. Данашњи стари железнички мост изграђен је до завршетку Другог светског рата, у оквиру ратне репарације.

Мост „Газела“ је пројектован и реализован у периоду 1968–1970. године, као саставни део изградње аутопута кроз Нови Београд (аутопут Београд–Загреб). Главни пројекат моста изградио је професор Грађевинског факултета и академик Милан Ђурић. Истовремено са мостом реализована је и саобраћајна петља Мостар (1970. године), према пројекту архитекте Бранислава Јована и инжењера Јована Катинића. У тренутку кад је изграђен, мост „Газела“ био је светско достигнуће техничке струке.

Витуре

Београд се памти и некимима препознаје захваљујући његовој изузетној геоморфологији и изграђеним структурама. Очување постојећих пејзажних вредности предуслов је културе грађена нових урбаних репера и форми.



Слика 21. Витура са Калемегданске тврђаве

У контексту изградње подручја Савамале потребно је очувати иш веома вредних градских витура:

- Калемегдан „Победник“ (кота 113,4 m); алтернативно: бастион на завршетку бедема од Сахат-куће ка Сави (кота 124) је најважнији од свих београдских издизовања и омогућава сагледавање најшире панораме града са укупним углом већим од 250°, кроз једну од три кључне слике: панорама Савског амфитеатра, са Саборном црквом и новобеоградском обалом Саве, преко зеленог масива Топчидерског брда и Кошутца до Авале;

- Терацијска тераса: поглед ка Новом Београду и ка мостовима на реци Сави, на Аду Циганлију и даље;

- Баново брдо – ски стаза изнад Топчидерског гробља: поглед на целокупан Савски амфитеатар до Калемегдана;

- улице Немањина, Милоша Поповића и Војводе Мизека ка Новом Београду; и



Слика 22. Витура из Немањиној улици

- поглед са мостова и савског кеја на савску падину Старог Београда, између подвожја које чине десна обала Саве и линије

хоризонта шумадијске греде, од „Побединка“, Београдске тврђаве, Саборне цркве, цркве Св. Марка, хотела „Москва“, дворова на Терацијама – Стари и Нови двор, Народне скупштине, Палате Београд (Београдска), Храма Светог Саве и даље ка Топчидеру и Бановом брду.



Слика 23. Витура са новобеоградског насипа

Непосредна близина простора

У непосредној близини простора обухваћеног Просторним планом, налазе се монументални и репрезентативни примери архитектонског и индустријског наслеђа Београда:

Зграда државне штампарије, споменик културе (Одлука о изменама и допунама Одлуке о проглашењу одређених непокретности на територији града Београда за културна добра, „Службени лист града Београда“, број 26/92), налази се у Булевару војводе Мишића број 17, кат. парц. број 738/1 КО Савски венац; границу непосредне околине која је заштићена чине спољне зидове кат. парц. број 738/1 КО Савски венац. Зграда је саграђена према пројекту архитекте Драгине Брашовања између 1936. и 1940. године на простору комплекса урбане, индустријске и саобраћајне зоне код Мостара. Зграда државне штампарије представља једно од антологичких дела српске модерне архитектуре и пример актуелних токова европске модерне архитектуре.



Слика 24. Зграда штампарије

Парни млин, споменик културе (Одлука о изменама и допунама Одлуке о проглашењу одређених непокретности на територији града Београда за културна добра, „Службени лист града Београда“, број 16/87), налази се у Булевару војводе Мишића број 15, кат. парц. број 725 КО Савски венац; границу непосредне околине која је заштићена чине спољне зидове кат. парц. број 725 КО Савски венац. Парни млин саграђен је 1902. године као први млин у Србији и први млин који је увео електрични погон. У периоду између два светска рата био је један од највећих и најважнијих у Југославији. Данас заједно са индустријским објектима у свом непосредном окружењу представља архитектонску и просторну доминанту подручја око Мостарске петље. Реванструисан је и пренамењен у хотел.

Вучина кућа на Сави, споменик културе (Одлука о утврђивању Вучине куће на Сави за споменик културе, „Службени гласник РС“, број 51/97), налази се у Карађорђевој улици број 61–61а, кат. парц. број 372 КО Савски венац; заштићена околним споменика културе обухвати кат. парц. бр. 372, 373 и 374 КО Савски венац и простор наспрам тих кат. парц. до осе улице Краљевића Марка и Карађорђево. Кућа Ђорђа Вуче, познати као Вучина кућа на Сави, подигнута је 1908. године према пројекту архитекте Димитрија Т. Лека као репрезентативни диоспратни објекат двојне намене и репрезентује ар нуво стил. Вучина кућа представља значајан архитектонски допринос развоју и формирању некадашњег трга „Мали пијаци на Сави“.



Слика 25 и 26. Парни млин и Вучина кућа на Сави

„Старо сајмште – Логор Гестаова“ – Комплекс Старог београдског сајмшта на левој обали Саве, простор најсвојевитије и најизраженије меморије, смештен између данашњег моста „Братства и јединства“ и Старог железничког моста, од изградње до данас имао је различите намене. Осмишљен и реализован као репрезентативан сајамски простор, који је требало да покаже амбиције младе европске краљевине и буде подстрек њеном економском развоју за време Другог светског рата претворен је у логор, а након рата у базу ликовних уметника. Од симбола урбанистичког, архитектонског и привредног напретка преобрађен је у страшиште, у симбол страдања и патње, а потом у симбол авангардних идеја српске културне сцене. Старо сајмште представља најзначајнији меморијални комплекс не само у Београду него и на подручју читаве Републике Србије, због чега је 1987. године под називом „Старо сајмште – Логор Гестаова“ утврђен за културно добро (Одлука о изменама и допунама Одлуке о проглашењу одређених непокретности на територији града Београда за културна добра, „Службени лист града Београда“, број 16/87).

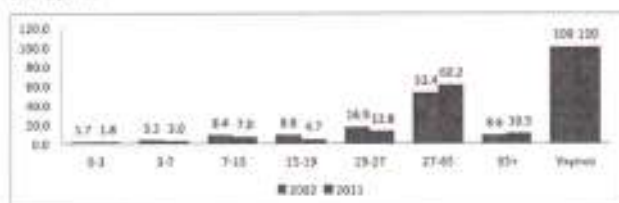


Слика 27 и 28. Старо сајмште

1.3.2. ДЕМОГРАФСКО-СОЦИЈАЛНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

1.3.2.1. Становништво

Према подацима из Пописа становништва из 2002. и 2011. године, на планском подручју је 2002. године било 1012 становника, а 2011. године 988, што представља смањење броја становника за око 2,4%.



Табела 2. Туристички промет – домаћи и страни посетиоци – (Извор: Завод за информатику и статистику)

ПОСЕТИОЦИ	2010.	2011.	2012.	2013.				
Домаћи туристи	223.046	36,07 %	178.777	28,86 %	182.006	25,12 %		
Страни туристи	295.408	63,93 %	440.347	71,12 %	471.298	71,34 %	536.937	74,88 %
УКУПНО	518.454	100,00 %	619.124	100,00 %	660.074	100 %	718.943	100,00 %

Последњих година нарочито се примећују позитивни трендови у развоју ревног туризма. Преко 63000 страних туриста дошло је крузерима, првенствено из Савезне Републике Немачке, Сједињених Америчких Држава, Републике Аустрије, Републике Француске и других земаља. Наведени вид туризма има сталну тенденцију раста.

Графикон 1. Процентуално учешће старосних група у укупном броју становника

Према подацима из пописа становништва из 2011. године, на подручју Просторног плана је евидентирано 135 станова. Од укупног стамбеног фонда, више од 43% станова је изграђено пре 1946. године.

1.3.2.2. Јавне службе и објекти

На територији обухваћеној Просторним планом, нема евидентираних објеката и установа јавних служби у областима деље заштите, образовања, здравствене и социјалне заштите, спорта и рекреације. Од објеката културе, у оквиру Саванске се налазе појединачни културни садржаји, смештени у оквиру објеката друге намене.

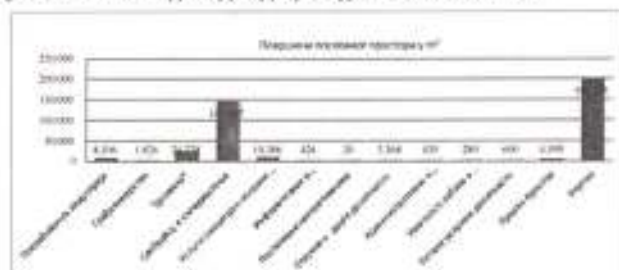
Од објеката државних органа и предузећа евидентирани су:
– Јавно предузеће „Пошта Србије“ у Улици савска број 2, и
– „Београдска задруга“ у Улици Карађорђева број 48.

1.3.3. ПРИВРЕДА

Већина пословних садржаја односи се на делатности секундарног и терцијарног сектора, што је у складу са централним положајем локације и општинe на којој се локација налази. На простору обухваћеном Просторним планом налази се преко 199.135 м² укупног пословног простора у областима класификованим као: прерађивачка индустрија, трајевинарство, трговина, саобраћај и складиштење, информисање и комуникације, пословање некретностима, стручне, научне, иновационе и техничке делатности, административне и помоћне услужне делатности, уметност, забава и рекреација и остале услужне делатности.

Најзаступљенији су капацитети у областима саобраћаја и складиштења, трговине и услуга смештаја и исхране.

Подручје Савског амфитеатра има све карактеристике „brownfield“ локације. Површине су у највећем делу или изгубиле своју првобитну намену или се недовољно користе. Локација је неуређена и запуштена уз преовлађујући лош бојинет објеката. Постојећа техничка инфраструктура је нејединачног квалитета.

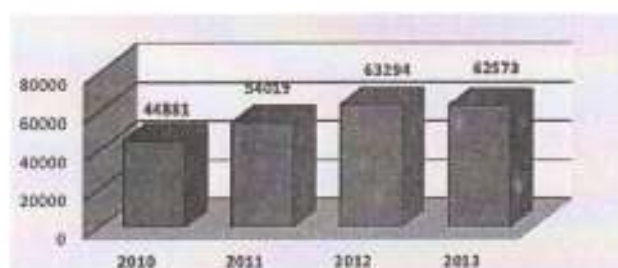


Графикон 2. Површина пословног простора према врстама делатности

1.3.3.1. Туризам

Београд је данас организациона и функционална целина са већ формираним туристичком понудом, комуналном, саобраћајном и туристичком инфраструктуром, супраструктуром за смештај и боравак туриста и има запажену улогу у остваривању целокупне туристичке привреде и развоју позитива града и Републике Србије.

Број долазних домаћих и страних туриста константно расте са излетом кризних година. У 2013. години Београд је посетило 748.943 посетилаца и остварено је 1.489.801 ноћење.



Графикон 3. Промет страних туриста у пристаништима – број посетилаца

Савски амфитеатар се налази непосредно уз реку, која обезбеђује компаративну предност и специфичност у односу на друге локације, независно од центра града који представља најзначајнији емисиони центар домаћих и страних посетилаца и у близини примарних туристичких атракција (музеји, позоршта, главни догађаји и сл.).

Услуге смештаја и исхране располажу са око 10.386 m² пословног простора, односно око 5,2% укупних пословних капацитета на подручју Савског амфитеатра.

Међу туристичко-угодитељским капацитетима издваја се хотел „Бристол“ који је један од најстаријих београдских хотела. Хотел располаже са 63 смештајне јединице укључујући и три луксузна апартмана (курортитет је тзв. Ровелеров апартман), пивницу, два ресторана националне кухиње, поластичаршину и друге садржаје.

На простору обухваћеном Просторним планом налазе се и хотели „Пошта“ и „Жетурист“.

У близини постојеће железничке и аутобуске станице (непарна страна Карађорђевог и Савске улице), развили су се комплементарни садржаји услуга смештаја и то три хотела („Belgrade City Hotel“, „Design Hotel Mr. President“ и „Jump INN Hotel Belgrade“), неколико хотела и бројни малих објекти у области услуга исхране.

1.3.3.2. Комерцијалне делатности

Комерцијалне делатности (трговина, услуге смештаја и исхране, пословне услуге, финансије, осигуриће, некретности) заузимају око 17,6% укупног пословног простора планиског подручја.

Највећа концентрација комерцијалних садржаја налази се између реке Саве, Старог железничког моста и Карађорђевог улице (део некадашње Савамале).

На простору обухваћеном Просторним планом од већих трговинских објеката издваја се Робна кућа „Сити“ и „Еуросалон“.

У трговини на мало заступљени су салони аутомобила и низ трговинских објеката непрехрамбене, претежно металне робе и апарата (непарна страна Карађорђевог и Савске улице).

Имајући у виду културно-историјско наслеђе, положај у централној зони у близини старог језгра Београда, близину реке Саве и ушћа, близину два моста, близину постојеће железничке и аутобуске станице и пристаништа Београд, основна карактеристика постојећег стања у целини је недовољна изграђеност комерцијалног пословног простора.

1.3.4. САОБРАЋАЈ И ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

1.3.4.1. Саобраћај

На простору у оквиру границе Просторног плана, састоје се и међусобно преплићу скоро сви видови саобраћаја и саобраћајних подсистема, што се посебно истиче на десној обали Саве. Као најзначајнији генератори саобраћаја издвајају се Железничка станица „Београд“ (Плана железничка станица) са пратећим садржајима у функцији путничког и робног саобраћаја, контейнерским терминалом и садржајима за одржавање железничких средстава и аутобуске станице „БАС“ и „Ласта“ за градско-приградски саобраћај са простором за одржавање и парковање аутобуса. Поред саобраћајних терминала, као генераторе кретања значајно је поменути и објекте централних градских функција комерцијалних, трговинских и услужних делатности.

Како се ради о централном градском подручју, у коме је доступност због густине садржаја и користиња простора ограничена, као и у великом броју европских и светских метропола, доступност овог подручја имаће све одлике, предности и ограничења која са собом носе централне градске зоне.

У складу са претходно наведеним, планска решења у овом просторном плану заснивају се и на решењима којима се даје могућност увођења система градско-приградске железнице, метро линија и линија других подсистема јавног превоза путника. Позиције коридора метроа и градско-приградске железнице кроз предметни простор, морају бити технички проверене и детаљно плански разрађене у што краћем временском року, како би квалитетан саобраћајни систем пратио реализацију планиране изградње на овом простору.

На левој обали Саве нема значајнијих саобраћајних функција и објеката осим примарних саобраћајних праваца.



Слика 29. Подручје Савског амфитеатра

Примарну уличну мрежу простора чине државни путеви I реда (аутопут, магистралне саобраћајнице), улице I и II реда, а секундарну приступне саобраћајнице и локална улична мрежа.

Примарни магистрални саобраћајни правац на десној обали реке Саве чине улице Карађорђевог – Савска – Булевар војводе Миштина са оријентационом дужином уз границу предметне зоне од око 2.580 m. Наведени саобраћајни правац има доминантну улогу у погледу приступа у зону, јер су све улице унутар зоне на десној обали реке Саве, повезане на њега. Директан приступ у зону са Улице савске, могућ је само ка усвом делу простора уз саму Савску улицу, због положаја постојећих железничких колосека у функцији путничке железничке станице.

У планско подручје могуће је приступити са још два примарна грађевина саобраћајна праваца, односно са моста „Газела“, као дела аутопутске деонице уличне мреже града и са Брањовог моста као дела најдужег лонгитудиналног магистралног градског правца Угринавска – Булевар Михаила Пупина – Брањова – Дечанска – Булевар краља Александра. Приступ са поменутих два грађевина моста могуће је остварити посредно, преко уличне мреже нижег ранга која је у функцији мреже градских мостова и околног ткива.

Улице које су од мањег значаја за примарну градску уличну мрежу, али од великог значаја за постојеће стање, су приступна саобраћајница Старог савског моста, у рангу улице II реда и Улица херцеговинка која је повезана са Карађорђевог улицом и спада у ред улича нижег ранга. Са ових саобраћајница третман се приступа се контейнерском терминалу и осталим објектима у функцији робног железничког саобраћаја, као и дубље у предметну зону уз десну обалу реке Саве.

Унутар простора на десној обали реке Саве формирана је улична мрежа локалног значаја, врло скромних геометријских карактеристика, која има улогу опслуге великог броја привредних објеката и пратећих садржаја железничке станице.

Доминантну улогу у друшвом приступу зони на левој обали реке Саве има улица I реда Владимира Поповића, на коју су повезане све улице локалног значаја које опслужују овај простор. Такође, велики значај има и Улица савски мост – Бродарска, у рангу

улице II реда, која је преко Улица земунски пут са једне стране и Улице Јурија Гагарина са друге стране повезана у систем улице мреже града.

Железнички саобраћај се одвија у оквиру дела који припада железничким пругама и објектима старог железничког чвора у Београду, чија градња је започета крајем 19. века, када је у подножју „Теразијског брега“ (данашњем Савском амфитеатру) дошпрана железничка станица.

У Савском амфитеатру су од времена изградње станице „Београд“ изграђене пруге које се и данас користе за функционисање железничког саобраћаја.

Двоколосечне пруге:

– Магистрална железничка пруга број 1: Београд – Шид – граница Хрватске; и

– Магистрална железничка пруга број 2: Београд – Младеновац – Лазово – Ниш – Преспено – граница Македоније.

Кроз железничку станицу Београд пролазе и једноколосечне неелектрифициране пруге:

– Блок „Сава обала“ – Београд спољна – „Место прелаз“; и

– Топчидер–Блок „Сава обала“ – „Место прелаз“ – Београд Дунав – распутница „Панчевачки мост“.

Са железничком станицом Београд су повезане и следеће пруге:

– Магистрална железничка пруга број 21: Топчидер – Распутница „Савски мост“ – (Нови Београд); и

– Једноколосечна неелектрифицирана пруга km 2+290 – ТО „Београд фабрика шећера“.

У оквиру границе предметног плана налази се и Магистрална двоколосечна пруга број 10 Београд Центар – Нови Београд.

Поред наведених пруга, у периоду од почетка реализације београдског железничког чвора до данас, железница је изградила потребне пратеће капацитете који су неопходни за функционисање железничког саобраћаја и обављање транспортних услуга:

– путничку станицу са станичном зградом, колосецима, перонима и станичним тргом;

– теретну станицу „Београд спољна“ са капацитетима за комадину и колску робу, складиштима и манипулативним колосецима;

– контейнерски терминал – „ЖИТ Београд“, једини терминал за претовар контејнера у комбинованом друмско – железничком саобраћају;

– радионицу за сервисирање путничких возова;

– пратеће капацитете за негу и одржавање путничких возова;

– пратеће капацитете за негу и одржавање локомотива у обрт;

– објекте железничке шпеларије и путничке агенције;

– железнички ауто саобраћај за одвоз и довоз робе од магацина поштомалоца односно до магацина приемоца;

– капацитете за утовар-истовар пратених путничких аутомобила;

– капацитете за утовар-истовар поштанских поштомалоца;

– одмаралиште за железничко возовопратно особље;

– сервис и лабораторије за одржавање железничких сигнала и телекомуникационих уређаја;

– капацитети КСР (патови за спавање и ручавање);

– објекти службеног и јавног угоститељства;

– амбуланте и социјална служба;

– просторије полиције;

– погон за одржавање железничких пруга, скретница и мостова;

– централни магацин резервних делова;

– заштитне радионице за железничко инвентарне ради;

– спортска друштва железничара;

– културно-уметничка друштва железничара;

– радионице железничког образовања за потребе наставе ћака и студената; и

– управа „Железнице Србије“ и др.

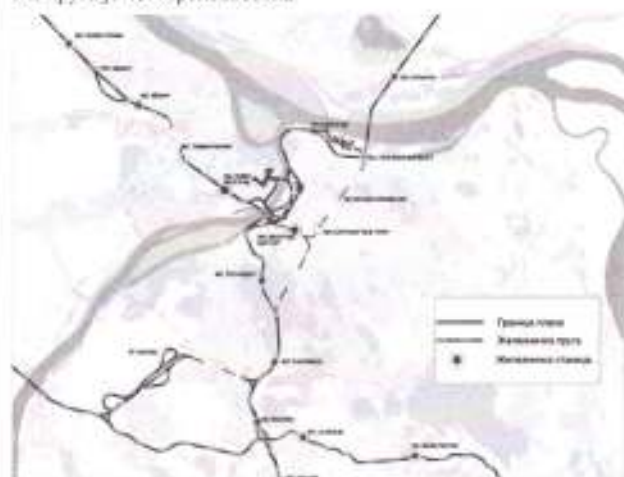
Пруге старог дела чвора у Савском амфитеатру:

Пруга Београд – Нови Београд

Пруга Београд – Нови Београд представља део пруге Београд – Нови Београд – Батајница која је изграђена 1884. године. На делу од распутнице „Савски мост“ до станице „Нови Београд“ пруга је једноколосечна. На траси ове пруге налази се мост преко реке Саве дужине 376 m.

Пруга Београд–Топчидер

Пруга Београд–Топчидер представља део двоколосечне пруге Београд–Топчидер–Раковина–Ресник која је изграђена 1884. године као једноколосечна, а доградња другог колосека извршена је 1933. године. На делу од „Шест товова“ до станице „Топчидер“ ова пруга је четвороколосечна.



Слика 30. Београдски железнички чвор

Пруга Београд – Београд Дунав

Пруга Београд – Београд Дунав представља део пруге Београд – Београд „Дунав“ – Распутница „Панчевачки мост“, односно обилазну пругу око Калемегдана. Пруга је на делу до станице Београд „Доник град“ била двоколосечна, а надале једноколосечна. Данас је цела деоница пруге око Калемегдана једноколосечна.

Станица „Београд“

Станица „Београд“ је главна путничка станица у Београду и припада групи чeonих станица. Ово службено место је почетно – завршна станица за пруге Београд – Топчидер – југ и Београд – распутница „Савски мост“ – Нови Београд – север, тапач.

У станици се обавља пријем и отпрема путничких возова, путника, пртљага, поштанских, експресних поштомалоца, као и пратених аутомобила. У оквиру станице се налази и припадајућа техничко – путничка станица у оквиру које се врши припрема возних гарнитура за саобраћај. Станица има укупно 68 колосека саретаних у седам група:

– пријемно-отпремни перонски (укупно 11 слесних) са уграђеном рампом за утовар и истовар аутомобила на крају, шест колосека

– техничко-сарајски „дужина плоча“ (укупно 11)

– техничко-сарајски „северна плоча“ (укупно 11)

– техничко-сарајски „западна плоча“ (укупно 12), који обухватају и колосек са машином за прање железничких возила

– гаражни (укупно седам)

– посебни (укупно шест)

– остали (укупно десет)

Станица поседује шест ниских путничких перона који се користе и за вртање дозаставних возила. Дужина перона износи од 290 m до 422 m. Перони 1, 2 и 3 су покривени надстрешницом.

Станица има и један чeonи – збирне дужине 74,5 m и ширине 20,5 m. За потребе поште предвиђена су три посебна, наменска перона.

У оквиру станице изграђени су сви пратећи објекти у функцији путничког железничког саобраћаја.

Станица „Београд спољна“

Станица „Београд спољна“ је међустаница на прузи Топчидер – „Београд Дунав“. У станици се врши пријем, рањакрање и отпрема теретних возова, колских поштомалоца, дозастава возила са манипулативних и индустријских колосека и комадинских поштомалоца.

1. Писар: Преглед представљања железничких капацитета и других задатака из комплекса станица „Београд“, „Београд Дунав град“ и „Београд“ Дунав на нове линије у железничком чвору Београд“ (Саобраћајни институт ЦИП, децембар 2007. године)

У оквиру станице ложирани су контејнерски терминал, магацини, отворена и затворена складишта и рампе.

Километар станице Београд силази могу се сретати у осам група:

- пријемно-отпремни (шест колосека),
- ратварно-отпремни (десет колосека),
- ратварни (три колосека),
- утоварно-истоварни (шест колосека),
- манипулативни (19 колосека),
- гаражни,
- посебни; и
- остали.

Према елаборату „Програм пресељења железничких капацитета и других садржаја са комплекса железничких станица „Београд“, „Београд Доњи град“, и „Београд Дунав“, на нове локације у железничком чвору Београда“, (Саобраћајни институт ЦНИ, 2007. године), у Савском амфитеатру су идентификована укупно 24 железничка садржаја која ће бити измештена са наведених локација и то:

- 152 колосека, укупне дужине 40.826 m,
- 34 индустријска колосека дужине 12.316 m,
- десет путничких перона,
- 273 објекта различитих намена, укупне површине 68.434 m²,
- десет манипулативних површина за утовар робе у вагоне укупне површине 60.350 m²,
- 23 товарне рампе за манипулацију робом, укупне површине 6.121 m²,
- 204 стамбене јединице, и
- железничко земљиште, око 77 ha.



Слика 31. Приказ постојећих саобраћајних система – шира ситуација

Јавни превоз путника

У оквиру границе предметног просторног плана ложиране су Београдска аутобуска станица („БАС“ а.д.), Аутобуска станица „Ласта-Авала“ која послује у оквиру Саобраћајног предузећа „Ласта“ а.д. Београд, за саобраћај аутобуса у приградском и међуградском саобраћају и стајалишта за линије јавног градског саобраћаја.

Београдска аутобуска станица („БАС“ а.д.)

Основна делатност БАС-а је пријем и отпрема путника и аутобуса у међумесном и међународном саобраћају.

Данас се са БАС-а пријем и отпрема око 700 аутобуса дневно. У оквиру заокружене техничком – технолошке целине реализовани су следећи делови:

- 40 позитивних перона,
- шест долазних перона,
- 40 шалтера за кулонување превозних докумената,
- пет шалтера за информације и рекламације,
- кол пазентар,
- диспечерски центар,
- паркинг за аутобусе капацитета 100 ПМ.

- станица за снабдевање горивом интерног типа,
- гардероба за смештај и чување пртљага,
- три јавна санитарна чвора,
- просторије за службено особље, и
- просторије за возно особље.

Укупна површина простора који заузима БАС је око 2,5 ha.

Јавни градски превоз путника

На десној обали Саве, јавни градски превоз путника се одвија ободним саобраћајницама Савском, Карађорђево, као и приступном саобраћајницом Старом Савском мосту. Превоз се обавља аутобуским и трамвајским подсистемима система јавног градског превоза.

На левој обали Саве, јавни градски превоз путника обавља се саобраћајницама која пролази средњим делом подручја – Улицом савског насип, док трамвајски подсистем саобраћа Улицом земунског пут и ободном улицом у односу на планско подручје, Улицом Милентија Поповића.

У значајније повољнијем положају, са аспекта опслуге, је простор на десној обали реке Саве, јер се на том подручју преклапа више од 20 линија у систему јавног градског превоза путника. У гравитационој зони овог простора налази се већи број аутобуско-трамвајских стајалишта, један аутобуски терминал, техничка трамвајска окретница – „Савски трг“ и Аутобуска станица „Ласта-Авала“.

Све линије које тангирају зону у оквиру границе Просторног плана, имају најмање три стајалишта које омогућавају контакт са простором у зони Савског амфитеатра, што даје могућност приступа подручју са различитих страна. Међутим, осим аутобуске линије бр. 60, која се креће Улицом савског насип, ниједна друга линија у систему јавног градског превоза путника не саобраћа кроз простор Савског амфитеатра на делу од Старог савског моста до Сајма.

Табела 3. Линије јавног превоза у зони Просторног плана

ЛИНИЈА	НАЗИВ ЛИНИЈЕ
Трамвајске линије	2 ПРИСТАЛИШТЕ – ПРИСТАЛИШТЕ
	3 ОМЛАДИНСКИ СТАДИОН – СЛАВНА – КНЕЖЕВАЦ
	7 УСТАНИЧКА – БЛОК 45
	8 БАЊИЦА – БЛОК 45
	12 ОМЛАДИНСКИ СТАДИОН – ТАШМАДАН – БА-НОВО БРДО
	13 БА-НОВО БРДО – БЛОК 45
Аутобуске линије	46 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – МИРЦЕВО
	51 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – БЕЛЕ ВОДЕ
	78 БАЊИЦА 2 – ЗЕМУН ЛОЖИСТАД
	87 ЦРВЕНИ КРСТ – ЗЕМУН ЛОЖА
	91 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – ОСТРУЖНИЦА – НОВО НАСЕЉЕ
	92 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – ОСТРУЖНИЦА – КАРАУЛА
	511 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – СРЕМЧИЦА
	551 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – ВЕЛИКА МОШТАНИЦА
	552 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – УМЕА
	553 ГЛАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА – РУЦКА
Минибуслне линије	А3 (минибуслна линија) Славија – Аеродром Никола Тесла
	Е1 (минибуслна линија) Устаничка – Нови Београд – Блок 45
Небуса линије	7Н (небука линија) Славија – Устаничка – Славија – Блок 45 – Славија
	51Н (небука линија) Три Ревулције – Славија – Беле воде
	60Н (небука линија) Главна железничка станица – Дебатови

Аутобуска станица „Ласта-Авала“

Са наведене аутобуске станице реализују се поласни Саобраћајног предузећа „Ласта“ а.д. Београд, као и трећих лица, и то: приградски, међумесни поласни, међународни као и ванлинијске пољне.

Данас се са Аутобуске станице „Ласта-Авала“ реализује око 700 аутобуских поласака и долазака дневно. У оквиру технолошке целине аутобуске станице реализовани су следећи делови:

- 22 платна перона (отрађени простор са контролом приступа);
- осам долазних перона;
- чеканишта са 11 шалтера за куповину превозних докумената;
- један шалтер за информације и рекламације;
- гардероба за смештај и чување пртљага;
- један санитарни чвор;
- помоћни садржаји (јавна чесма, телефонска говорница, агрегат и сл.);

– просторије за службено особље; и

– просторије за возно особље.

Укупна површина простора који заузима Аутобуска станица „Ласта-Авала“ је око 0,85 ха.

Пешачки и бициклистички саобраћај

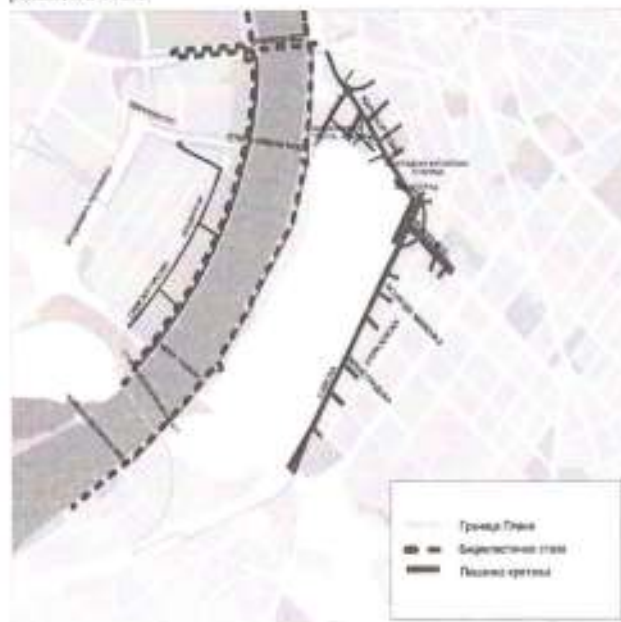
Пешачка кретања различитог интензитета одвијају се дуж свих улица у градској зони. Поред пешачких стаза дуж постојећих саобраћајних правца, пешачка кретања се одвијају и дуж других пешачких коридора, кроз паркове и зелене површине као и у оквиру површина аутобуских и железничких станица.

Пешачки токови јачег интензитета могу се уочити дуж Савске, Неманјине и Карађорђевог улица. Пешачка кретања дуж обала реке Саве такође се могу окарактерисати као интензивнија, али се као основни проблем у стварању континуитета у пешачким кретањима, јавља слаба повезаност и лоше стање пешачких стаза и тротоара.

Бициклистичке стазе се пружају дуж обала реке Саве, и оне су повезане преко Бранковог моста уз чију конструкцију се налази лифт за бициклите.

Поменуто бициклистичке стазе су делови првих бициклистичких коридора у Београду, Дорћол – Ада Циганлија на десној обали реке Саве односно „Газели“ – Земун на левој обали реке Саве и Дунава.

Као и у случају пешачких кретања бициклистичке стазе имају проблем континуитета и укретања са осталим видовима саобраћаја, пре свега са пешачким саобраћајем због заједничког коришћења стаза.



Слика 32. Савски амфитеатар – шема постојећих пешачких и бициклистичких стаза

Унутрашњи водни саобраћај

Међународна комисија за слив реке Саве је Одлуком бр 19/08 прогласила да пловни пут реке Саве у зони Београдског

хидроћвора одговара категорији IV. Вредности параметара габарита пловног пута категорије IV су следеће:

трајност ниског пловидбеног нивоа за пловидбу пуном газом	60%
трајност ниског пловидбеног нивоа (ВПН) за пловидбу редукцијом гасом	94%
највећа дубина пловног пута у односу на ЕН, за пловидбу са пуном газом (60% трајност)	3,3 m
највећа дубина пловног пута у односу на ниски пловидбени ниво при редукцији гасу ВПН (94% трајност)	2,3 m
ширина пловног пута при ЕН у правцу	55 m
ширина пловног пута при ЕН у кривини	75 m
најмањши радијус кривине пловног пута	300 m
висина слободног габарита испод зоне венте мостовских конструкција у односу на ниски пловидбени ниво (ВПН)	7 m
ширина слободног габарита пловидбеног отвора моста	45 m
висина слободног габарита испод ваздушних напонских каблова (у односу на ВПН)	12 m
висина слободног габарита испод ваздушних напонских каблова до 110 kV у односу на ВПН	15 m
висина слободног габарита испод ваздушних напонских каблова до 150 kV у односу на ВПН	15,75 m
висина слободног габарита испод ваздушних напонских каблова до 4 000 kV у односу на ВПН	17 m

Имајући у виду да пловни састави из реке Дунав улазе у реку Саву, препорука је да се тамо где је то могуће усвоје параметри габарита пловног пута реке Дунав.

Пловни пут реке Дунав има статус међународног пловног пута (класа Vlc).

Захтеване вредности параметара габарита пловног пута, према најновијим Препорукама Дунавске комисије (ДК/СЕК 77/11) за класу Vlc су:

најмањша дубина пловног пута у односу на ниски пловидбени ниво (ЕН), без резерве	2,5 m
најмањша ширина пловног пута	120-150 m
најмањши радијус кривине пловног пута	800-1000 m
најмањша висина пловидбеног отвора моста у односу на ниски пловидбени ниво (ВПН)	0,5 m
најмањша ширина пловидбеног отвора моста (за хоризонталном доњом конструкцијом)	150 m
најмањша ширина пловидбеног отвора код кружних мостова, по збоје моста (уз поштовање прописаног нормативног растојања између стубова моста)	120 m
најмањша висина отвора испод каблова и напонских каблова до 110 kV, у односу на ВПН (ова висина се увећава за по 1 cm за сваки киловат ватта 110 kV)	

За разматрању десног релевантног је водомерна станица Београд (km 0+820), са следећим карактеристичним пловидбеним нивоима:

ниски пловидбени ниво	69,90 mm
високи пловидбени ниво	73,88 mm

Од објеката у кориту реке Саве издвајају се:

дрвени мост „Бранков“	km 1+000
дрвени Стари савски мост	km 1+400
дрвени мост „Газела“	km 2+300
Стари железнички мост	km 2+600
Нови железнички мост	km 3+000

1.3.4.2. Водовишредна инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Део планског подручја уз леву обалу реке Саве, као и корито реке Саве налазе се у зони II (узка зона), а десна обала реке Саве у зони III (шира „Б“ зона) санитарне заштите београдског изворишта. На левој обали реке Саве, у непосредној близини границе Просторног плана, изграђени су рењи бунари РБ-52, РБ-53, РБ-1 и један вертикални бунар ИЕБУС-4, око којих је успостављена заштитна зона I санитарне заштите изворишта (зона непосредне заштите).

Снабдевање водом врши се једним делом из постројења за пречишћавање вода (у даљем тексту: ППВ) „Беле воде 16“, а другим из притока преко станице (у даљем тексту: ЦС) „Лашамајдан“.

По свом висинском положају подручје плана припада првој висинској зони снабдевања града Београда водом, са изграђеном примарном водоводном мрежом:

- Ø700 mm преко Бранковог моста,
- Ø700 mm преко железничког моста,
- Ø500 mm из правца моста „Газела“ и даље у зони петље Мостар Ø900/Ø800 mm;
- Ø500 mm, односно Ø700 mm у Улици Булевар војводе Мишића,
- Ø300 mm у Савској улици; и
- Ø1000 mm – ценовод сирове воде на левој обали реке Саве у Улици Бродарска.

Дистрибутивна водоводна мрежа изграђена је у врло малом обиму.

Канализациона мрежа и објекти

Планско подручје припада сливу реке Саве и централном канализационом систему са различитим концептима одвођења атмосферских и употребљених вода. На левој обали реке Саве заступљен је сепарациони систем, а на десној општи.

Лева обала реке Саве

Употребљене воде се упућују на канализациону црпну станицу (у даљем тексту: КЦС) „Ушће“ и даље без пречишћавања упућују у Саву на ушће у реку Дунав. Атмосферске воде се сакупљају опшном канализацијом и испуштају у реку Саву.

Није изграђена секундарна канализациона мрежа.

Десна обала реке Саве

Основни објекти градског канализационог система у границама Просторног плана и његовом непосредном окружењу су:

- КЦС „Железничка станица“ – двокоменска (прим пречишћавање и атмосферских и употребљених вода) и обухвата слив од „Бранковог“ моста до моста „Газела“;
- атмосферски колектор 350/210 cm из правца КЦС „Железничка станица“ којим се атмосферске воде преко колектора 400/240 cm испуштају у реку Саву у близини старог моста;
- општи колектор 250/150 cm у Карађорђевој улици;
- општи колектор 60/110 cm и 160/250 cm у Улици савска;
- КЦС „Мостар“ – обухвата слив од моста „Газела“ до моста на Ади;
- колектори општег система 150/250 cm и 210/350–240/400 cm, у Улици Булевар војводе Мишића;
- атмосферски колектор 550/550 cm – „Нови Мокролушки колектор“ дуж аутопута са изливом у реку Саву у близини моста „Газела“; и
- општи колектор 240/400 cm – „Стари Мокролушки колектор“ са изливом у реку Саву код Сарма.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у врло малом обиму.

Водопривреда

Лева обала реке Саве

У погледу заштите од спољних вода, изграђени су насипи на левој обали реке Саве, који у добром делу немају довољну висину за утицај хидроелектрана ХЕ „Берлин“ у условима рада за коју 70,30 mmv.

Десна обала реке Саве

На десној обали реке Саве урађени су објекти различитих типова и намена, који истовремено имају и функцију заштите од спољних вода. На делу ушћа реке Саве у Дунав на до „Бранковог“ моста обала је уређена од којих видова изграђених од Ларсен талаш (теретно и путничко пристаниште) са котом нижег платоа од 75,50 mmv и котом вишег платоа 76,50 mmv. На везу од „Бранковог“ до Старог железничког моста, изграђена је камена обалоправда са котом завршног венца 75,50 mmv.

Уже градско подручје од ушћа Саве у Дунав до ушћа Топчидерске реке, ширине којих издвоји, различитих карактеристика. Кејски издвоји немају потребну заштитну висину и нивои су од нивоа стогодишње велике воде (кота круне 74,00 mmv до 76,50 mmv). У брановном подручју се налазе пристаниште, аутобуска и

железничка станица, Београдски сајам и други пословни и привредни објекти.

1.3.4.3. Електроенергетска мрежа и објекти

На планском подручју се налазе следећи електроенергетски водови напонског нивоа 110 kV и 35 kV:

- кабловски вод 110 kV (бр. 172), који повезује TC 110/35 kV „Београд 6“ и TC 110/35 kV топлана ТО „Нови Београд“;
- кабловски водови 35 kV, који повезују и TC 110/35 kV топлана ТО „Нови Београд“ и TC 35/10 kV „Савски венац“; и
- кабловски водови 35 kV, који повезују и TC 35/10 kV „Зелени венац“ и TC 35/10 kV „Савски венац“.

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом, изграђене су трансформаторске TC 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће трансформаторске TC 10/0,4 kV су изграђене у склопу објекта и као слободностојећи објекти.

Изведена је контактна мрежа за потребе железничког саобраћаја.

1.3.4.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

Планско подручје припада кабловским подручјима централа „Губеровац“, „Нови Београд“, „Пошта 6“, „Савски трг“, „Сајам 2“, „Блок 19а“ и „Палата правде“. Приступна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима положеним слободно у земљу или телекомуникацијом канализацију, а претплатници су преко упућивања извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру граница Просторног плана налазе се следећи оптички каблови:

- ТКЦ Београд – Нови Београд кабл 5;
- ТКЦ Београд – Рузска петља;
- ТКЦ Београд – СНВ II;
- ТКЦ Београд – Нови Београд кабл 1;
- ТКЦ Београд – Нови Београд кабл 2;
- ТКЦ Београд – Нови Београд кабл 3;
- Нови Београд – Мостарска петља;
- Кнеза Милоша – Нови Београд;
- телекомуникационим водови осталих кабловских оператива; и
- телекомуникационим водови специјалних система веза Министарства унутрашњих послова и Војске Србије.

Поменути оптички каблови и телекомуникациони водови обезбеђују и носе врло значајан саобраћај, тако да је приликом извођења радова потребно обезбедити нормално функционисање саобраћаја и адекватан приступ овим телекомуникационим објектима ради редовног одржавања или емергенцијских интервенција на истим.

Мобилна телефонија је реализована посредством радио-базних станица (RBS).

1.3.4.5. Топловодна мрежа и објекти

Планско подручје припада топлотификационим системима топлана ТО „Нови Београд“ и ТО „Дунав“. У оквиру границе Просторног плана изведени су:

- магистрални топловод М6 пречника Ø609,6/12,5 mm трасиран испод мостовске конструкције Газеле;
- магистрална топловодна мрежа пречника Ø558,8/710 mm, Ø457,2/560 mm и Ø355,6/500 mm положена у коридору Савске улице од Мостара до Железничке станице; и
- магистрални топловод пречника Ø273/5 mm положен у коридору улица Гаврила Принципа, Загребачке и Карађорђево.

1.3.4.6. Гасоводна мрежа и објекти

На планском подручју не постоје изведена гасоводна мрежа и постројења.

1.3.4.7. Обновљиви извори енергије

На планском подручју већ постоји извесан број објеката који користе индивидуалне изворе енергије међу које спадају и обновљиви извори (биомаса и соларни панелни).

1.3.4.8. Управљање отпадом

Поуздани подаци о количинама, врстама и токовима отпада на територији града Београда не постоје. Комунални чврст отпад на планском подручју организовано прикупља Јавно комунално предузеће „Градска чистоћа“, а затим исти одлаже на депонију у Вањини.

Прикупљање отпада врши се различитим судовима (контејнери, подземни контејнери, канти и др.), од чије величине зависи и учесталост прикупљања. Такође, рециклабилни отпад се спорадично прикупља на „зеленим острвима“ (пунтовима са контејнерима за ПЕТ амбалажу, папир и метал).

1.3.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ОДБРАНА ЗЕМЉЕ

1.3.5.1. Заштита животне средине

Стратегија одрживог развоја обезбеђује широк оквир за интегрисање аспектата заштите животне средине у све секторе плана, почев од намене земљишта, преко земљоправне и стамбене политике, планирања унапређена саобраћаја, управљања токовима воде, енергије, отпада итд. При изради и спровођењу Просторног плана усвојавала се активна политика превентивне заштите животне средине, која подразумева проценjавање еколошког учинка свих планских решења, програма и активности, што није само услов за унапређење квалитета живота, већ и значајан подстицајни фактор економског развоја.

Постојеће стање животне средине

Стање животне средине планског подручја одређено је његовим природним условима, урбаном физичком структуром, привредним активностима, саобраћајем и друштвено-економским процесима који се одвијају на овом простору.

Квалитет ваздуха

Квалитет амбијенталног ваздуха условљен је емисијама SO₂, NO_x, CO, чађи, суспендованих честица, тешких метала и других загађујућих материја које потичу из различитих објеката и процеса.

Извори загађења ваздуха су резултат људских активности и могу се карактерисати као стационарни – извори загађења у комуналним срединама и покретни – пореклом од саобраћаја и извори загађења из затвореног простора. Анализом простора на којима се контролише загађеност ваздуха, праћењем основних загађујућих материја пореклом од стационарних извора загађења, односно специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила, извршен је одабир одговарајућих мерних места.

Градски завод за јавно здравље Београда врши континуирана мерења основних загађујућих материја (чађ, сумпордиоксида и азотдиоксида). Квалитет ваздуха у границама Просторног плана и његовој непосредној близини може се описати на основу измерених вредности на мерним местима „Милоша Поповића“ и „Железничка – БАС“.

У току 2012. године на мерном месту „Милоша Поповића“ дневна вредност за чађ, није прелазила граничну вредност емисије (ГВИ=50 µg/m³), док је дневна вредност за азотдиоксида у току три дана, прелазила граничну вредност емисије (ГВИ=85 µg/m³), што је у оквиру препорука Светске здравствене организације према којима број дана, у којима измерена вредност емисије прелази ГВИ, не треба да прелази 10% извршених мерења (36 дана годишње). Просечна годишња вредност чађи је износила 24 µg/m³, у летњем периоду 16 µg/m³, а у зимском 24 µg/m³. Просечна годишња вредност азотдиоксида је 38 µg/m³, у летњем периоду 35 µg/m³, а у зимском 39 µg/m³.

На мерном месту „Железничка – БАС“ у току 2012. године дневна вредност за чађ, није прелазила граничну вредност емисије (ГВИ=50 µg/m³), док је дневна вредност за азотдиоксида у току 35 дана, прелазила граничну вредност емисије (ГВИ=85 µg/m³), што је, такође, у оквиру препорука Светске здравствене организације. Просечна годишња вредност чађи је износила 24 µg/m³, у летњем периоду 25 µg/m³, а у зимском 28 µg/m³. Просечна годишња вредност азотдиоксида је 56 µg/m³, у летњем периоду 62 µg/m³, а у зимском 50 µg/m³.

Измерене вредности сумпордиоксида су у просеку мање од 10 µg/m³, при дневној граничној вредности емисије 150 µg/m³.

Контролу специфичних загађујућих материја пореклом од издувних гасова моторних возила (угљенмоноксид, азотдиоксид, озон, лако испарљива органска једињења и сумпордиоксида) врши Институт за јавно здравље Србије „Др Милан Јовановић Батут“ на мерном месту – раскрсници „Мостарска петља“.

Табела 4. Просечне сатне вредности концентрације загађујућих материја у току 2012. године

МЕРНО МЕСТО	раскрсница „Мостарска петља“ 2012. година				
	CO ГВИ ₂₄ <10 µg/m ³	NO _x ГВИ ₂₄ <150 µg/m ³	Pb ГВИ ₂₄ <1 µg/m ³	LIQ ¹ mg/m ³	SO ₂ ГВИ ₂₄ <350 µg/m ³
I	3.46	108	3.0	2.96	35
II	2.42	118	0.9	3.38	25
III	3.39	131	1.4	6.01	46
IV	6.94	151	0.3	6.13	48
V	3.05	190	0.4	4.20	33
VI	3.64	164	0.4	3.86	35
VII	3.13	176	0.9	4.69	31
VIII	5.52	187	0.3	4.38	35
IX	3.08	157	0.3	3.81	41
X	4.79	231	0.3	4.03	35
XI	3.66	152	0.3	3.66	29
XII	4.39	121	0.4	3.37	33

LIQ¹ – лако испарљива органска једињења

На основу резултата мерења загађујућих материја од покретних извора извршено је „зонирање“ града на четири зоне, при чему раскрсница „Мостарска петља“, спада у зону два и представља раскрсницу са 70–80% путничког и осталог тешког и аутобуског саобраћаја.

Поред концентрације загађујућих материја на квалитет ваздуха, велики утицај имају и метеоролошки параметри: стање ваздушних притиска, правци и брзина ветра, вртложна струјања, одсуство ветра, влажност ваздуха, присуство магле, количине падавина, температура ваздуха и температурне инверзије. Инверзија је параметар који у последње време има све већи утицај, с обзиром на то да се повећала број сучасних дана. На тај начин је

омогућено појединим загађујућим материјама да ступају у фотохемијске реакције.

Вертикална струјања у атмосфери су основа кретања ваздушних маса и зачетник су свих осталих кретања ваздуха. Под нормалним условима покретљивост атмосфере је довољна да разређи загађујуће материје и спречи њихово нагомиланање. Температурна структура атмосфере одређује вертикална струјања ваздуха и ако је он загађен, контролише и вертикална кретања загађујућих материја.

Температурне инверзије имају кључни значај за повећање концентрације загађујућих супстанција, јер спречавањем вертикалне циркулације ваздуха спречавају и њихову дисперзију;

пратећи ваздух је хладнији од оног у вишим слојевима. Такође се температурни градијент разликује за сув и влажан ваздух.

Натак ваздушни притисак, одсуство ветра, велика влажност ваздуха, магла и температурна инверзија, смањују распрострањење загађујућих материја у висину и даљину и задржавају их у пратећим слојевима и концентришу у близини извора загађења. Ветрови битно утичу на степен загађења ваздуха. Кошава као најчешћи облик ветра у зимском периоду у Београду има позитиван ефекат, у смислу пречишћавања ваздуха односно смањења концентрације загађујућих материја.

Ниво комуналне буке

Ниво комуналне буке на планском подручју приватан је на основу података са мерних места „Карађорђева 23“ и „Немањина 2“, за период дана/ноћи који су измерени у току 2012. године.

Табела 5. Мериданни ниво буке за дан и ноћ мерни места „Карађорђева 23“ и „Немањина 2“

Година	2012. године		
	доба дана		
мерно место	дан	ноћ	ноћ
„Карађорђева 23“	73 dB(A)	71 dB(A)	67 dB(A)
„Немањина 2“	70 dB(A)	68 dB(A)	65 dB(A)

Извор: Градски центар за јавно здравље

Највиши дозвољени нивои буке изражени су као граничне вредности индикатора буке на отвореном простору према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10). Највиши дозвољени ниво буке је одређен за сваку намену у простору и као такав представља параметар на основу којег се усклађују намене.

Табела 6. Граничне вредности индикатора буке на отвореном простору

Зона	намена простора	допуштени ниво буке (у dB)	
		на дан	на ноћ
1	Подручја за одмор и рекреацију, ботаничке зоне и спортишних, културно-историјских локалитета, велики здравствени	50	40
2	Туристичка подручја, кампови и приватне зграде	50	45
3	Насељена подручја	55	45
4	Пословно-стамбена подручја, трговинско-стамбена подручја и зграде угоститељства	60	50
5	Градски центар, занатова, трговина, административно-услугина зона са стамбенима, зони док допозитума, магистралних и градских саобраћајница	65	55
6	Подручја, складишта и сервисна подручја и трговински терминали без стамбених зграда	На граници ове зоне бука не сме прелазити граничну вредност у зони са којом се граничи	

Измерени нивои буке прекорачују дозвољене вредности, које у зони поред прометних саобраћајница и градског центра износи (дан 65 dB(A)/ ноћ 55 dB(A)), што је последица одвијања тежког теретног саобраћаја.

Квалитет вода

Квалитет воде реке Саве испитује се на профилима „Маким“ и „Зибран“, који се налазе у непосредној близини водозачната београдског и обреновацког водовода. Од хемијских и физичко-хемијских параметара који подржавају еколошки статус стабилно су у границама за II класу речних вода били: pH вредност и концентрације ТКС, ортофосфата, укупног фосфора, нитрата и хлорида, док су нап наведених граница биле концентрација раствореног кисеоника, проценат засићења кисеоником, петодневна биолошка потрошња кисеоника и концентрација амонијум јона.

Из групе загађујућих материја у границама за II класу речних вода константно су биле: хемијска потрошња кисеоника (НПК)

перманганатна метода, НРК бихроматна метода, електропроводљивост, као и концентрације сулфата, сувог остатка, укупног азота, фенола, дестерениста, нафтних угљоводоника, а од тешких и токсичних метала: As, Cu, Zn и Cr.

Од загађујућих материја које су повремено изнад граничних вредности за другу класу воде биле само концентрација суспендованих материја и нитритног азота.

Из групе приоритетних и приоритетних хазардних супстанци на оба контролна локалитета у води Саве није доказано присуство: Ni, Cd, Pb, Hg, PCB, PAH, инсектицидних пестицида, органохлорних инсектицида, триазинских хербицида, хлорованих угљоводоника, бензена и пентахлорфенола.

Код Макима је крајем маја 2012. године детектовано присуство пестицида тербутилази-на (0,13 µg/l) и аметохлора (0,03 µg/l), што је уобичајено на рекама са пољопривредним површинама у сливу. За ове материје прописана није дефинисана просечна годишња вредност и/или максимална дозвољена концентрација (МДК) али се може рећи да је концентрација ниска имајући у виду резултате са мањих водотока, као и оне из 2011. године.

Према резултатима испитивања хемијских и физичко-хемијских параметара еколошког статуса може се констатирати да је он на Сави био умерен.

Еколошки статус реке Саве је према свим микробиолошким параметрима зона, као санитарни статус, па се вода најчешће не може користити за рекреацију, заливање повртарских и воћарских култура и напајање стоке.

Истраживања заједнице макробиоинвертебрата, фитопланктона и фитофитоса, као израчунати индекси, показују да је еколошки статус Саве углавном одговарао III класи речних вода.

Концентрације метала у седименту реке Саве, осим живе, биле су ниже од „ефективне“ вредности, која је на оба локалитета двоструко виша од ефективне, а у свим узорцима седимента, у границама циљне вредности, биле су концентрације Pb, Cr и As.

Изнад циљне, а испод вредности МДК, на оба локалитета су биле концентрације: Zn, Cu, Cd и Hg, док је садржај никла изнад МДК, али нижи од ремедијационе вредности.

У седименту Саве није доказано присуство: полихлорованих бифенила, триазинских хербицида, органохлорних инсектицида и пестицида на бази хлорфенокси карбоксилних киселина, док је садржај полициклических ароматичних угљоводоника (PAH) у границама циљне вредности. Концентрације нафтних угљоводоника су око 3–4 пута више од циљне вредности, али и око 15–20 пута ниже од МДК.

У рибама није било акумулације Pb, Cd у мишићном ткиву, док је арсен присутан у концентрацији 3–4 пута нижи од МДК. Концентрација живе била је минимално повећана изнад МДК у граблицама (смућ и бандар).

Полихлоровани бифенили су детектовани у месо риба али су концентрације и до 100 пута ниже од МДК, док PAH, органохлорни инсектициди и триазински хербициди нису доказани. Пополако је да у сливу Саве, узводно од Београда, није било хазардних загађивача неорганским и органским полутантима.

Квалитет воде реке Саве може се потпуније сагледати само упоредним приказом резултата испитивања из периода 2003–2012. године, датим у Табели 7.

Табела 7. Квалитет воде Саве у периоду 2003–2012. године

год.	укупан број узорних узорак	у II класи речних вода		из ове II класе речних вода избор изабраних параметара					
				микробиолошки и физ. параметри		само физ. параметри		само микробиолошки	
		број	%	број	%	број	%	број	%
2003	08	24	37,5	11	16,2	7	10,3	26	38,2
2004	08	34	50,0	11	16,2	4	5,0	19	27,9
2005	08	19	27,9	22	32,4	13	19,1	14	20,6
2006	08	22	32,4	20	29,3	4	5,9	22	32,4
2007	08	18	26,5	13	22,1	6	8,8	29	42,6
2008	08	27	39,7	14	20,6	15	22,1	12	17,6
2009	08	32	47,1	13	22,6	6	8,9	15	22,0
2010	40	22	35,0	3	7,5	6	15,0	9	22,5
2011	40	31	77,5	7	17,5	1	2,5	8	20,0
2012	30	6	20,0	10	33,3	7	23,3	14	46,7

Квалитет земљишта

Планско подручје је услед вишедеценијске антропогене делатности, изгубило природне карактеристике и стекло нове. Формирао је „техногенско тло“ које представља посебну категорију, тј. тип земљишта (рефулзирани пескови, грађевински отпад, насута земља разних категорија и др.).

Програм испитивања загађености земљишта у 2012. години обухватио је локације поред саобраћајница и на јавним комуналним површинама у зонама код Аутобуске станице „БАС“ и на Калемегдану.

Генерално посматрано, ни у оквиру једне зоне испитивања нису регистровани значајнија одступања концентрација испитиваних параметара, мада у одређеном броју узорка земљишта постоје прекорачења прописаних концентрација која се односе на тешке метале (Ni, Pb, Cu, Zn, Cd) и органске материје са дугачким периодима полураспада (перзистентни органски полутанти DDT, PAU, укључујући угљоводоник $C_{10}C_{12}$, PCB) што захтева даље праћење присуства ових материја у земљишту.

Хазарно постројење

Од објеката са хазарно идентификована је Железничка станица „Београд“. У фази трансформације комплекса мора се извршити испитивање потенцијалног историјског загађења, а потом санација и ремедијација пре било какве будуће изградње.

1.3.5.2. Заштита од елементарних непогода

Савремени геолошки процеси и појаве

Детаљном анализом постојеће геолошко-геотехничке документације нису уочени морфолошки облици који би указали на појаве нестабилности.

Плављење, које је карактеристично за овакве делове терена, је напашањем сведено на минималну могућност (катастрофални водостај). Заштита од поплава на подручју Просторног плана није обезбеђена, јер се зрине објеката налазе испод меридијаног нивоа великих вода (за услове консолидације великих вода Дунава и Саве). Због тога су у критичним ситуацијама (нпр. март 2006. године) на постојећим жељезним зидовима, обалоутврдама и насипима постављани привремени насипи од циклона пуњених песком.

Зону плана на десној и левој обали реке Саве бране насипи и обалоутврде. Ти објекти немају доволну висину и треба да буду реконструисани да несметано штите од велике воде. Димензионисани су према критеријумима који су усвојени Студијом о уређењу Саве и Дунава на подручју Београда (Институт за водопривреду „Јарослав Черни“, 1976). Ти критеријуми се задржавају и за све предстојеће радове на заштити од поплава.

Сезимичност терена

Према постојећој документацији предметни простор припада 7^е MCS са коефицијентом сезимичности $K_s=0,025$. Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сезимичним подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) овај, као и други терени Београда добили су већи степен сезимичног интензитета са 7^е на 8^у MCS.

На основу геофизичких мерења и регионалних сеизмолошких података осматрања на сеизмолошким станицама у Републици Србији, утврђени су следећи параметри сезимичности на локацији:

- издвојене су три еластичне средине – прва је у површинском делу терена дебљине 2,0 – 3,0 m, са брзином простирања дуготаласних таласа 210,0–340,0 m/s; другу еластичну средину карактерише брзина простирања таласа 1 320–1 590 m/s, а трећу до 3 700 m/s. Ове вредности категоришу еластичне средине по EUROCOD-у EC8 у категорију тла Б – II;

- планирани објекти одређени су коефицијентом категорије објеката више од 1,5;

- сезимичност локације анализирана је на плановима карата за повратни период осипања од 500 и 1000 година, где је локација одређена VIII–IXO MCS, вероватноћа појаве земљотреса овог

интензитета од око 70%, а реални сезимични интензитет VIIIо MCS;

- пројектно убрзање износи на локацији $a=110 \text{ cm/s}^2$, вероватноћа убрзања је за VIIо MCS $F(a)=0,99377$, чиме је обухваћен утицај свих убрзава при VIIо MCS и 13% убрзања при VIIIо MCS;

- пројектни коефицијент сезимичности је $K_s=0,028$; и

- коефицијент динамичности (КД) одговара другој – истој категорији тла.

За нове објекте, неопходна је поновна анализа сезимичности, уз евентуална, допунска истраживања по европским стандардима.

На деловима терена овакве геолошке грађе, нарочито на делу удаљењем од пашине, могућа је појава ликвифакције. Ликвифација је појава при којој, у условима снажне земљотресне побуде и са већим бројем циклуса смичућих оптерећења, растресати и слабо збијени, ситнозрни, водом засићени пескови услед тренутног губитка чврстоће могу прешти у стање када се пескови понашају као густа течност. Последње деловања ликвифације могу бити врло озбиљна оптерећења, чак и потпуна рушења објеката. За процену потенцијала ликвифације није довољан само повољан гранулометријски састав и слаба збијеност и засићеност пескова водом. Потребно је знати одговарајућу вероватноћу појаве снажних земљотреса, високих магнитуди, који могу довести до ликвифације у терену. За потребе дефинисања потенцијала ликвифације неопходно је извести одговарајућа детаљна истраживања терена и проблему дефинисања потенцијала ликвифације прилагодити са неопходном научном строгишћу.

1.3.5.3. Одбрана земље

На планском подручју не постоје капацитети од интереса за одбрану земље.

1.3.6. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА, SWOT АНАЛИЗА

СНАГЕ (ПОТЕНЦИЈАЛИ)	СЛАБОСТИ (ОГРАНИЧЕЊА)
ЗАШТИТА ПРИРОДЕ, ПРЕДЕЛА И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	
<ul style="list-style-type: none"> – висок квалитет културног наслеђа; – природна линија одбрамбеног предела; – река Савом подручје заштите природе од међународног значаја, и – јавне зелене површине 	<ul style="list-style-type: none"> – тешка транспортна саобраћај (дружном и железницом); – изградњом устаникованих мара и рекама заштите заштитеног подручја; – недостатке зелених површина; – неадекватно уређење деоба обала реке Саве; и – неадекватност система зелених површина
ПРИРОДНИ СИСТЕМИ И РЕСУРСИ	
<ul style="list-style-type: none"> – репрезентативност геолошког састава и хидролошког и хидрогеолошког карактеристика као јединственог геоморфолошког објекта (термалне воде, река Савом и др.); и – повољне микроклиматске карактеристике 	<ul style="list-style-type: none"> – лоша регулација загађеност површинског тла – репрезентативна изградњом отпадних вода, као и подземних
СТАНОВНИШТВО И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	
<ul style="list-style-type: none"> – постојећи јавни објекти 	<ul style="list-style-type: none"> – недостатке објеката социјалне инфраструктуре
ПРИВРЕДА	
<ul style="list-style-type: none"> – постојећи значаји; – привлачност будућих садржаја; – приступачност привредних и кредитних фондова, пре свега ЕУ; – издвојене појаве за изградњу туристичке инфраструктуре, инфраструктуре и комплексних садржаја; – позитиван однос становништва према туризму као индустрији; – лака доступност дружном, железничком и ваздушном саобраћају; – могућност комбинација разних облика туризма (излетничког, културног, рекреативног, спортског и сл.); – могућност формирања разноврсног пакета услуга (дигитално, еко-туризам, екскурзије, „city break“ и сл.); – перспективан развој комерцијалне дигиталности; – повољне активности и издвојене главне градске центре у централној зони града или околини Београда; и – интензивирање коришћења грађевинског потенцијала земљишта 	<ul style="list-style-type: none"> – високи трошкови уређења локација; – недовољан симпатичан капацитет; – постојећа туристичка инфраструктура; – ниска квалитет услуга у туризму; и – недостатке и неадекватна туристичка организација

просторног сегмента градог ткива и изузетно значајног потенцијала града, остварује се кроз примену и реализацију неколико општих и посебних принципа.

Принцип одрживости је основни развојни принцип и кључно мерило функционисања заједнице и њеног квалитетног развоја у будућности. Плинско подручје има све предиспозиције да свој будући развој заснива на овом принципу: има специфично и вредно природно и културно наслеђе, разноврсност у погледу у природи, култури, привреди, сачувану традицију и релативно добро очувану животну средину.

Чување и ефикасно коришћење ресурса, одржавање квалитета природног и културног наслеђа и унапређење односа становника и њиховог природног и животног окружења, ће се постићи:

- максималном заштитом јавног добра;
- очувањем богатства природних и културних разноврсности, испицањем локалне традиције, његовањем стила и добре форме у архитектури;
- условљавањем свлаштин и енергетски ефикасних принципа у изградњи, саобраћају и другим активностима; и
- апсолутним спречавањем даљег бесправног узурпирања земљишта и грађевина.

Принцип хоризонталне интеграције – од највећег значаја за просторно планирање је јединствена и обједињена визија процеса друштвеног, привредног, еколошког и културног развоја. Међутим, ако се директно посматра димензија физичног планирања, уочава се другачија и важнија интеграција, а то је обједињавање процеса одлучивања које утиче на простор путем секторских политичких средстава, а то су:

- политика насељавана (урбанистичко планирање, одлуке о локацијама великих урбаних функција и сл.);
- инфраструктурне политике (углавном саобраћајна и енергетска политика);
- политика заштите животног средине (ограничења над коришћењем земљишта и природних ресурса); и
- политика уређења простора.

Само интеграција и територијална кохезијенција наведених политика може да гарантује остварење уравнотежених процеса територијалне трансформације, од којих су најважнији:

- саобраћајна инфраструктура, добро интегрисана у околину, која поштује целисходност отвореног простора;
- ефикасни урбани системи, добро опремљени саобраћајном инфраструктуром, како унутар тако и изван урбаних центара;
- да се инфраструктура јавног саобраћаја користи за усмеравање развоја система насеља; и
- одговарајућа урбана форма, са адекватним бројем становника чиме се постиже максимално искоришћење земљишта.

Принцип вертикалне интеграције – у појединим случајевима није могуће преносити надлежност на ниже нивое због тога што је потребно ефикасно решавање проблема, као и због тога што се поједине активности спроводе првенствено у интересу националних нивоа власти, а посебно у случајевима када:

- одлуке имају прекограничне ефекте; и
- се ради о простору великим пројектима за које интерес има и држава (нови грађански центри, инфраструктурни коридори, национални паркови, зоне значајних културних добара и др.).

Визуонарска принцип – подразумева обезбеђивање заједничких визија и концепата кроз учешће грађана и транспарентно ангажовање личних интереса је најинтересантија новина у пракси планирања у последњих десет година.

Посебни принципи будућег развоја овог дела приобаља реке Саве на подручју града Београда заснивају се на:

- 1) Јачању конкурентности – основне развоја Београда као потенцијално снажне европске метрополе;
- активирањем неискоришћених, неадекватно коришћених и деградираних природних и изграђених просторних потенцијала; и
- омогућавањем просторне дифузије развоја, као и равномерног и рационалног коришћења ресурса на целокупном простору.

Конкурентност плинског подручја ће се постићи и одређеним мерама и политикама економске, коопатне, земљишне и пореске политике, укључењем приватног сектора у партнерства са јавним сектором и функционалном интеграцијом Београда са другим градовима и регионима у Европи у оквиру Дунавске регије.

- 2) Кохезији – целисходности зоне приобаља у оквиру целине Београда, условљеној приступачношћу, инфраструктуром опремљеношћу и повезаношћу свих делова међусобно као и са градом у целини. Велика локалнска предност позиције Београда на европском коридору Рајна–Дунав, није искоришћена на адекватан начин.

У кључном задатку – јачању кохезије целине града повећањем приступачности, садржан је значај развоја њеног приобаља као целинито, разноврсно, равномерно развијеног и приступачног ентитета.

- 3) Полицентричности – једној од најважнијих политика града Београда, која има циљ да територијални капитал и неискоришћени потенцијали буду употребљени на најбољи начин.

Полицентричан и уравнотежен развој појединачних садржаја у зони приобаља, као целинитој оквирној у оквиру урбаног простора Београда, као и јачање односа између централних и рубних подручја унавањем данашње диспропорције у развоју између појединих делова.

- 4) Приступачности важним тачкама на територији и акваторији – која обезбеђује грађанима лакоћу и безбедност комуникација, а туристима удобност и лаклу доступност појединих одређа.

На регионалном, градоком и локалном нивоу потребно је обезбедити повезивање свих тачака саобраћајном и техничком инфраструктуром, уз јачање и усавршавање веза између Београда и градова са којима је повезан рекама (Будимешта, Беч, Братислава), са акцентом на унапређењу и активирању свих видова речног саобраћаја.

- 5) Идентитету – важном основу као подршку развоју привреде, посебно туризма, исказаног кроз осећај припадности грађана граду у коме живе. Изграђена, као и будућа, позитивна репутација града допунитиће се испицањем нових елемената који Београд треба да учине посебним и другачијим у „утовини“ са другим метрополама.

Резултат уважавања наведених општих и посебних принципа представљен је у:

- ослобађању од неадекватних садржаја;
- везама подручја са ширим просторним контекстом;
- потенцирању контакта са реком и интегрисању дисју обала;
- формирању независног простора у оквиру просторне целине Савског амфитеатра; и
- очувању идентитета, вредности и потенцијала простора, посебно нитуре.

Зона Савског амфитеатра у пројекцији будућег развоја представља фокусну тачку и потенцијални генератор развоја нових активности на нивоу града, а захваљујући постојећим и планираним саобраћајним везама, кохезијом и воденим, споју са окупљањем на просторно-функционалном нивоу.

2.2. ОПШТИ И ОПЕРАТИВНИ ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

У складу са анализом постојећег стања, општи циљ је: Комплетном реконструкцијом претворити, данас запуштен простор, у елитни део града и нов, модеран градоком центар – просторно интегрисан, социјално прихватљив и економски одржан.

На основу наведеног општег циља издвојени су оперативни од којих су најбитнији:

- заштита од планљене реке Саве;
- изградња формирања новог система јавног превоза, посебно у домену железнице;
- комплетна инфраструктурна ретеновација;
- заштита објеката културе од посебног значаја;
- формирање нових места окупљања; и
- стварање новог туристичког бренда.

Циљеви развоја по планским областима су:

Заштита природе, предела и културног наслеђа

Општи циљ је ненарушавање биолошке разноврсности реке Саве, створених пејзажно-архитектонских вредности, унапређење карактера предела, као и очување и ревитализација објеката културног наслеђа, максимално испицање вредности постојећег

наслеђеног грађевинског фонда и уклапање у амбијент који га окружује.

Оперативни циљеви просторног развоја су:

- уклапање неkontrolисаног насута материјала уз израду стабилизујућег насина;
- примена еколошки прихватљивих технологија и материјала у изградњи и веће коришћење расположивих извора обновљиве енергије;
- уређење водотока и заштита вода, применом технолошких, водопривредних и биолошко-еколошких мера;
- спречавање непланског коришћења подземних вода;
- заштита и пажљиво уређење обала реке Саве и обезбеђивање јавног приступа;
- успостављање система зелених површина као климатске инфраструктуре планског подручја и еколошке мреже на локалном нивоу, чиме ће се омогућити очување динамичке популација и животних заједница, одржавање природних процеса и унапређење квалитета животне средине и естетике простора.

Демографско-социјални аспект развоја

Општи циљ је обезбеђивање бољег и квалитетнијег живота свих категорија становништва.

Оперативни циљеви су:

- реализација објеката јавних служби у областима дејче заштите, основног образовања, примарне социјалне и здравствено заштите, културе, спорта и рекреације;
- обезбеђивање равномерне покривености и доступности јавних служби; и
- укључивање приватног сектора кроз различите modele јавно-приватног партнерства.

Туризам

Општи циљ је формирање и афирмација глобално препознатљиве туристичке дестинације која задовољава економске, друштвене и социјалне критеријуме.

Оперативни циљеви су:

- повећање туристичке потражње;
- побољшање структуре и квалитета смештаја;
- позиционирање и брендирање локације; и
- маркетинг локације.

Комерцијалне делатности

Општи циљ је формирање и афирмација савремених комерцијалних садржаја.

Оперативни циљеви су:

- реофирмација градског центра;
- активирање потенцијала у зони приволака; и
- туристичка промоција.

Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

Општи циљ је укључивање у постојећи саобраћајни систем града (улична мрежа, железничка инфраструктура, шински системи, паркинг систем, пешачки и бициклически саобраћај) у складу што бољег повезивања са свим деловима града.

Оперативни циљеви су:

- усаглашавање функционисања свих видова саобраћаја уз максималну координацију и укљученост у планирање намене;
- редефинисање улоге железнице у укупном градском саобраћајном систему;
- развој еколошких видова саобраћаја, пре свих шинског, бициклическог и пешачког саобраћаја, у складу са положајем простора у односу на град;
- планирање и успостављање свих техничких елемената уличне мреже;
- повећање нивоа саобраћајних услуга, посебно шинских система и то нарочито у испуњењу превозних захтева;
- развој свих видова јавног превоза путника и већи удео шинских система у градском превозу путника;
- побољшање функционисања унутрашњег водног саобраћаја у функцији јавног превоза путника; и
- повећање нивоа безбедности свих учесника у саобраћају.

Водопривреда

Општи циљ је заштита планског подручја од спољних и унутрашњих вода.

Оперативни циљеви су:

- уређење и регулација реке Саве, изградњом и реконструкцијом насина и обалоутврда;
- реализација система за одводњавање; и
- уклапање заштитних система у урбано и остало окружење.

Водоводна мрежа и објекти

Општи циљ је повезивање будућих потрошача на градски водоводни систем.

Оперативни циљеви су:

- просторно, организационо и правно дефинисање зоне водоснабдевања;
- управљачко-информационо осавременљавање водоводних система увођењем система за мерење и праћење;
- повезивање дистрибутивних и примарних водовода у јединствен систем; и
- задржавање режима заштите на свим постојећим изворним подземне воде, на обе обале реке Саве.

Канализациона мрежа и објекти

Општи циљ је повезивање будућих потрошача на градски канализациони систем.

Оперативни циљеви су:

- наставак развоја канализационе мреже у оквиру Централног канализационог система који треба да представља заокружену техничку целину, која се завршава постројењем за пречишћавање отпадних вода;
- измештање главног излива употребљених вода ван града и употребљене воде „Савског“ слива у „Дунавски“ слив;
- заштита изворних зона од атмосферских и спољних вода;
- реконструкција постојећих и изградња нових црпних станица за претумпавање отпадних вода;
- изградња примарних колектора система;
- изградња секундарне, уличне канализационе мреже; и
- даљи развој канализационе мреже по сепарационом систему.

Електроенергетска мрежа и објекти

Општи циљ је континуирано напајање купаца квалитетном електричном енергијом и снагом.

Оперативни циљеви су:

- изградња планираних ТС 110/10 kV као и растеређење капацитета постојећих ТС 35/10 kV ради развоја дистрибутивне мреже са припадајућим водонима 10 и 1 kV;
- изградња нанојних електроенергетских водова за потребе планираних ТС 110/10 kV, смањење техничких и нетехничких губитака;
- реконструкција нанојних разних постројења;
- уградња најсавременије опреме и материјала и примена нових технолошких решења; и
- побољшање нивоа сервисних услуга код купаца.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Општи циљ је даљи развој и модернизација постојећих телекомуникационих мрежа и објеката, као и прогресивно развијање нових/савремених система телекомуникација којима ће се значајно подићи ниво постојећих урбаних и осталих структура и остварити већа ефикасност у привредним и услужним активностима.

Оперативни циљеви су:

- примена FTTx технологија (Fibre To The x = H-Home, B-Building, C-Curb, P-Premises);
- убрзање фиксно-мобилне конвергенције са циљем рационализације мрежне инфраструктуре, повећања профита и смањење оперативних трошкова (OPEX-a);
- пружање мултимедијалних услуга (Pay TV и IPTV);
- континуирано развијање и унапређење сервисних профила и пакета услуга за све резидентне и пословне кориснике.

- увођење нових технологија и мрежних архитектура следеће генерације (NGN – Next Generation Network);
- реализација широкопојасних сервиса;
- реализација „triple play“ сервиса (POTS, приступ Интернету са њеним протоколом, дистрибуција ТВ програма и филмова, интерактивне игре);
- трансформација и модернизација постојећих телекомуникационих јединица;
- дигитализација телефонских центара;
- развијање и ширење мреже оптичких каблова;
- боља покривеност територије и повећање квалитета ТВ и радио сигнала;
- проширење постојеће мреже са коаксијалним и симетричним кабловима на оптичке каблове;
- проширење капацитета постојећих центара;
- изградња базних станица мобилне телефоније; и
- модернизација постојеће телекомуникационе мреже и објеката, како би се покрио дефицит бројева у фиксној телефонској мрежи, првенствено кроз изградњу IPAN (Internet Protocol Access Node – Интернет Протокол Приступни Чвор).

Топловодна мрежа и објекти

Општи циљ је континуирано напајање потрошача топлотном енергијом за потребе грејања и потрошње топле воде.

Оперативни циљеви су:

- изградња магистралног топловода у планираној регулацији саобраћајница;
- уградња најсавременије опреме и материјала и примена нових технолошких решења;
- поштовање свих постулата енергетске ефикасности;
- изградња разгранате топловодне мреже са одговарајућим бројем топловодних прикључака и топлотних подстанци; и
- реконструкција појединих деоница магистралне мреже.

Гасоводна мрежа и објекти

Општи циљ је континуирано напајање потрошача природним гасом.

Оперативни циљ је изградња одговарајућег броја мерно-регулационих станица (у даљем тексту: МРС) и подметиселског инжениринског гасовода.

Обновљиви извори енергије

Општи циљ је веће коришћење енергије из обновљивих извора.

Оперативни циљ је примена европских стандарда и критеријума приликом израде техничке документације, изградње, коришћења и одржавања објеката.

Управљање отпадом

Општи циљ је успостављање одрживог система управљања отпадом, заснованог на принципима смањена стварања, рециклаже и поновне употребе отпада, ради очувања животне средине.

Оперативни циљеви су:

- модернизација и проширење капацитета комуналних услуга;
- успостављање система (инфраструктуре) за управљање опасним отпадом, као и посебним токовима отпада (отпадна уља, акумулатори, батерије, гуме, електронски отпад, медицински отпад, отпад животињског порекла, стара неупотребљива возила); и
- примена еколошких стандарда у управљању отпадом.

Заштита животне средине

Општи циљ је заштита и уравнотежено коришћење реке Саве и примена мера, односно активности за развој здравог окружења.

Оперативни циљеви су:

- заштита изворница водоснаблевања;
- рационално коришћење енергије у циљу ефикасне организације и коришћења простора;
- јачање система заштите животне средине предузимањем превентивних мера, смањење загађења ваздуха, воде и земљишта,

смањење буке, повећање енергетске ефикасности, коришћење обновљивих извора енергије и смањење ризика од уласа;

- развијање и унапређење система управљања отпадом;
- избегавање стварања еколошких конфликта између привредних активности и саобраћаја са једне стране и становања, рекреације и заштићених добара са друге;
- развој система прављења квалитета животне средине; и
- повећање обима инвестиција за заштиту животне средине, развијање и јачање нивоа еколошке свести, у оквиру капиталних инвестиција и пројеката.

2.3. ОПШТА КОНЦЕPCIЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Београдско приобаље у зони Савског амфитеатра на десној обали реке Саве, као и релативно уска „зелена зона“ на левој обали, представљају део централног подручја града Београда и централни потез.

Генерални концепт планираног развоја подручја београдског приобаља дефинисан је и заснован на стратешким планским и студијским документима који са више аспеката третирају интегрално подручје београдског приобаља, а то су:

- РПП АП Београда;
 - Стратегија развоја града Београда; и
 - Студија београдског приобаља – прва фаза.
- Специфични аспекти се заснивају на:
- Студији јавних простора Београда за потребе урбанистичког планирања. Прва фаза. Анализа јавних простора Старог града;
 - Програму за урбанистички план простора Савског амфитеатра – прва фаза; и
 - Плану места за постављање извозила на делу обале и водног простора на територији града Београда (I фаза) („Службени лист града Београда“, бр. 9/13, 16/13 – исправка и 62/14).

Политички основ концепције развоја

Специфичност приобаља као симбиозе активности везаних за водене и копнене површине и експонираност у матрици града, разликује га од осталих делова града и у први план истиче неке приоритетне аспекте који захтевају посебне условљености.

Функција заштите од вода и заштита вода, садржана у примени мера одбране и изградњи хидротехничких грађевина, односно објеката за коришћење вода и заштиту вода, приоритетна у зони приобаља, даје и приоритетан значај наставку и завршетку уређивања непосредног приобалног појаса. То се првенствено односи на примену мера одбране и изградњу хидротехничких грађевина (кејова обалоутврда), односно објеката за коришћење и заштиту вода, што даје приоритетан значај наставку и завршетку уређивања непосредног приобалног појаса.

У ужој зони града посебно Савског амфитеатра и „Београдске тврђаве“, заштитне објекте, насипе и кејове треба посматрати као део урбане регулације и уређења обала, којим се град функционално „слупа“ на своје велике реке, и прилагодити урбаним садржајима који ће се градити у тој зони, али са доследним захтевом да се читав обала отвори за несметан приступ води.

За све обалоутврде и кејове на планском подручју усвојена је кота круне 77,00 miv.

Коришћење и уређење приобаља првенствено као јавног градског простора који својом линијском формом повезује друге јавне просторе, представља његову особеност у односу на остало градско ткиво.

Потребно је развијање мреже јавних урбаних простора, као једног од битних чинилаца у конституисању урбаног идентитета Београда и остваривању непосредног контакта људи и амбијента. Афирмацијом предности и потенцијала постиже се активирање приобаља као јавног градског простора, доступног свим категоријама посетилаца. Целокупан поступак стварања и обликовања квалитетног приобалног појаса Београда садржан је у адекватном проналажењу баланса и компромиса у развоју свих група интереса, с обзиром на то да су често неки од њих у међусобном директном конфликту.

Повирица јавних простора у приобаљу планским интервенцијама ће бити увешана. Унапређење и формирање система јавних простора планира се подизањем атрактивности и приступачности

пре свега постојећих јавних простора уз побољшање општих услова пешачког кретања.

Линеарне јавне урбане просторе који у приобалу доминирају – шеталишта и кејови, узиме различитог саобраћајног ранга, од урбаног идентитета, дуж којих се концентришу различити садржаји, на које се ослањају други отворени простори и који повезују различите значајне тачке карактеристичне за идентитет појединих делова градског ткива, потребно је унапредити растерећењем улица посебно од транзитног саобраћаја, уређењем заштитних и оживљавањем монотоних монофункционалних потеза увођењем интерактивних садржаја и циљаних дестинација.

Концентрације јавне просторе (тргове, паркове, скверове, улечна раскрсја), „чворовита урбаног идентитета око којих се концентришу различити објекти и активности“, треба развијати, а нове препознати у потенцијално атрактивним микролокацијама.

Јавни простори у приобалу, на коју и акваторију (пored доминантних, кејова – шеталишта), треба да обухвате: зоне репрезентативних објеката, улечне потезе, тргове, скверове, паркове, просторе за спорт и рекреацију, позоришне представе и извођења, као и уређене просторе за велика окупљања – концерте и специфичне, већ традиционалне манифестације, (као што су аеромитинзи, „Карибал бродова“, „Београдски маратон“, и сл.) и да омогуће организовање нових.

Визуре из простора Савског амфитеатра, а поготово оне на сам простор Савског амфитеатра, представљају један од најзначајнијих квалитета шире локације, које треба очувати и потенцијирати. Посебно су значајне визуре са самих шеталишта дуж обала реке Саве, првенствено са Новог Београда. Поред тога, Савски амфитеатар представља интегрални део визуре са платом код споменика „Победнику“ са Београдске тврђаве, дуж реке Саве, затим ка Чукаричкој падини, и генерално, према селачко-конутичком гробљу. Из „амфитеатра“ и простора данашње железничке станице се сазгледава и део панораме коју сачињавају Косачичев венац и Београдска тврђава са најзначајнијим градским парком, Калемегданом.

Визуре са врачарског гробља према Савском амфитеатру и Новом Београду остварују се дуж коридора улечне мреже управне на Савску улицу и директно зависе од висине фронта у којој. Ови визуелни прозори, или дуж улица уског профила, имају значајан ефекат на доживљавање простора.

Два ободна моста, мост „Бранка Радичевића“ и „Газела“ представљају просторне доминанте, које изузетно одређују простор Савског амфитеатра у односу на остало градско ткиво.

Најзначајније су визуре са реке, са којих се у потпуности сасгледава амфитеатралност простора, тј. покривеност терена на десној, шумовитој обали реке Саве, на којој се налази јетро старог Београда.

У складу са одређењем за очување свих поменутих визуре, системска регулација планирање изградње дефинисана је у складу са условима надлежне институције заштите споменика културе.

Вредности, потенцијали и могућности унапређења простора

Подручје Савског амфитеатра, првенствено својом изузетном позицијом у односу на обале и градско ткиво, затим природним предностима простора (релеф, присуство воде, осунчаност, струјање свежег ваздуха са реке), као и до сада занемареним степеном адекватне искорисћености, представља највећу просторну вредност, а тиме и један од најзначајнијих потенцијалних ресурса Београда. Такође, Савски амфитеатар јесте оптимална локација за формирање новог градског центра, али и низа других имплементарних, имплементираних садржаја који би допринели атрактивности и живљаности простора. Локацијски изузетно атрактиван, велики је потенцијал развоја града, и дугогодишњи предмет различитих интересовања. Својим централним положајем и релативно као осовином, представља најзначајнију локацију за интегрисање две савске обале, постојећих и планираних садржаја. С обзиром на своју позицију између старог градског центра на територији општине Стари град и Савски венац, и новог, који се формира, на територији општине Нови Београд, има све могућности да постане један од значајних градских центара и нова средишња тачка града.

Парадоксално, стичај природних вредности (изузетна природна позиција) и „стечених“ околности (лоше и неадекватно коришћење простора), сачувае су простор Савског амфитеатра и

оставиле могућност за даљи развој, као простора концентрације изузетног урбаног потенцијала и вредности, будућег друштвеног и културног живота, основе економског развоја (концентрације интереса потенцијалних инвеститора), али и као место за решавање саобраћајне дисфункционалности оптерећених градских магистралних праваца.

Речни саобраћај, у последње време све активнији, као и „Пристажиште Београд“ представљају изузетно снажан активирајући фактор на коме је у највећој мери заснована садашња атрактивност. Ови представљају једног фактора интеграције двеју обала и приобала у залеђу, акваторије и територије, али посредно и зоне приобала у целини и централне зоне Београда.

Велики потенцијал чине могућности формирања полифункционалних, пословних и стамбених комплекса, као и могућности реализације значајних градских јавних простора, који могу садржавати и уређењем постати напреднији градилишта градских простора.

Посебан потенцијал је сама величина подручја, која омогућава организовање јавних простора у оквиру више међусобно повезаних или раздвојених целина, са трговима, пјачетама, пешачким просторима, парковима, малим уређеним зеленим површинама и функционалним зонама у оквиру зелених простора за различите категорије корисника. Нарочито је значајно стварање мултифункционалних простора који ће различите групе посетилаца истовремено користити.

Репрезентативни објекти, првенствено садржаји културе и постојања у оквиру јавних простора, који би архитектонски и обликовно представљали визуелне симболе или акценте у простору, чине генератор разноврсних активности чији се утицаји распростире и прожимају са осталим садржајима. У оквиру подручја Савског амфитеатра и непосредне контактне зоне присутан је значајан број културних добара од великог значаја, културних добара, објеката под претходном заштитом, објеката индустријског наслеђа и један споменички комплекс – „Старо сажмиште“.

Могућност слободног формирања функционално и обликовно разноврсних, пешачких и алтернативних врста саобраћајних ткива међусобно повезаних и шире интегрисаних већих јавних простора, представља значајну потенцијалну вредност подручја Савског амфитеатра. Такође, ово је једина локација у центру града у којој је могуће формирање великог градског парка. Вредност саву по себи и потенцијал чине и постојеће зелене површине: парковски уређено зеленило дуж савског кеја на Новом Београду, појас зеленила дуж кеја на десној обали овог моста „Газела“, Железнички парк код хотела „Бристол“ и Савски трг испред железничке станице, које су, у смислу адекватних намена (али не и задовољавајућег коришћења) данас, поред изузетног положаја, готово једини квалитет овог простора. Постојеће зелене површине представљају излазне тачке, правце и основу будућег зеленог система.

Конфликти и ограничења

Досадашње неадекватно коришћење простора у оквиру којег на старобеоградској страни преовлађују садржаји у функцији саобраћаја, а на новобеоградској нехигијенско насеље, доминантна су елика укупног подручја Савског амфитеатра.

Стамбени грађевински фонд је или неадекватан (на левој обали), или капацитетом занемаран, а физички углавном заштитен (блокови између Карађорђевог моста, Железничког парка, моста „Бранка Радичевића“ и кеја).

Простор је тренутно оптерећен многобројним, првенствено саобраћајним проблемима и условљеношћима, и изложен бројним негативним еколошким утицајима. Поред конфликта изазваних транзитним саобраћајем који пролази кроз градски центар, присуство железничког чвора Београда са централном железничком станицом, који заузима највећи део простора на десној обали, и главне аутобуске станице додатно оптерећује комплексну проблематику решавања саобраћајних токова. Саобраћајна присутност у овом простору Савског амфитеатра је незадовољавајућа, чак скоро немогућена. Локацију тангирају два значајна градска друмска моста, кроз њу пролази део обилазнице која спаја савску и дунавску падину, један железнички мост и сама река Сави као међународни пловни пут. Међутим, са главних градских саобраћајних оптерећених транзитом, нема квалитетног и функционалног приступа.

Дугогодишња неусклађеност програма развоја железнице као највећег и најзначајнијег корисника простора са планерским циљевима и вишеструким и мултиплицираним потенцијалима овог простора, недовољно предвиђање наведених потенцијала, недостатак финансијских средстава, перпетуирано правни односи, неуређена ситуација на политичкој и економској сцени, нејасна правна регулатива и неефикасно спровођење, узрок су непостојања адекватне планске документације и проблема при одређивању за изградњу нове.

Упркос континуалном интересовању домаће и стране стручне јавности, као и становника Београда, урађеним урбанистичким плановима и студијама, спроведеним бројним конкурсима, али и све већом заинтересованости потенцијалних инвеститора у последње време, приметна је стигмација и све већа девастираност простора Савског амфитеатра.

Концепција развоја

Основно концептуално одређење је постизање функционалне интегрисаности простора Савског амфитеатра са суседним деловима Београда. Квалитативна промена у просторној, економској и социјалној структури долазе, по први пут, својересту локацијом флексибилност приликом доношења инвестиционих одлука.

У то, уређење и изградња грађевинско земљиште представљае основ за његову модерну доконтинуацију, што ће имати за резултат нови симбол Београда, на задовољство свих грађана.

У концепту развоја Београда, Савски амфитеатар се сагледава као будући градски центар највишег ранга са највећим потенцијалом за изградњу нових централних, комерцијалних и јавних садржаја као и могућношћу ексклузивног становања, са квалитетним и добро димензионисаним јавним просторима и зеленим површинама. Намене и објекти културе и образовања националног и грађанског значаја заузимаће значајно место у новој урбаној матрици која се новом саобраћајном мрежом повезује са постојећим саобраћајним системом са обе стране реке, уз активно укључивање приобалних појасева и новим разноврсним и високо атрактивним функцијама и садржајима.

У циљу ревитализације, активирања и укључивања у живот града, концепција трансформације подручја градског приобалја се ослања на неколико основних поставки, са тежином ка креирању живог, јавног простора уз реку, а затим даље, укупног простора града, и то:

- јавни интерес је примарни циљ;
- креирање заједничке визије;
- шире повезаних дестинационих тачака и остварење континуитета;
- обезбеђење јавног приступа и приступ реше;
- усклађеност нове изградње са потребама заједнице;
- на то да паркови и остали јавни простори повезују појединачне дестинације;
- на то да зграде изгледам и наменом учествују у јавном простору;
- разноврсне врлове прекоза, а делом и ограничени приступ моторним возилама;
- обезбеђење сезонских активности, у свако доба године;
- интензивно коришћење слободностојећих зграда и ревера, и
- добро управљање и одржавање.

Поред наведеног, простор планског подручја захтева примену строгих мера заштите зоне водоизворшта, трансформацију укупног саобраћајног система и својерестно и изузетно пажљиво уклапање духа суседних културно-историјских целина и објеката са будућим модерним изгледом овог дела Београда.

2.4. РЕГИОНАЛНИ АСПЕКТ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ ВЕЗЕ И МЕЊОДНОСТИ СА ОКРУЖЕЊЕМ

Стратегија развоја града Београда зону београдског приобалја са својим природним потенцијалима – положајем на две европске реке и јединственим природним језгром у центру града, ушћем реке Саве у Дунав, препознаје као једну од најзначајнијих предности и предиспозиција Београда у контексту његовог потенцијалног развоја међу значајним европским метрополама, дефинишући „природно језгро Београда“ – ушће реке Саве у Дунав

са „Великим ратним острвом“, као „капитални симбол европског идентитета града Београда“.

У том смислу, Стратегијом развоја града Београда се уређивање и уређење обала реке Саве и Дунава и њиховог приобалја, са великим пројектима Савског амфитеатра, Старог сајмшта, трансформације старих индустријских комплекса, уређења Савског пристаништа и др., дефинише као један од капиталних пројеката на простору Београда од значаја за шире просторни развој града, односно Београдског региона.

У просторном погледу, Савски амфитеатар представља језгро Београда, данас раздвојено реком Савом, а у будућности виђено као спона простора и садржаја приобалја старог и Новог Београда, најзначајнији и потенцијално најатрактивнији централни део града у оквиру којег је могућ директан контакт градског ткива са реком, али и повратни утицај приобалне зоне на развој укупне физичке структуре, активности и живот града.

Рубне зоне (залеђе) остварују контакт са планским подручјем преко четири основна модела интеграције: из правца Косовачког веша и пристаништа преко целине Савамале ка модерним архитектонским структурама, везом ортогоналне матрице улица у залеђу Савске преко заштићених коридора низура ка Новом Београду; комерцијалним дестинацијама које доминирају у контактном подручју са београдским сајмом; и равнотежом постојећих новобеоградских блокова са планираним високим објектима уз реку Саву.

Регионални аспект, можда тренутно несагледан, огледа се у могућности да планско подручје постине најзначајнији генератор будућих промена у свом окружењу, почев од најближег: преко регионалног, до чак међународног нивоа. У најближем, као и регионалном окружењу очекује се:

- завршетак изградње дела Новог Београда, одмах уз границу планског подручја и све до „Великог Ратног Острва“;
- планирање и изградња т.н. „Трећег Београда“, простора на левој обали реке Дунав;
- наставак изградње такође савских делова града на простору марине „Дорћол“ и „Дуке Тисоград“ и њихова функционална комплементарност са савским амфитеатром;
- успостављање јавног превоза на рекама, као и
- изградња пратећих, капиталних инфраструктурних пројеката.

Конечно, на међународном нивоу, зона приобалја која одређује географски положај Београда, са новим симболом изузетног идентитета, разноврсношћу урбаних структура, вредношћу културних наслеђа и богатством зеленила, представља капитал Београда чије макромално културно и економско предвиђање јесте стратешко одређење као основ специфичне, позитивне конкурентности метрополама у европском окружењу.

III. ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЗАШТИТА, УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРИРОДНИХ СИСТЕМА

Заштита природних ресурса се заснива на спровођењу следећих планских решења:

- замена насутог материјала, минимум 1 m, у циљу заштите тла и подземних вода од даљег загађења, нарочито на простору комплекса железничке и аутобуске станице где је наслим делимично контаминиран масним уљима, нафтом и нафтним дериватима;
- комуналном опремању простора (кишња и фекална канализација, постројења за пречишћавање отпадних вода итд.), ради заштите воде и тла;
- реконструкцији обалних тврда до коте 77,00 mнв; и
- коришћењу обновљивих извора енергије, и то енергије Сунца и геотермалних извора.

Природне вредности и зелене површине

Правилном просторном организацијом новопланираних зелених површина, у односу на постојеће, као и њиховим уређењем, обезбеђују се:

- континуални развој и коришћење зелених површина;
- задовољавање постављених стандарата;
- адекватни простори за одмор и рекреацију становника;
- очување природних вредности, пре свега разноврсности станишта и врста; и
- унапређење амбијенталне слике и слике предела.

Степен модификације природе и предела намеће потребу примене интегралне заштите природе.

Планско решење подразумева:

– очување и одрживо коришћење еколошки значајног подручја – „Ушће Саве у Дунав“ и емисионих хоризора – „Рекa Савa“, као делова Еколошке мреже Србије – заштићеног природног добра од међународног значаја;

– очување потенцијално вредних биотопа (оцене 5 и 6, Карта 2 у документацији), идентификованих детаљним картирањем и представљањем биотопа Београда (Пројекат „Зелена регулатива Београда“);

– очување постојећих и подизање нових јавних зелених површина и дрвореди у циљу успостављања система зелених површина;

– припремање земљишта за подизање и уређење јавних зелених површина, које обухвата истраживање радова као што су: израда геодетских и других подлога, израда студија, биволнских основа, пројектне документације, сабирање и инвентаризација терена и др.;

– опремање земљишта намењеног за јавну зелену површину, које обухвата изградњу комуналне инфраструктуре за редовни режим коришћења зелене површине (водовода, јавне расвете и др.), постављање основне опреме као што су стаке и платон (пре процеса озелењавања) и постављање мобилијара (након процеса озелењавања); и

– озелењавање земљишта намењеног за јавну зелену површину тј. садњу садница, засађивање травања, шетњака, ружичака и друге вегетације.

Заштита подручја еколошке мреже („Ушће Саве у Дунав“) спроводи се према члану 10. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10 – исправка) тако да је за сваки пројекат, план или активност који се планира у оквиру еколошке мреже, неопходно спровести оцену прихватљивости. Имплементација пројеката се може одобрити једино у случају када се кроз поступањ оценом прихватљивости утврди да планирана активност нема значајан негативан утицај на основне вредности (стањити и врсте) које су идентификоване за дато еколошки значајно подручје.

Еколошки значајна подручја морају бити повезана еколошким коридорима. Еколошки коридори могу бити водотоци у природном и полуприродном стању и канал са полуприродном вегетацијом, као и други प्रदेशни елементи који стварају везу између еколошки значајних подручја.

Јавна зелена површина може се користити само у сврху за коју је намењена.

3.2. УТИЦАЈ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ НА ДЕМОГРАФСKE И СОЦИЈАЛНЕ ПРОЦЕСЕ И СИСТЕМЕ

3.2.1 ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ

На планском подручју је предвиђена реализација различитих намена и садржаја, од чега око 60% чини стамбена изградња, која је делимично присутна на целом простору.

Иако се Просторним планом не предвиђа структура станова по неплочити, процена је да ће знатно веће учешће имати велики, луксузни станови, што доводи до просечне неплочите стамбене јединице од око 170 m² бруто развијене грађевинске површине (у даљем тексту: БРП), односно око 135 m² нето.

На планском подручју ће бити изграђено 6128 станова, за планираних око 17700 нових становника. То је референтан податак који је представља основ за планирање и обезбеђивање мреже јавних служби за потребе новог становништва.

Планирана је изградња комерцијалних и пословних објеката и садржаја, а планирани број запослених у планском подручју је око 13169.

3.2.2 СОЦИЈАЛНИ РАЗВОЈ И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

Планирањем мреже објеката јавних служби остварују се права и задовољавају потребе грађана у областима деље заштите, образовања, здравственог и социјалне заштите, културе, спорта и рекреације.

Објекти јавних служби се планирају у оквиру површина јавне намене, али и као кооперативна намена или садржај у оквиру површина осталих намена (стамбена, пословна).

Концепцијом развоја су на планском подручју предвиђене две категорије јавних служби.

У прву категорију спадају објекти деље заштите, основног образовања, примарне здравствене и социјалне заштите, као обавезна социјална инфраструктура уз нове капацитете становања и пословања.

У другу категорију спадају објекти културе, спорта и рекреације, као стандардни садржај урбаних простора.

Планирана мрежа објеката јавних служби заснована је на процени демографског развоја и дефинисаним потребама усклађеним са важећим нормативима и стандардима за сваку област планирања.

С обзиром на то да на планском подручју не постоје објекти јавних служби, Просторним планом се даје следеће:

– у области деље заштите – четири нова објекта комбиноване деље установе, максималног капацитета по 270 корисника, као и три депанданса дељих установа у оквиру објеката друге намене;

– у области основног образовања – два нова објекта основних школа, укупног капацитета за 1320 ученика;

– у областима здравствене и социјалне заштите – нови објекат примарне здравствене заштите са садржајима социјалне заштите у приземљу;

– од објеката културе планирани су: музеји, галерије, мултифункционална дворана, центар креативне индустрије, библиотеке са медијатеком, градски сценски центар замишљен као низ оцена у простору и други садржаји културе, самостално или у оквиру објеката друге намене; и

– од објеката спорта и рекреације у оквиру површина друге намене планирани су отворени спортски терени, трим и биволнски стазе.

3.3. УТИЦАЈ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ НА ЕКОНОМИЈУ И ПРИВРЕДНЕ СИСТЕМЕ

Директни и индиректни утицаји посебне намене на економију и привредне системе

Очекује се да ће реализација плана имати бројне друштвене и економске ефекте. Пре свега, формираће се нови градски центар који треба да садржи нешто више од 1.000.000 m² стамбеног простора, око 750.000 m² пословног и комерцијалног простора, више од 62.000 m² јавних садржаја као што су вртићи, школе, установе културе, социјалне и здравствене заштите и око 242.000 m² нових зелених површина.

Директни ефекти везани су за инвестициона улагања која имају целокупну грађевинску индустрију и повезане делатности, као и за покретање укупних привредних активности. Користи су многоструке, од пореза на промет некретности, такси и доприноса, преко дохода правних и физичких лица, до накнада за коришћење јавних добара и других прихода.

Индиректни ефекти су повећање квалитета животне и радне средине, економски и друштвено одрживе и исплативе.

Финансијска анализа пројеката од значаја за Београд

Финансијска анализа је урађена за инфраструктурне садржаје од значаја за град, а заснива се на саседавању трошкова и прихода. За потребе утврђивања потенцијалних прихода града, у глобалну је финансијску анализу и инвестициони пројекат инвеститора (инфраструктуре). Имајући у виду расположиви обим потребних информација везаних за пројекат, утврђивање исплативости урађено је као статичка оцена, односно као анализа базирана на стартној години. Цене су изражене у бруто износу, а курс је обрачунат са 120 динара за еврo.

Трошковима су обухваћени укупни издаци припојена локације намени: припремање локације (настање, расељивање и др.) и опремање комуналном инфраструктуром у оквиру и ван граница плана, као и трошкови заокружена железничког система у Београду.

У активирање локације град се укључује припремањем и опремањем земљишта за чије финансирање могу да се користе различити извори обезбеђивања средстава – редовна средства од партиципација за уређење грађевинског земљишта и прикључивање на комуналну инфраструктуру, кредити, моделирати јавно-приватног партнерства, концесије и др.

Полazeћи од предмера неопходних радова, процењује се да би у припремне радове и радове на инфраструктурном опремању земљишта у границама и ван граница плана, а у складу са могућностима њиховог сагледавања на планском нивоу, требало уложити око 48.000 милиона динара или близу 400 милиона евра. Ако се обрачуна неопходан трошак заокруживања система железничког транспорта у износу 47.000 милиона динара односно 392 милиона евра, укупно улагање у инфраструктуру износило би око 95.000 милиона динара или 790 милиона евра.

Табела 8.1. Трошкови припремања локације

Врста трошка	Износ у 000 динара	Износ у 000 евра
1 Припремни радови – наплате, раселинање и др.	1.516.920	12.641
2 Раселинање	6.000.000	50.000
3 Свега (1+2)	7.516.920	62.641
4 Непредвиђени расходи	78.428	638
УКУПНО (3+4)	7.595.348	63.279

Табела 8.2. Трошкови опремања локације потребном инфраструктуром

Инфраструктурни и припадајући системи	У границама Просторног плана – износ у 000 динара	Ван граница Просторног плана – износ у 000 динара	У границама Просторног плана – износ у 000 евра	Ван граница Просторног плана – износ у 000 евра
Саобраћај	4.729.882		39.436	
Хидротехнички објекти	3.106.901	19.585.200 ²	25.891	165.210
Електроенергетика	3.174.400	364.200	28.120	3.010
Телекомуникације	531.720		4.431	
Топловод	2.400.000	835.200	20.000	6.960
Гасовод	240.000	2.992.000	2.000	21.600
Јавно осветљење	948.974		7.908	
Непредвиђени расходи	766.594		6.388	
Нарад техничке документације	600.000		5.000	
УКУПНО	16.698.471	23.373.600	339.154	194.780

Табела 8.3. Реконструкција трошкова активирања локације

Опис врсте радова	Бруто износ у 000 динара	Бруто износ у 000 евра
1 Трошкови припремања земљишта	7.595.347	63.298
2 Трошкови инфраструктуре и јавног осветљења у границама плана	16.698.470	139.133
3 Објекти приватне инфраструктуре ван граница плана	23.373.600	194.780
4 Свега (1+2+3)	47.667.417	397.212
5 Железничка постројења	47.052.000	392.100
«у оквиру, тога укључујуће железничких постројења на линији»	256.000	2.100
УКУПНО (4+5)	94.719.417	789.312

Приходи обухватају приходе од непосредног значаја за вредновање ефекта активирања локације. То су приходи који се убирају за припремање и опремање земљишта (накнада за уређење грађевинског земљишта и партиципације за прикључке на комуналне системе), као и потенцијални приход од земљишта који је дат као обрачунарска категорија (неизнат је моделитет укључивања земљишта у укупну инвестицију – отуђење, давање у закуп, подела профита од изграђених објеката инфраструктуре и др.).

Приход који би могао бити остварен по основу накнаде и партиципација (нако је дат у распону, реалнији је износ ближи нижој процени од 470 милиона евра) био би нешто виши од трошкова инфраструктурног опремања (400 милиона евра), али уз одређени временски раскорак између улагања и приходањања.

2 Припремни хидротехнички објекти које пре свега финансирају инвеститори Хитка постоје – Туре Тивинаца, издвојене делове инфраструктуре и 1 фаза ППОВ Великог суко су пројекти од значаја за Београд и не служе само за потребе Београда на јави.

Табела 9. Приход од уређивања земљишта и прикључивања на инфраструктурне системе

Врста прихода	Износ у 000 динара	Износ у 000 евра
Партиципације укупно	57.600.000–70.800.000	470.000–650.000
Накнада за уређивање грађевинског земљишта	48.000.000–60.000.000	400.000–500.000
Партиципације ЈКП	9.600.000–10.800.000	80.000–90.000

Вредновање земљишта засновано је на производној вени инвестиције како је инвеститор (страни партнер) вреднује, процене, тржишној вредности пословно-комерцијалних садржаја (на бази вредности београдских некретности и вредности упоредних делова овог пројекта са реализованим на светском тржишту, а за које не постоје одговарајуће цене на домаћем тржишту), минималној (планској) профитној стопи инвеститора и модалитетима поделе профита између инвеститора и града (на бази учешћа улагања у трошковима заједничког пројекта или поделе добити).

Табела 10. Вредновање земљишта

Опис обрачунарске категорије	Износ у 000 динара	Износ у 000 евра
Производна цена инвестиције (инфраструктура)	372.000.000	3.100.000
Процењена тржишна вредност (пословно-комерцијалних и др. објеката)	364.227.000	4.702.000
Разлика тржишне и производне вредности (2–1)	192.227.000	1.602.000
Планирани профит инвеститора (30% производне цене)	111.660.000	930.000
Оčekивана добит (3–4)	806.000	672.000
Вредност земљишта/профит (25% до 50% очекиване добити)	20.157.000 до 40.314.000	168.000 до 336.000

У претпостављеним условима, потенцијални приход града од земљишта или профит могао би да се крече између 168 и 336 милиона евра који се такође може користити за финансирање уређивања грађевинског земљишта.

Друштвено-економски ефекти реализације пројекта

Поред економских ефеката из анализе пројекта, од његове реализације реално је очекивати и друге материјалне ефекте који се остварују по основу, пре свега, пореза на промет некретности и пореза на капиталну добит, пореза на имовину и опорезивања зарада.

Реализација пројекта значајно би допринела и новом запошљавању. На самој изградњи очекује се ангажовање између 22000 и 25000 грађевинских радника (мерено односом просечног броја радника и просечног броја изграђених квадрата у претходном периоду). Поред радника иницијално ангажованих у грађевинарству у периоду градње, у фази експлуатације парвећи број радника запослиће се у пословно-комерцијалним делатностима. Имајући у виду да данас један запослени у овим областима ангажује око 40 m² пословног простора, то значи да би у поменути делатностима могло да се запосли најмање око 31.000 нових радника.

3.3.1. ТУРИЗАМ

Најважнији аспекти туристичког уређења овог простора, који су битни за настанак интегралног туристичког производа и задовољење свеукупне и разнолике туристичке тражње су:

- организација туристичког простора – узимајући ресурсне специфичности, постојеће и нове туристичке атракције уредити тако да допринесу формирању и развоју разноврсне туристичке понуде чије ће различитости и посебности представљати компаративну предност у односу на друге локације и обезбедити конкурентну дестинацију.
- саобраћајна доступност туристичког простора – обезбедити квалитетне саобраћајнице које тапирју и пресецају простор, планирати потребан број паркинга места како за локално становништво тако и за посетиоце, омогућити приступ свим атрактивним садржајима (споменштима, чесмама) као и лакоћу приступа и преласка са једног на други вид саобраћаја, коришћењем пре свега јавног превоза, а онда и осталих видова саобраћаја;
- инфраструктурна опремљеност – обезбедити квалитетну инфраструктуру (водовод, канализација, одвођење отпадних вода, јавне тоалете), брзе и квалитетне ПТТ везе и мобилну телефонију, опремање јавном осветлом и др.;

– туристичка сигнализација – предвидети једнообразност туристичке сигнализације и обележавање свих наведених туристичких целина и атракција (значајних здања и споменика);

– програмско осмишљавање нових садржаја – у сарадњи са надлежним установама при културним добрима која већ имају одговарајући третман заштите осмислити нове програме како би се подига атрактивност и посећеност.

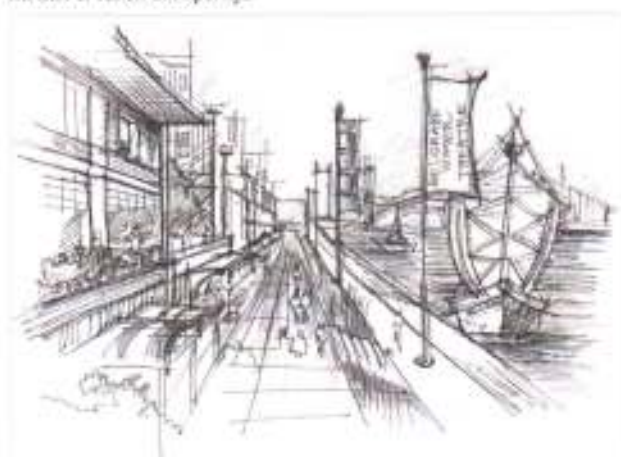


3.3.2. ТЕРЦИЈАРНЕ КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Планско подручје представља проширење главног градског центра у централној зони Београда.

Пожељни су ванстандардни и уникатни комерцијални садржаји који треба да задовоље потребе вишег нивоа и повремене потребе становника града и ширег подручја. Планира се:

- развој централних комерцијалних садржаја са посебним акцентом на компактном развоју и ефикасном коришћењу земљишта. Од реализације планираних решења саобраћаја и инфраструктуре (аутобуска станица, Промон, метро, унутрашњи магистрални полупрстен) зависиће доступност планираних садржаја;
- изградња пословно-канцеларијског простора у савременим објектима А и Б класе у складу са потребама тржишта;
- изградња нових хотела увођењем више међународних хотелских ланаца; и
- осмишљавање „водег булевар Саве“ (рестораната, културних, спортских и забавних манифестација и ревијалних програмима на води) уз развој речног туристичког, градског путничког и такси саобраћаја.



3.4. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

3.4.1. САОБРАЋАЈ И САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Планска решења саобраћајног система треба да омогуће успостављање одрживог саобраћајног система као фактора развоја

са посебним освртом на решења саобраћаја унутар подручја обухваћеног Просторним планом, као и местима контакта са деловима постојећег саобраћајног система града.

Улична мрежа

Улична мрежа ће задовољити два основна критеријума, и то да:

- омогући добру приступачност и доступност сваке појединачне намене у простору; и
- уклопи се у већ реализовану уличну мрежу шире просторне целине, централне градске зоне.

Развој уличне мреже претпоставља реализацију система саобраћајница као дела примарне и секундарне уличне мреже града, као и улица које ће припадати систему локалне уличне мреже.

Локална улична мрежа, као подршка, ће омогућити приступачност и доступност сваке планиране намене и обезбедити високо ниво саобраћајне услуге за будуће непосредне кориснике.

Средњим делом подручја, планирана је централна високо капацитетна саобраћајница која је на примарну градску уличну мрежу повезана преко раскрснице у Улици Крађићевеј и раскрснице у Булевару војводе Мишића. Ова саобраћајница представља „кичму“ уличне мреже и има улогу дистрибутивне улице на правцу север–југ.

На правцу северозапад–југоисток планирано је више високо капацитетних саобраћајница са основном улогом вођења саобраћајних токова ка обали реке Саве.

Нешто значајнију улогу са аспекта позиције у простору и чача које повестује има саобраћајница на правцу Вишњегрadsка улица – обала реке Саве у зони будућег високог објекта – куле Београд.

С обзиром на то да ће се радити о подручју са висококонтрактивним садржајима, оставља се могућност тунелске везе и дасне обале испод корита реке Саве на правцу продужетка Булевар Зорана Тинђића ка Савском тргу изградом плана детаљне регулације, а након провера свих техничких и просторних ограничења.

Такође значајна са аспекта увођења саобраћаја у зону са постојећом уличном мрежом је и планирана саобраћајница на путу Улица Немањина – обала реке Саве.

Све остале саобраћајнице у оквиру уличне мреже су нижег ранга и локалних су значаја, са основном улогом опслуге појединачних локација.

У циљу детаљнијег сагледавања функционисања саобраћаја на контактним тачкама интерне са примарном ободном мрежом потребно је урадити микросимулације саобраћајних токова.

Пешачке комуникације преко реке Саве могуће је планирати уз поштовање свих услова Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и осталих надлежних органа.

Железнички саобраћај

Просторни развој железнице усмерен је у правцу уградња свих капацитета старог железничког чвора осим редифинисања улоге „друге ово Калемегдана“ која ће бити укључена у функционисање система градске железнице.

Уградња свих колосека за путнички, односно теретни саобраћај, као и велики број манипулативних колосека претпоставља завршетак двоколосечне пруге из правца Титићдера и фирмације железничке станице са потребним колосецима у зони Београдског сајма непосредно преко пута зграде „БНТ 3“ школства. Овим решењем се укида и преко 40 путних прелаза у нивоу.

Поред наведеног укида се функција старог железничког моста којим су железничке пруге старог чвора биле повезане са железничком станицом „Нови Београд“.

Функције које су у планском подручју биле везане за пријем и отпрему путника као и за робни рад, премештају се на железничке станице система новог железничког чвора Београда.

Решењем новог железничког чвора планирана је реализација и завршетак изградње две железничке путничке станице на левој обали реке Саве, путничке станице „Нови Београд“ и путничке станице „Земун“. Уз путничку станицу „Земун“ планирана је даља реализација капацитета у техничко-путничкој станици „Земун“.

Техничко-путничка станица „Земун“ ће у потпуности бити реализована са сврхом комплетирања железничких превозних услуга уз коришћење постојећих инфраструктурних ресурса.

На десној обали реке Саве планирана је реализација и стављање у функцију железничке станице „Београд – центар“ у „Прокопу“, станице „Раковица“ и техничко-путничке станице „Кијево“.

Путничке станице новог железничког чвора „Земун“, „Нови Београд“, „Београд Центар“ и „Раковица“ планиране су са острвским перонима и поткошницама на крајевима перона.

Техничко-путничке станице (у даљем тексту ТПС) у „Земуну“ и „Кијеву“ планирају се за исте активности по питању организације рада, с тим што је у ТПС Земун планирано и одржавање за све возове који саобраћају у приградском саобраћају.

У функцији измештања теретног саобраћаја и централног градског подручја планирана је реконструкција станице и изградња другог колосека на обиласној железничкој прузи Батајница – Сурчин – Београд ранжирна, као и изградња нове теретне једноколосечне пруге Бели Поток – Ваича – мост на Дунаву – Панчево.

С обзиром на положај пруга у односу на изграђено градско ткиво, омогућава се коришћење пруга и у градско-приградском превозу путника и отвара могућност за веће укључење железнице у јавни превоз путника. С тим у вези на територији града отворено је више железничких стајалишта „Земун поље“, „Тошин бунар“, „Карађорђеви парк“, „Вуков споменик“, „Панчевачки мост“ и „Кнежевци“.

Ранжирни рад теретног саобраћаја организоваће се у централној ранжирној станици у Мачви, где возови завршавају директни и сабирни возови.

Робни рад планиран је на позицијама локо-робне станице „Батајница“ и „Мачви“. На локацији у Мачви планира се реализација новог железничког робног терминала, капацитети привремених робних манипулативних колосека до завршетка новог железничког робног терминала и постројења за смештај поседа и опреме помоћног поза.

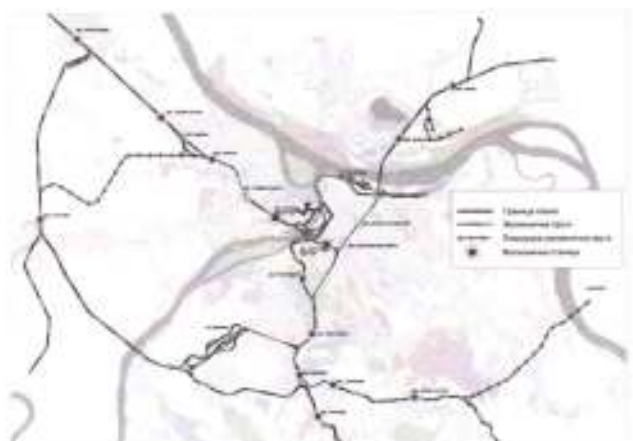
Капацитети железничког интегралног транспорта (ЖИТ) се измештају на нову локацију поред железничке станице „Остружница“.

За рад са контејнерима, планиран је развој интермодалног терминала на подручју Батајнице.

Терминал је повезан са железничком мрежом колосецима преко станице „Батајница“ и преко железничке пруге Сурчин – Батајница. Друмска веза интермодалног терминала и примарне путке и уличне мреже града планирана је преко сервисне саобраћајнице аутопутске обилазнице. Веза присутне саобраћајнице терминала и сервисне саобраћајнице планирана је као троврхаста површинска раскрсница.

Даљом реализацијом железничке станице „Карађорђе“ стварају се услови за опслугу садржаја у зони данашње „Луке Београд“.

Поред реализације капацитета за путнички, односно теретни саобраћај у оквиру Београдског железничког чвора, за функционисање железничког саобраћаја у чвору, планирано је отклањање уских грла на железничкој инфраструктури у градском подручју. У вези са тим планирани су деинженерисани прелази преко железничких пруга у Батајници односно на саобраћајном правцу Железник – Сремчица.



Слика 33. Београдски железнички чвор – планирано решење

Поред наведеног Просторним планом се отварају следеће могућности у погледу развоја железничке инфраструктуре:

- већи удео железнице у оквиру јавног градског превоза путника;
- подземно вођење железнице (двokolосечне пруге) за потребе путничког саобраћаја на делу од Томчићерске долине до „Бетон хале“; и

- повезивање Аеродрома „Никола Тесла“ и централног градског подручја линијама БГ В03-а.

С тим у вези потребно је по извршеној техничкој провери могућности вођења траса, кроз израду посебног планског документа разматрати могућност:

- подземног вођења железнице (двokolосечне пруге) за потребе путничког саобраћаја на делу од Томчићерске долине до „Бетон хале“, са позицијама подземних стајалишта чиме би се остварила веза са пругом око Калемегдана;

- повезивања Аеродрома „Никола Тесла“ и централног градског подручја линијама БГ В03-а преко станице „Нови Београд“ у Билву 42, подземним вођењем кроз подручје Савског амфитеатра; и

- детаљније обраде и сагледавања позиције планиране часне железничке станице код Београдског сајма.

Изради плана детаљне регулације потребно је присуствовати што је могуће пре, по могућству пре планирање изградње у предметном подручју.

Јавни градски саобраћај

Све постојеће линије саобраћаја се задржавају уз реорганизацију мреже линија и превозних капацитета како би се постигли што бољи ефекти у превозу путника. То укључује и измештање аутобуског терминала са постојеће Савског трга на локацију испод моста „Јасла“.



Слика 34. Стајалишта јавног градског саобраћаја у планском подручју

Према расположивим капацитетима које данас поседују возила на свим линијама које саобраћају у овој зони уз претпоставку да је просечна попуњеност возила у систему јавног градског саобраћаја (у даљем тексту: ЈГС) 60–65%, могуће је превести око 13300 путника на час.

Ако се узме у обзир планирана растопела на средњим прелазима, у којој би се возилима јавног превоза превезло око 50% возила овог простора, што износи око 14500 путника у јутарњем вршном часу, односно око 17400 путника у поподневном вршном часу, онда је у наредном периоду потребно обезбедити расположиве капацитете за превоз близу 30000 путника, што је према претпостављеној попуњености возила ЈГС-а данас, готово дупло више превозних јединица.

Паралелно са реализацијом намена и садржаја треба обезбедити и друге начине превоза и то кроз реализацију капацитета инвентарних система. Неопходно је планирати коридоре за пролаз високо капацитета инвентарних система на планском подручју, као

предмет посебног плана детаљне регулације по извршеној техничкој провери могућности пожељна траса.

Дозвољена је изградња и стављање у функцију превоза путника, интерног шинског система у оквиру границе плана. Интерни шински систем саобраћао би унутар подручја савског амфитеатра као један од алтернативних видова превоза и био би на одређеним позицијама повезан са системом јавног градског превоза путника, унутар или на ободу подручја у обухвату Просторног плана.

Унутрашњи водни саобраћај

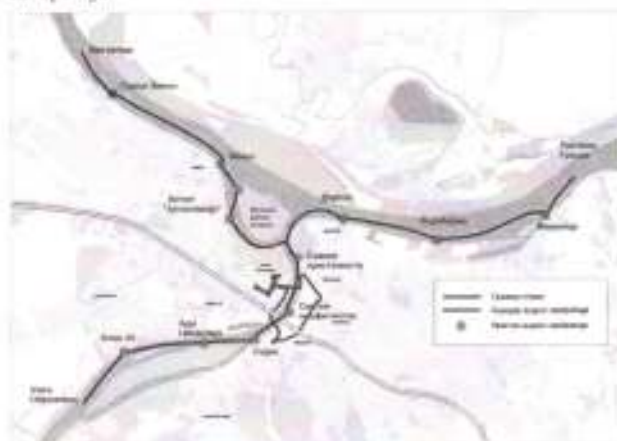
Унутрашњи водни саобраћај у Београду, у зависности од природних условљености, може да се развија у правцу тзв. линијског саобраћаја (градски, приградски и међуградски превоз путника). Главни путнички пристаништа биће изграђено на већ постојећој локацији и биће преиспитујемо у функцији развоја међународног и домаћег туристичког саобраћаја. У градском водном саобраћају потенцијално постоје три основна коридора кретања путничких токова који би, поред значаја у јавном превозу путника, могли да имају посебан значај и у развоју туризма града, и то:

- Завичајни коридор: Савско пристаниште – Сајмште – Ада Циганлија – Блок 45 – Умка – Острваница – Обреновац – Ђојчињска шума – Прогар;
- Северни коридор: Савско пристаниште – Велики ратно острво – Хотел „Југославија“ – Земунски кеј – Горњи Земун – Багњаница; и
- Источни коридор: Савско пристаниште – Карађурма – Вишњица – Великоселски рит – Форкугумац – Панчево – Винча – Ритопек – Грошка.

На свим наведеним местима потребно је обезбедити локална путничка пристајалишта прилагођена за пријем и отпрему путника.



У вези са наведеним, остављена је могућност за укључење планског подручја у мрежу јавног превоза путника водним саобраћајем. Пристајалишта за повезивање у мрежу јавног превоза могуће је планирати у зони неке од будућих марина на реци Сави уз услов добре саобраћајне повезаности са осталим подсистемима саобраћаја.



Слика 35. Пристаји и коридори у унутрашњем водном саобраћају

Поред горе наведеног потребно је придржавати се општих услова за реализацију планираних садржаја, издатих од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 11/113-1 од 4. јула 2014. године, који се односе на обављање унутрашњег водног саобраћаја од којих се издвајају:

- коликтон за једриличарске и веслачке активности треба планирати ван пловног пута;
- не постоји значајна обавеза уклањања железничког моста, али у случају реконструкције постојећег односно пројектовања нових мостова у зони слипа Саве обавезно је уважити светлу висину од 9,50 m од високог пловидбеног нивоа до доње конструкције моста;
- није могуће планирање ниских или покретних мостова због непостојања адекватног простора за сидрење и задржавање брозова (процена је да 14.000 брозова годишње пролази Савом); и
- ширина ангажоване акваторије, за постављање пловита у приобалу реке Саве, може бити максимално 30 m воденог простора од уреја воде при ниском пловидбеном нивоу (69,90 mnm).

С обзиром на то да се водни саобраћај у зони ушћа Саве у Дунав обавља по посебном решењу дефинисаном у Одлуци 19/10 „Правилна пловидбе на сливу реке Саве“, Међународне комисије за сливу реке Саве (Поглавље II – Допунска локална правила), то је приликом планирања активности везаних за реализацију плана потребно водити рачуна о одредбама ове одлуке, као и о одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10 и 93/12).

Ваздушни саобраћај

Планира се могућност реализације хелидрома са свим припадним садржајима неопходним за функционисање. Типе се отвара приступ локацији и ваздушним путем у складу са потенцијалним будућим корисницима, као и обавезама утврђеним/одређеним прописима.

3.4.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Просторни развој водопривреде

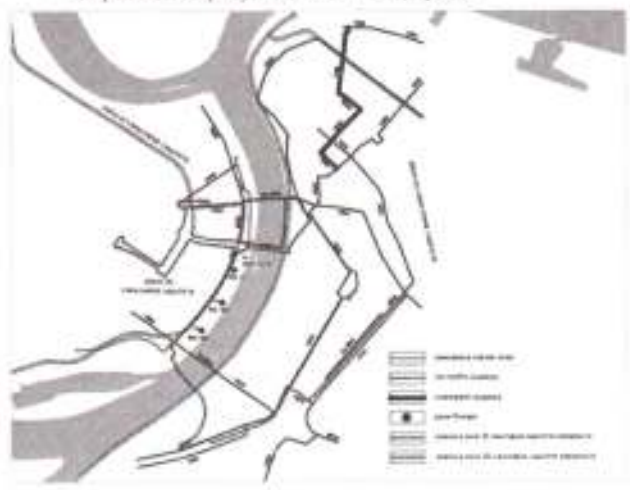
Основна планска решења развоја водопривреде су:

- реконструкција ниског насипа и обалотврда на левој обали реке Саве, од старог железничког моста до ушћа у реку Дунав;
- изградња насипа и обалотврда дуж леве обале Саве од железничког моста до Блока 70 А;
- реконструкција насипа и обалотврда на десној обали реке Саве од изводне претразе на Ади Циганлији до ушћа у Дунав, јер немају довољну висину; и
- за све насипе, обалотврде и кејове, на подручју града Београда, усваја се вата круне око 77,00 mnm.

Просторни развој водоводне мреже и објеката

Основна планска решења развоја водоводне мреже и објеката су:

- изградња водовода прве зоне Ø700 mm–Ø500 mm од постојећег водовода Ø700 mm на Дорћалу до постојећег водовода Ø400 mm у Улици Вука Караџића, којим би се формирао примарни прстен транзитних довода воде прве висинске зоне града Београда; и
- изградња дистрибутивне водоводне мреже.

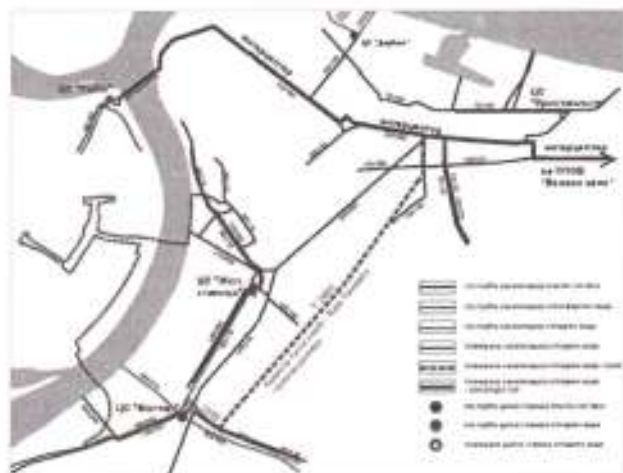


Слика 36. Водоводна мрежа и објекти

Просторни развој канализационе мреже и објеката

Основна планска решења развоја канализационе мреже и објеката су:

- изградња ППОВ „Велико село“;
- изградња главног колектора – „интерсептора“ од КЦС „Ушће-Нова“ до ППОВ „Велико село“;
- реконструкција КЦС „Мостар“ која нема капацитета да прими употребљене воде са дела планског подручја;
- изградња фекалног колектора КЦС „Мостар – Хитна помоћ“;
- изградња колектора тунела од Хитне помоћи до Ушће Великелосове и повезивање на главни колектор – „интерсептор“.



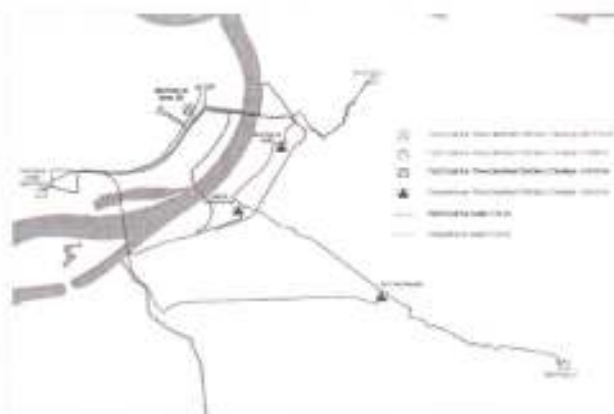
Слика 37. Канализациона мрежа и објекти

3.4.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Основна планска решења развоја електроенергетске мреже и објеката подразумевају изградњу:

- две ТС 110/10 kV, капацитета 2x40 MVA (ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар“ и ТС 110/10 kV „Београд на води“);
- напонских електроенергетских водова за потребе планираних ТС 110/10 kV;
- трасе за електроенергетске водове 35 kV од границе Просторног плана са Карађорђевог улица, преко Савског моста, до новобеоградске стране; и
- потребног броја ТС 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA, са електроенергетском мрежом 10, 1 kV и јавног осветљења.

Изградњом трафостаница ТС 110/10 kV створиће се следећи ефекти: континуално напајање купаца квалитетном електричном енергијом, смањење трошкова експлоатације и одржавања применом нових технолошких решења, смањење техничких и нетехничких губитака, повећање стабилности и поузданости електроенергетских објеката, повећање постојећих капацитета и прикључење нових купаца на мрежу, смањење броја и времена трајања кварова, побољшање напонских прилика код купаца, побољшање еколошких прилика изградњом објеката у складу са еколошким захтевима.



Слика 38. Електроенергетска мрежа и објекти

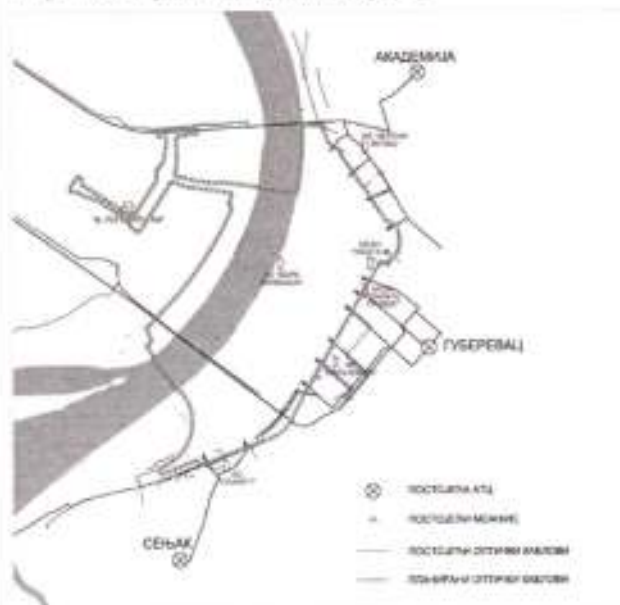
3.4.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За будуће стамбене објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтаже IP (Internet Protocol) приступних чворова или GPON (Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентracијом повезују оптичким кабловима.

За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима.

Планираним објектима је потребно обезбедити приступ путем телекомуникационе канализације потребним бројем PVC (PENN) цеви Ø110 mm.

Базне радио-станице и радио-релејне станице са примарним оптичким системима и инфраструктуром, треба извести по техничким препорукама и светским стандардима из ове области, на кровним површинама пословних објеката.

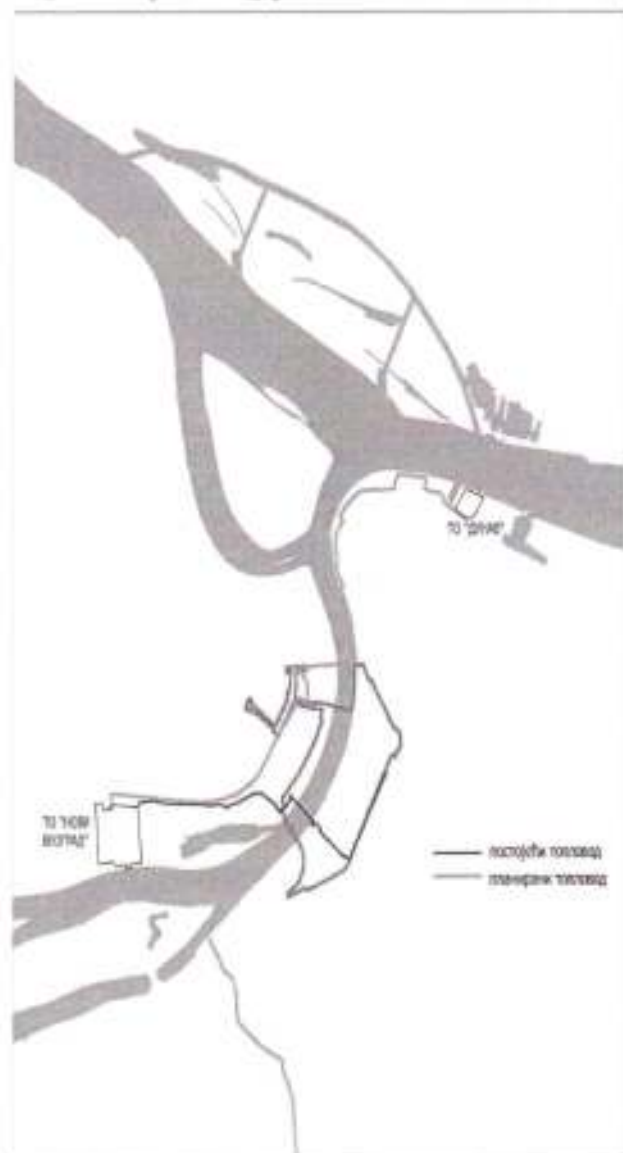


Слика 39. Телекомуникациона мрежа и објекти

3.4.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потпуну снабдевеност топлотном енергијом, неопходно је извршити термичко проширење ТО „Дунав“ и делимичну реконструкцију топлотних капацитета ТО „Нови Београд“. У складу с тим, плански решења развоја топлководне мреже и објеката су:

- реконструкција магистралног топлОВОДА М6 пречника Ø609,6/12,5 mm и то:
 - од ТО „Нови Београд“ до „Газеле“ Ø813 mm;
 - мостом „Газела“ и даље Савском улицом до претумачне станице Ø762 mm; и
 - даље Савском до раскрснице са улицом Вишеградска Ø711 mm, и према условима Јавног комуналног предузећа „Београдске електране“; и
 - изградња топлководних примара унутар планског подручја са повезивањем на постојећу мрежу топлфикационих система ТО „Нови Београд“ и ТО „Дунав“.

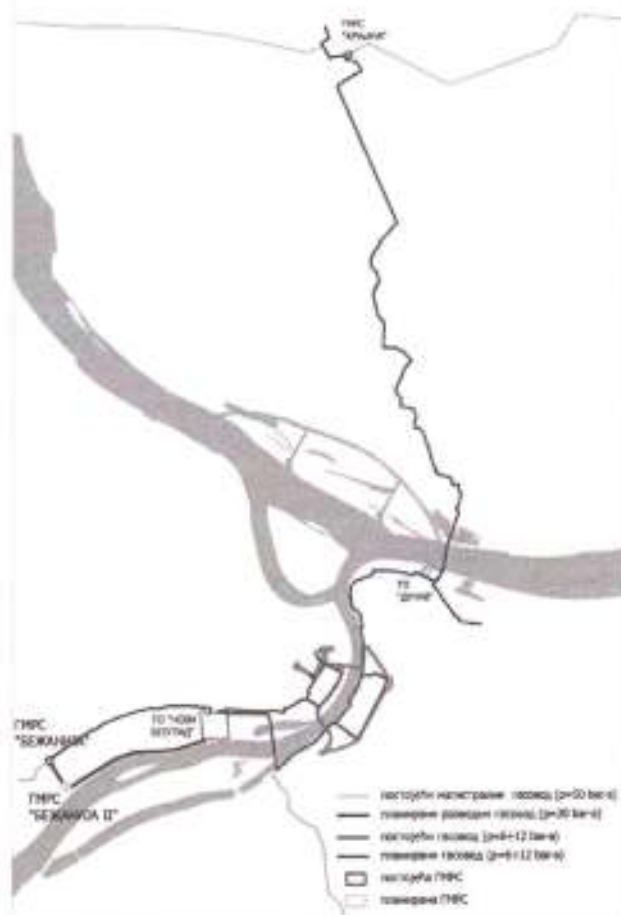


Слика 40. Топловодна мрежа и објекти

3.4.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

За потпуну снабдевеност природним гасом, неопходно је проширење постојеће главне мерно регулационе станице (у даљем тексту: ГМРС) „Крњача“ и изградња ГМРС „Београд II“. У складу с тим, основни плански решења развоја гасоводне мреже и објеката подразумевају изградњу:

- четвртог дистрибутивног гасовода притиска $p=6-12$ bar коридором: ТО „Дунав“ – ТО „Нови Београд“ (преко новог моста на Ади Циганлији);
- четвртог дистрибутивног гасовода притиска $p=6-12$ bar коридором: ГМРС „Крњача“ – ТО „Дунав“, ради сигурности напајања;
- разводног гасовода притиска $p=6-12$ (30 bara), коридором: главна регулациона станица (у даљем тексту: ГРС) „Београд II“ – ТО „Нови Београд“, и
- четвртог дистрибутивног гасоводног претена притиска $p=6-12$ bar и прикључење свих потрошача на природни гас.



Слика 41. Гасоводна мрежа и објекти

3.4.7. ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ

Препоручује се коришћење геотермалне енергије за производњу топлотне енергије, као и сунчеве енергије за производњу електричне и топлотне енергије.

Геотермална енергија

Коришћење геотермалних извора за топлотне потребе могуће је вршити са уграђеном топлотном пумпом и сондом укупаном у земљу, изградњом напорних бунара (бунари-извори) и система ценовода којим се вода одводи до топлотних подстаника, као и коришћењем топлотне пумпе ваздух-фреон-вода са одговарајућим бројем спољних и унутрашњих јединица по објекту.

Примена топлотне пумпе као топлотног извора обавезно значи и изградњу енергетски ефикасних објеката са релативно ниским вредностима топлотних губитака.

Сунчева енергија

За потребе припреме потрошне топле воде како по становништву тако и за планиране комерцијалне објекте могућа је изградња

соларних колектора на фасадама и терасима објеката који могу бити опремљени са топлотним пумпама и коришћени и за догревање планираних објеката. Такође, последњих година развила се технологија фотонапонске конверзије сунчеве у електричну енергију (фотонапонски панели и др.), тако да се може очекивати и локална производња струје (на нивоу објекта или целине), чиме се даје допринос енергетском билансу подручја и смањену притиска на животну средину.

3.4.8. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020 („Службени лист града Београда”, број 28/11) предвиђено је оснивање регионалног центра за управљање отпадом за 14 београдских општина. Центар, који је планиран на локацији поред постојеће асанже у Винчи, обухватиће санитарну депонију за комунални отпад, постројења за рециклажу и механичко-биолошки третман отпада и ингенеративно постројење које користи твриво из отпада за производњу електричне и топлотне енергије.

Препорука је да се сакупљање комуналног отпада у централној градској зони врши у надземним и подземним контејнерима за мешани отпад, контејнерима са пресом и контејнерима за одвојено сакупљање рециклажа (ПЕТ/папир/метал/стакло).

Такође, неопходно је даље развијати системе одвојеног сакупљања и третмана посебних токова отпада (амбалажни отпад, истрошане батерије и акумулатори, отпадња уља, отпадне гуме, отпадна возила, отпад од електричне и електронске опреме, отпадне флуоресцентне цевчице које садрже живу, отпад контаминирани дуго-трајним органским загађујућим материјалима – POPS отпад, медицински отпад, отпад животињског порекла, грађевински отпад и отпад од рушења). Неопасне и инертне делове отпадака, који се не употребљавају поново или рециклирају, могуће је даље третирати као комунални отпад, док се опасне компоненте морају посебно третирати, према прописаним условима, као и у складу са регулативом Европске уније за ту врсту отпада.

3.5. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

3.5.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Планска решења заштите и унапређења квалитета животне средине заснивају се на:

- томе да у постојећим и планираним објектима буду спроведени све неопходне урбанистичке, техничко-технолошке, санитарне и организационе мере заштите у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон и 43/11 – УС) и другим прописима који уређују ту област;

- ревитализацији „brownfield” подручја у оквиру плана – локације које се из привредних, комуналних или других делатности трансформишу у друге намене, а на којима се утврди да постоји загађење земљишта или вода, морају се санирати и морају се спровести све потребне мере ремедијације и ревитализације простора пре изградње објеката и садржаја других намена;

- заштити и очувању водозворности;
- рационалном коришћењу водног ресурса улажујући „еко-лини” капацитет простора;

- обезбеђењу управљања комуналним отпадом формирањем зелених острва и унапређењем рециклаже;

- формирању нових зелених и рекреативних простора приликом трансформације појединих зона и локација;

- обезбеђењу равномерне заступљености, целиovitости и непрекидности различитих типова зелених површина;

- обезбеђењу енергетске ефикасности свих нових објеката, постепеном унапређењу енергетске ефикасности постојећих, као и афирмацији примене обновљивих извора енергије (геотермална, соларна) што је општи принцип унапређења и заштите који важи како за ову зону тако и за цео територију града;

- обезбеђењу заштитне зоне и одстојања између зоне становања, индустријалних објеката и објеката са негативним утицајем на животну средину и здравље људи; и

- спровођењу поступка процене утицаја (ПУ) на нивоу пројеката и интегрисању основних принципа и начела заштите животне средине у све процесе планирања, пројектовања и реализације.

3.5.2. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Услови и мере техничке заштите споменика културе и добара која уживају претходну заштиту представљају интегрални део будућих планских решења, и то:

- очување постојеће уличне матрице на путевима од железничке станице до „Брановог” моста и обезбеђење заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту;

- простор трга испред Београдске задруге са околином (паркови Дуке Теловића и парк Бристол), треба да повећује Косачићев пензи и Теразијски плато са новопланираном структуром;

- очување визура на старо градско језиро Београда са леве обале реке Саве; и

- планирана изградња на левој Савској обали у непосредној близини меморијалног комплекса Старог Сајамшта („Старо сајамште – Логор Гестапоа”) не сме да наруши меморијални карактер једног од највећих страстишта Другог светског рата.

3.6. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Плављење

Планска решења за све предстојеће радове на заштити од поплава су:

- да се које круна насипа димензионишу према меродавним нивоима који се везују за ниво на ушћу реке Саве у Дунав од 76,00 mпн који одговара водостају на водомерној станици „Земун” вероватноће 1% (скожена вероватноћа, која узима у обзир климатичку величину великих вода реке Саве и Дунава);

- да надвишење насипа у односу на меродавни ниво за реку Саву износи 1,3 m; и

- да усвојена заштитна девијација круне насипа у односу на меродавну велику воду (1,3 m за реку Саву) поред основне функције – заштите насипа од таласа од ветра – има смисла и сигурносне резерве у погледу компензације негативних утицаја од хидротехничких радова у сливу реке Саве и Дунава, који доводе до повећања нивоа великих вода. Наиме, прорачуном меродавног нивоа није обухваћен утицај евентуалног искључења инундације реке Дрине у Мачви и Семберији, нити је обухваћен ризик од погрешног управљања постојећим објектима, који би могао да утиче на повећање великих вода (брине на реци Дрини, ретензије на реци Сави у Републици Хрватској). Такође, нису узети у обзир утицаји могућих ледених појава и ефекти таложења наноса у Ђердапској акумулацији. Имајући у виду те неопредељености и појаву високих водостаја на подручју Просторног плана, (тзв. хиладугодина велика вода на ушћу реке Саве у Дунав износи 76,60 mпн), за све објекте и дејеве на планском подручју које круне треба планирати до које 77,00 mпн.

Реконструкција одбрамбених насипа на реци Сави је обавезна и захтева реконструкцију линијских заштитних система.

Сезимичност терена

Планска решења за све предстојеће радове на заштити од земљотреса су:

- 1) сезимичка микрорејонизација за потребе прорачуна сезимичких параметара за израду техничке документације за главни пројекат мора да обухвати:

- дефинисање репрезентативних(их) геодинамичких(их) модела локалног тла (изнад основне стене до нивоа фундација, односно до усвојене површине терена) конструисаних на основу свих расположивих резултата истраживања (геофизичких и сезимичких каротажа бушотина, рефракционих профилакса испитивања, геотехничких истраживања и истраживања бушења). Геофизичким истраживањима до нивоа основне стене („bedrock”) утврђени брзине простиривања смичућих таласа и њихову промену са дубином. С обзиром да на локацији постоји случај инверзије брзина, тј. да слој муља са мањом брзином простиривања смичућих таласа лежи испод глиновито прашњавих седимената са вишом брзином; то при планирању теренских геофизичких истраживања треба предвидети методе као M.A.S.W. првенствено, или „Cross hole” и „Down hole” методе; и

– анализу динамичког одговора локалних тла базирану на вредностима максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени са Карте сеизмичког hazarda за повратни период 475 година и резултатима прорачуна линеарног/нелинеарног одговора локалног тла на очекивану сеизмичку побуду.

2) планирање висине грађевинских објеката на локацији и савремене перманентне које ће за објекте висине преко 40 m бити веће од 1 sec захтевају додатну анализу утицаја далеких јакних земљотреса као што су земљотреси Вранче/Румунија.

3) процена осетљивости на ликвификације, а према SRPS EN 1998-5, врши се када темељно тло обухвата слојева или дебела сочива од финог песка, са или без честица глинине / глинне, изнад нивоа подземне воде, или са нивоом подземне воде близу површине тла. За новопланиране садржаје неопходно је кроз техничку документацију извршити проверу осетљивости на ликвификацију.

Објекте који су предмет планске документације треба разврстати у следеће категорије:

- објекти ван категорије (објекти висине преко 25 спратова);
- објекти I категорије (школе, спортске дворане, биоскопи, објекти окупљања већег броја људи);
- објекти II категорије (стамбени објекти); и
- објекти низих категорија (помоћни, производни и др.).

На простору обухвата плана при прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе које се односе на прорачун. Такође, обавезна је израда сеизмичке микрорејонизације-сеизмичког микропланирања у примени техничке документације као подлоге за израду главног пројекта. За објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког интересовања, а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.

Просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

У складу са тип. 3. и 7. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ“, број 39/95), нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране.

IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА СА ЕЛЕМЕНТИМА ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ

4.1 ПЛАНИРАНА НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Грађевинско земљиште у оквиру границе Просторног плана подељено је на површине јавних намена и површине осталих намена.

Површине јавних намена су:

- јавне саобраћајне површине;
- јавне инфраструктурне површине и објекти;
- водно земљиште;
- јавне зелене и слободне површине; и
- јавне службе, објекти и комплекси.

Површине јавне намене обухватају просторе и објекте у јавној употреби, а својински статус грађевинског земљишта као јавног мора се утврђивати кроз процедуре утврђивања јавног интереса и у складу са посебним законом.

Површине осталих намена су:

- становање и стамбено ткиво;
- комерцијалне зоне и градски центри.

На Графичком приказу 3. Планирана намена површина, дат је синтезни приказ намена које представљају претежне намене у одређеном просторном обухвату.

Свака намена је у овом просторном плану посебно обрађена, са детаљним описом и структуром намене и условима уређења и изградње грађевина. У оквиру Просторним планом дефинисане претежне намене, могу се наћи и друге компатибилне намене, у складу са правилима уређења и грађевина.

4.2 ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ

Подручје Просторног плана подељено је на пет просторно-функционалних целина.

Целина I – простор између „Бранковог“ и Старог савског моста

Основне карактеристике ове целине су:

- очување постојећег карактера изграђености (првенствено уз Карађорђевог улазу) и витура са Теразијске терасе ка реци Сави и Новом Београду кроз планирање компактних блокова средње и ниске спратности максималне висине 18,5 m, односно 15,5 m на парцелама у контактаној зони Београдске задруге;
- очување постојеће уличне матрице и фазичке структуре у зони Савамаде;
- формирање блокова уједначене површине и структуре;
- заштита, реконструкција и рестаурација културног наслеђа (зграда Београдске задруге, хотел „Бристол“, парк „Бристол“);
- формирање културно-историјског дистрикта града;
- повезивање парка „Бристол“ зеленим површинама и коридорима са приобалем реке Саве;
- формирање и уређење јавног приобалног појаса са заштитом и реконструкцијом постојеће обалозаградне.

Целина I обухвата блокове 1–9



Слика 42. Карактеристичне целине и блокови

Целина II – простор између Старог савског моста, моста „Газела“, новог Савског булеара и Савске улице

Основне карактеристике ове целине су:

- заштита, реконструкција и рестаурација културног наслеђа (зграда Железничке станице и комплекса окретајуће, поклопитне и водоторне), у циљу очувања меморије на постојећу функцију овог простора;
- формирање нових јавних комплекса намењених култури од националног и градског значаја;
- очување постојећег карактера изграђености Савске улице кроз планирање блокова карактеристичних за центар Београда, максималне висине објеката до 25 m;
- формирање посебног карактера изграђености дуж новог Савског булеара кроз планирање блокова нише и високе спратности, са апсидентима максималне висине до 60 m;
- формирање посебног карактера изграђености у непосредној близини зграде старе Железничке станице кроз планирање блокова ниже спратности, максималне висине објеката до 20 m;
- формирање новог градског парка;
- формирање репрезентативног градског трга (Савски трг);
- очување витура из Улице кнеза Милоша на реку и простор Новог Београда, односно очување коридора дефинисаних улицама Немановом, Војводе Милена, Милоша Поповића и Вишеградске кроз изградњу објеката ниже спратности на нахијним трасама;

– обезбеђивање јавних површина за објекте школских и предшколских установа за потребе дела становништва са подручја обухваћеног Просторним планом;

– обезбеђивање јавних комуналних површина за потребе функционисања инфраструктурних система подручја обухваћеног Просторним планом.

Целина II обухвата блокове 10, 11, 16, 22, 23, 24, 25 и 26.

Целина III – простор између Старог савског моста, моста „Газела“, реке Саве и новог Савског булеvara

Основне карактеристике ове целине су:

– велика концентрација играћености и активности;

– формирање подцелина намењених претежно становању, односно комерцијалним делатностима (тражни центар – шањинг мол и кула Београд);

– формирање посебног карактера играћености подцелине намењене становању кроз планирање блокова високе спратности (максимално 60–100 m);

– формирање посебног карактера играћености подцелине намењене комерцијалним делатностима (тражни центар – шањинг мол);

– формирање новог градског репера (кула Београд) и уређењем околних јавних слободних и зелених површина;

– очување нитуре из Улице кнеза Милоша на простор Новог Београда, односно очување коридора дефинисаних улицама Немањином, Војводе Милена, Милоша Поповића и Вишеградске кроз играчку објеката ниске и ниже спратности на њиховим трасама;

– обезбеђивање локација за депазитање предшколских установа за потребе дела становништва ове просторне целине;

– обезбеђивање локација за потребе функционисања инфраструктурних система подручја обухваћеног Просторним планом;

– формирање и уређење јавног приобалног појаса са играчком пове обалоутице.

Целина III обухвата блокове 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20 и 21.

Целина IV – простор између моста „Газела“ и Београдског сајма

Основне карактеристике ове целине су:

– формирање подцелина намењених становању и рекреацији, комерцијалним делатностима и јавним објектима и комплексима;

– формирање посебног карактера играћености подцелине намењене претежно комерцијалним делатностима уз мост „Газела“ и саобраћајни чвор (Мостарску петљу), који је у корелацији са значајним градским пројектима у непосредном окружењу (БИГЗ, Стари млин, Београдска индустрија лива), кроз планирање блокова високе спратности (максимално 60 m);

– формирање посебног карактера играћености подцелине намењене становању уз реку Саву и уређењем јавне парковске површине ка примарним саобраћајницама;

– обезбеђивање јавних површина за објекте школских и предшколских установа за потребе дела становништва и објекте социјалне и здравствене заштите за потребе целокупног становништва подручја обухваћеног Просторним планом;

– обезбеђивање јавних комуналних површина за потребе функционисања инфраструктурних система подручја обухваћеног Просторним планом;

– формирање и уређење јавног приобалног појаса са играчком пове обалоутице.

Целина IV обухвата блокове 27, 28, 29, 30 и 31.

Целина V – лева обала реке Саве

Основне карактеристике ове целине су:

– формирање површине за уређење јавног приобалног појаса;

– очување и формирање јавне зелене и слободне површине непосредно уз обалу реке Саве.

Целина V обухвата Блок 32.

Подручје обухваћено Просторним планом је примарним и секундарним саобраћајницама подељено на блокове који су по номенклатури овог просторног плана означени бројевима од 1 до 32, како је приказано у свим графичким приказима Просторног плана.

У одељку 4.13. Преглед урбанистичких параметара по блоковима, дат је детаљан табеларни приказ свих блокова обухваћених Просторним планом.

4.3 ТАБЕЛА БИЛАНСА ПОВРШИНА

Табела 11. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (ha)	(%)	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ (ha)	(%)
површина јавних намена				
јавне саобраћајне површине	101,38	57	50,14	28
водне површине	37,18	21	39,38	22
јавне службе, јавни објекти и комплекси	0,50	0	9,81	6
јавне зелене и слободне површине на левој обали Саве	21,37	12	16,20	9
јавне зелене и слободне површине на десној обали Саве	–	–	8,30	5
комуналне делатности и инфраструктурне површине	0,05	0	0,09	0
спорт и спортисти објекти и комплекси	0,13	0	0,00	0
Укупно 1	160,61	91	124,61	70
површине осталих намена				
становна и станбена површина	0,55	0	32,11	18
комерцијалне зоне и градски центри	14,45	8	20,44	12
природне делатности	1,55	1	0,00	0
Укупно 2	16,55	9	52,55	30
ПОВРШИНА ПЛАНА (укупно 1+2)	177,16	100	177,16	100

Табела 11а. Упоредни приказ постојећих и планираних капацитета

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ (пројектовано)	ПЛАНИРАНО СТАЊЕ (пројектовано)
површина Просторног плана	177 ha	177 ha
БРТП становна	8 296 m ²	1 034 887 m ²
БРТП делатности	78 278 m ²	754 129 m ²
БРТП јавних служби, јавних објеката и комплекса	19 958 m ²	67 450 m ²
БРТП комуналних делатности и инфраструктурних површина	64 m ²	1 282 m ²
БРТП природних делатности	705 m ²	0
БРТП укупно	208 965 m ²	1 857 748 m ²
бр. станбених јединица	135	6 128
бр. станова	–	13 169
бр. становника	988	17 771
Зпл + стан	–	30 940
површина под објектима	142 874 m ²	42 773 m ²
индекс играћености	0,68	2,7
индекс зелених површина	1,2%	63%
становна/делатност	1 : 9,4	1 : 4 : 1
густина становништва (демо обала реке Саве)	9 m ² /ha	154 m ² /ha
густина мориса (демо обала реке Саве)	–	207 m ² зар/ha

4.4 ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ НАМЕНА

4.4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

4.4.1.1. Улична мрежа

Основна улога система примарне и секундарне уличне мреже је да повећа уличну мрежу у оквиру граница Просторног плана са уличном мрежом ширег простора и омогући непосредни приступ наменама које су планиране уз саобраћајнице тих рангова.

Приступ планском подручју планира се пре свега са саобраћајног правца који чине улице Карађорђева – Савска – Булевар војводе Мишића, са саобраћајног правца преко Старог савског моста (преко планиране кружне раскрснице) и са моста „Газела“ преко постојеће изливне рампе ка Булевару војводе Мишића.

Из Карађорђевог уличног планира се приступи на две позиције од којих је једна планирана раскрсница са пуним програмом веза са улицом – саобраћајницом (у даљем тексту: САО) 1 у зони Економског факултета, а друга раскрсница типа улив–излив са улицом САО 6 у зони данашње аутобуске станице БАС-а.

Из Савске улице се такође планирају две раскрснице за приступ: једна типа улив–излив са улицом САО 14 и друга, кружна раскрсница са САО 2, на правцу Вишеградске улице.

Из Булевара војводе Мишића планирани су два приступа: један типа улиз-излиз на позицији данашњег коловозног приступа за комплексе Београдског сајма и други на позицији у зони данашње раскрснице Мостар, где се на најнижој ноти ове раскрснице планира отварање једне двостране једносмерне саобраћајнице за улаз и једне двостране једносмерне за излаз из планског подручја уз одговарајућу реконструкцију постојеће раскрснице и semaфорске сигнализације.

У складу са очекиваним обимом саобраћаја дефинисаног у саобраћајној анализи која је део документације овог просторног плана, у гравицашној зони предметног простора потребно је што пре повремену активност на изради планова детаљне регулације којима ће се преиспитати могућности реконструкције околних саобраћајница и других градских праваца у значајним зонама овог простора.

Примарна улична мрежа

Концепт примарне уличне мреже заснива се на стратешким решењима саобраћаја из важећих планова и резултатима саобраћајне анализе утицаја атракције и продукције садржаја у оквиру Просторног плана на уличну мрежу у окружењу. У функционалном рангираној уличној мрежи града, улице Карађорђева, Савска и Булевар војводе Мишића остају у рангу примарних магистралних саобраћајница са укупном оријентационом дужином уз границу предметне зоне од око 2.580 m.

Саобраћајни правац преко моста „Газела“ је део деонице аутопута уличне мреже града, у рангу градског аутопута (државни пут IА реда бр. 1).

Саобраћајни правац Угринавичка – Булевар Михаила Пупина – Бранкова – Дечанска – Булевар краља Александра са „Бранковим“ мостом остаје примарни магистрални правац.

Саобраћајни правац преко Старог трамвајског моста који повезује леву са десном обалом Саве планира се као улица првог реда, као и планирани продужетак булевара Зорана Ђинђића од Милентија Поповића до Улице Владимира Поповића. Наиме, на позицији Старог савског моста планирана је реализација друмско-шпикског моста (уз задржавање постојеће конструкције моста) преко реке Саве, са основном улогом повећања капацитета саобраћајница за повезивање сремског и шумадијског дела града, као и увођења саобраћајних токова у простор у обухвату границе Просторног плана.

Улица Владимира Поповића, као кичма саобраћајног система простора у обухвату Просторног плана на левој обали реке Саве, у функционалном рангираној уличној мрежи града задржава се у рангу улице I реда.

Срединским делом планског подручја на десној обали, планирана је централна, високо капацитетна саобраћајница САО I (Савски булевар) која се планира као део примарне мреже и то као улица првог реда.

Све остале саобраћајнице у оквиру планиране уличне мреже су део секундарне мреже, са основном улогом функционалног повезивања и опслуживања појединачних локација.

Карађорђева улица се планира са променљивом ширином регулације. Од северне границе Просторног плана до раскрснице испред зграде Београдске задруге регулација садржи трамвајску бајштину ширине 7,3 m, коловоз од 3,5 m за једносмерни режим саобраћаја и обостране тротоаре променљиве ширине од 1,6 m до 1,8 m са једне, односно од 1,5 m до 2,2 m са друге, западне стране улице. Код објекта са кућним бројем 49–51 планира се додатна саобраћајна трака ширине 3 m за десна скретања. Од раскрснице испред зграде Београдске задруге па до Савског трга, Карађорђева улица је двосмерна и регулација садржи два коловоза од по 5,5 m, односно 6,5 m (од хотела „Бристол“), трамвајску бајштину у средини променљиве ширине (од 6,7 m до 10,3 m) и обостране тротоаре променљиве ширине од 2,9 m до 5,9 m са једне, односно од 2,8 m до 3,3 m са друге, источне стране улице.

Савска улица се планира са коловозом ширине 14 m и тротоаром са источне стране променљиве ширине од 1,5 m до 5 m у зони Савског трга. Од Савског трга до Рисанске улице, регулација Савске улице садржи два коловоза од по 7 m, озелењену трамвајску бајштину од 10 m у средини, обострано зеленило ширине 3 m са једне и 6 m са друге, источне стране, обостране тротоаре променљиве ширине од 3,2 m до 6 m са једне односно од 3,5 m

до 9,43 m са друге, источне стране улице. Од Рисанске улице до испред Мостар, Савска улица у свом профилу садржи два коловоза од по 10 m, озелењену трамвајску бајштину у средини од 10 m, обострано зеленило од по 3 m и обостране тротоаре ширине 3 m са једне стране и променљиве ширине од 3,9 m до 4,1 m са друге, источне стране улице.

Булевар војводе Мишића се задржава у постојећем профилу који садржи два коловоза од по 9,25 m, раздвојено острво ширине од 1,5 m, трамвајску бајштину са источне стране ширине 7,5 m и обостране тротоаре променљиве ширине. Ширина тротоара на страни објекта БИП-3 а износи од 6,9 m до 8 m, а на страни зграде Фабрике хартије Милана Вала 3 m. На овој страни је планиран и појас зеленила од 3 m.

Мост „Газела“ (државни пут IА реда бр. 1) се задржава у постојећем стању без планираних интервенција. У зони моста планиран је заштитни појас и појас у коме је забрањена изградња објеката високоградње ширине 20 m. Приликом реализације саобраћајница и других саобраћајних садржаја у зони моста потребно је извршити одговарајућу заштиту стубова моста.

Саобраћајни правац преко Старог савског моста се планира у новом профилу. У средини новог профила задржава се постојећи мост ширине 10,4 m за шпикско саобраћај, а обострано се долажу, на посебним конструкцијама, по један коловоз од 6,5 m са техничком стазиом од 1 m на страни ка Старом савском мосту и пешачко-бициклистичком стазиом од m са друге стране. Овај саобраћајни правац се на страни шумадијског дела града ступа у реконструкцију савском павозном рампом нагибом од 5% до планиране кружне раскрснице са САО I, САО 5 и САО 9, а са новобеоградске стране постојећом пивлетом до кружне раскрснице са Улицом Владимира Поповића.

Планирана рампа нагиба 5% ка кружној раскрсници и Карађорђевој улици омогућава пролазак планиране саобраћајнице САО 8 испод конструкције новог моста са висином слободног профила од 5 m.

Могуће је након спроведених провера и анализа (конструктивних и хидрауличких), у оквиру дефинисане регулације планирати и нову конструкцију моста са истим садржајем профила.

Планирање овог саобраћајног правца са њим, већим капацитетом у складу је са потребама планираних намена, као и закључцима Програма за урбанистички план простора Савског амфитеатра – прва фаза РОПР. Наиме, један од закључака Програма јесте и потреба за планирањем додатне везе између Савског и Дунавског амфитеатра испод Теразијског гробља, која се реализује планирањем тунела чији би улазни портал био у зони Економског факултета испод Каменичке улице (наставак планиране саобраћајне везе преко Старог савског моста), а даље трасом испод Трга Републике до излазног портала у Француској улици, у зони постојеће београдске станице Нафтне индустрије Србије. Траса ове тунелске везе ће бити предмет посебног планског документа.

Имајући у виду да Стари савски мост представља значајан елемент скулпте и визуелног идентитета града, конструктивно решење реконструкције моста са елементима архитектонског обликовања неопходно је дефинисати кроз јавни конкурс.

Улица Владимира Поповића задржава своју постојећу регулацију ширину од 8,3 m, али се на траси планира нова кружна раскрсница са саобраћајним правцем преко Старог савског моста, што представља измену до сада планираног саобраћајног решења ове раскрснице (Одлука о Детаљном урбанистичком плану блокова 19 и 20 у Новом Београду („Службени лист града Београда“, бр. 5/87 и 5/89) и Урбанистички услови за изградњу дела саобраћајнице Владимира Поповића од хотела „Халил“ до Булевара Николе Тесле са припадајућом инфраструктуром, бр. 350-3876/2005)).

Булевар Зорана Ђинђића у продужетку до Улице Милентија Поповића до Улице Владимира Поповића, планира се овим саобраћајним решењем као директна веза централних делова Новог Београда са планираним реконструисаним Старим савским мостом. Регулационо ширину ове саобраћајнице садржи два коловоза од по 7 m, трамвајску бајштину у средини од 8 m и обостране тротоаре од по 4,5 m.

3 Програм за урбанистички план простора Савског амфитеатра – прва фаза (Анализа могућности подручја савског амфитеатра – истопотисни и отворени, Урбанистички завод Београда 2008. године, институт Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда)

Овим планским решењем се мења саобраћајно решење из Одлуке о Детаљном урбанистичком плану блокова 19 и 20 у Новом Београду, у зони раскрснице Улице Милентија Поповића и продужетка Улице Булевар Војводе Мишића.

Саобраћајница САО 1 (Савски булевар) на делу од кружног тока на правцу Старог савског моста до раскрснице са саобраћајницом САО 6, планира се у профилу који садржи два коловоза од по 9 м, разделно острво од 5 м, обострано зеленило од по 5 м и обостране тротоаре од по 3,5 м. На делу од раскрснице са САО 6 до Улице Булевар Војводе Мишића профил ове саобраћајнице планиран је са два коловоза по 9 м, разделним острвом 3 м, обостраним зеленилом по 3 м и обостраним тротоарима по 3 м. Ова саобраћајница представља кичму уличне мреже планиског подручја на коју се везују све остале планиране улице. Њена траса се планира од трокраке раскрснице са пуним програмом веза са Карађорђевог пута на северу до раскрснице типа ули-излаз са Булеваром Војводе Мишића на југу простора обухваћеног Просторним планом. Раскрсницу саобраћајнице САО 1 (Савски булевар) и Булевар Војводе Мишића у даљој техничкој разradi додатно представити са аспекта типа везе (пуни програм или ули-излаз) у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај. Укупне дужине планиране саобраћајнице је око 2 000 м. На траси ове саобраћајнице су планиране следеће раскрснице:

- кружна, са саобраћајним правцем преко Старог савског моста и улицама САО 5 и САО 9;
- четворокрака, са пуним програмом веза са улицама САО 4, САО 7, САО 3 и САО 2;
- четворокрака са саобраћајницом САО 6;
- раскрснице типа ули-излаз са улицама САО 10, САО 11 и САО 12;
- раскрсница типа ули-излаз и омогућеним левим скретањем из САО 1 са улицама САО 12.

Кроз израду техничке документације, на познатија четворокрака раскрсница САО1 и САО2 и САО1 и САО3, могуће је планирати кружне раскрснице уз услов поштовања планиране регулације саобраћајних површина датих у Просторном плану.

Саобраћајница САО 2 која се у продужетку Винеградске улице, пружа од Савске улице ка реци Сави, планира се у профилу који садржи два коловоза од по 9 м, разделно острво од 5 м, обострано зеленило од по 5 м и обостране тротоаре од по 3,5 м.

Саобраћајница САО 3 која се планира на путу од САО 6 ка реци Сави, планира се у профилу који садржи два коловоза од по 3 м, разделно острво од 3 м, обострано зеленило од по 5 м и обостране тротоаре променљиве ширине.

Саобраћајница САО 6 планирана је у функцији уласа у комплекс Београдског сајма. У вези са тим, по њеној реализацији потребно је размотрити режим кретања возила и ускладити га са потребама Београдског сајма и околних садржаја.

Остале планиране саобраћајнице припадају секундарној уличној мрежи и служе за приступ конкретним садржајима унутар блокова.

Секундарна улична мрежа

Решење саобраћајних површина секундарне уличне мреже у оквиру границе Просторног плана заснива се на принципу функционалног повезивања и опслуживања свих садржаја и блокова.

На правцу северозапад-југоисток планирано је више саобраћајница са основном улогом вођења саобраћајних токова ка обали реке Саве: САО 4, САО 7, САО 3 и САО 2. Нешто значајнију улогу са аспекта позиције у простору и такма које повезује има саобраћајница САО 2 на правцу Винеградска улица – обала реке Саве у зони будућег високог објекта, куле Београд и она је планирана са профилем који садржи два коловоза од по 9 м, разделно острво од 5 м, обострано зеленило од по 5 м и обостране пешачке стазе од по 3,5 м.

Значајно је истаћи и планирање саобраћајнице САО 11 и САО 12, које омогућавају приступ предметној зони из постојећег чвора „Мостар“. Ове саобраћајнице секундарне мреже су планиране као једносмерне и са профилем који садржи коловоз од 7 м, једносмерне тротоаре од 2 м, односно 3 м и једносмерне банкисе од 1 м према стубовима моста „Гизела“. Приликом реализације поменутих саобраћајница и других саобраћајних садржаја потребно је испитати прописану заштиту стубова моста „Гизела“.

У нивелационом погледу предложено решење саобраћајница прилагођено је постојећем стању на терену на потезима који пролазе поред објекта који се Просторним планом задржавају уз улице Карађорђевог, Савску и Булевар Војводе Мишића. Нове саобраћајнице се са једне стране прилагођавају нивелацији постојеће саобраћајне мреже у коју се укључују и са друге стране планираним колама одбрање од поплава (горња kota обатоуверде).

Нивелационе коте у одговарајућим графичким приказима су дате оријентационо и могу се превести у коришћење кроз израду техничке документације.

У зони Савамале, улице Мостарска, Зворничка, Травничка и делови улица Браће Крсмановић и Хади Николе Живковића, планирање су као коловоз-пешачке улице.

Правила грађења

Коловозну конструкцију саобраћајница треба планирати као флексибилну конструкцију са ниским слојевима од асфалт бетона и димензионисати према очекиваном оптерећењу.

Коловозни застор за бициклическе стазе треба планирати од асфалт бетона са додатком дрвеног патисента или од префабрикованих бетонских елемената.

За пешачке стазе треба применити застор од асфалта или извршити поплочавање природним материјалима или префабрикованим елементима у складу са важећим техничким прописима.

Све елементе попречног профила који се функционално међусобно разликују потребно је физички одвојити одговарајућим детаљним оивчењем. Висину оивчења димензионисати у складу са важећим техничким прописима.

Ширина возне траке на којима се планира кретање јавног превоза је 3,5 м а без јавног превоза 2,75 м (за $V \leq 60 \text{ km/h}$). Ширина трамвајске бајпаса за двосмерни саобраћај износи минимално 7,3 м, а за једносмерни 4,2 м.

Минимална ширина бициклическе стазе за двосмерни саобраћај износи 3,0 м, а за једносмерни 1,1 м.

Минимални унутрашњи радијус скретања за меродавно возило – противоклазно возило износи $R > 7 \text{ m}$. Минимална вредност подужног нагиба, са стапоништа адекватног одводњавања атмосферских вода, износи $i = 0.3\%$ а максимални је у функцији ранга саобраћајнице: за градски аутопут $i_{\text{max}} = 3\%$, за градску магистралу $i_{\text{max}} = 5\%$, за улице првог реда $i_{\text{max}} = 6\%$ и другог реда $i_{\text{max}} = 7\%$.

Подужни нагиби за бициклическе стазе у функцији су дужине деонице под нагибом:

- укупно је деоница од 20–25 м дозвољени нагиб је до 10%;
- за дистанце од 25–65 м до 6%, за дистанце веће од 250 м до 4%.

Димензије паркинг модула у оквиру уличног паркирања дефинисати у складу са важећим техничким прописима, а за израду застора на паркинг површинама применити префабриковане елементе бетон-трава, осим за паркинг места намењена инвалидима и паркинг места у зони планираних комерцијалних делатности. Возне саобраћајне траке на саобраћајницама на којима се планира подужно парковање возила пожељно је планирати са ширином од 3,5 м.

Током израде урбанистичких пројеката неопходно је обавити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај у циљу дефинисања тачне позиције приступа у планиране блокове.

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се дефинише прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја планираних попречних профила унутар Просторним планом дефинисане регулације саобраћајница.

У регулацији саобраћајница планирано је подизање више различитих форми зелених површина.

Скверови – саобраћајна острва

Планирана су четири саобраћајна острва на раскрсницама са кружним током саобраћаја. Приликом озелењавања ових површина неопходно је поштовати следећа правила:

- за озелењавање користити партерне и ниске траве, цветне и жбунасте врсте вегетације, посађене тако да чине различите декоративне форме;

– у оквиру сваког сквера дозвољено је постављање фонтане, споменика или скулптуре, на начин који не угрожава прегледност раскрснице и безбедност саобраћаја;

– обезбедити уске стазе за приступ ради одржавања;

– осветљење ускладити са функцијом саобраћаја.

Диа саобраћајна острва кроз која пролази трамвај само партерно озелењети.

Разделне траке

Разделне траке планиране су између коловозних трака, дуж саобраћајница САО 2, САО 3, САО 4, САО 5, САО 6, САО 9 и улица Владимира Поповића и Булевар Зорана Ђинђића. Дуж разделних трака засновати травнати застор и засадити дрворедна стабла на минималном одстојању 5–8 m (у зависности од врсте стабла).

Травне бањитице

Травне бањитице планиране су са обе стране свих саобраћајница, између коловоза и тротоара, просечне ширине око 5 m. За уређење травних бањитица важе следећа правила:

– озеленити травним покривачем и декоративним арапками формираним од цветних и жуљастих врста вегетације;

– засадити дрворедна стабла на минималном одстојању 5–8 m (у зависности од врсте стабла) и на тај начин формирати трасе дрвореда;

– сваку травну бањитицу оивичити високом ивичњак (минимално 20 cm) са стране ка саобраћајници;

– на овим зеленим површинама је забрањено паркирање осим у новопланираним подземним гаражама које се планирају у оквиру регулације саобраћајница уколико су испуњени следећи услови: земљани слој изнад крова подземне гараже мора бити минимално 1,5 m тако да омогући садњу великих стабла и биљака и њихов природни раст на површини крова. Такође, мора бити омогућено одговарајуће одводњавање кишних вода као и њихова инфилтрација;

– приликом реконструкције и реорганизације саобраћајница обавезно је сачувати трасе дрвореда и сва дрворедна стабла.

На површини планирање трамвајске трасе, средином саобраћајница САО 1, Карађорђевог и Савске улице, формирати тепих травњак.

Дрворед

Дрворед су планирани по правили на једнаким међусобним размацима дуж саобраћајница и на паркинг просторима. Планирање је подизање различитих типова дрвореда у складу са просторним могућностима саобраћајнице у целисти или њених делова.

Подизање вишестраног дрвореда планирано је у Улици Владимира Поповића, са обе стране крстобоја и дуж разделних трака, а у Булевару Зорана Ђинђића дуж разделних трака.

Подизање двостраног обостраног дрвореда планирано је, према могућностима, у деловима траса саобраћајница САО 1, САО 2, САО 3, САО 7, САО 8, САО 10 и САО 14, а где то није могуће, планирани су једностраног обостраног дрвореда, као и дуж Савске улице и Земунског пута.

Подизање једностраног једворедних дрвореда планирано је дуж Савске улице и саобраћајница САО 4, САО 5, САО 6 и САО 9. Такође, подизање једворедног дрвореда планирано је у оквиру разделних острва дуж саобраћајнице САО 6.

Међусобно растојање стабла у дрвореду треба да је 5–8 m, а у односу на објекте у блоку 3–7 m, у зависности од избора врста. Око дебла дрворедних стабла поставити штитице. Поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану дрвореда.

Приликом садње дрворедних садница обавезно је поштовање минималне удаљености од одређених инсталација (водовода, канализације, гасовода, телекомуникационе мреже и др.).

Узимајући у обзир ограничења биолошко-морфолошког карактера, ограничења произашла из станишних услова (климе, земљишта), густине саобраћаја, степена загађења, светлосног режима и просторних могућности, као и интеракције свих ових фактора, потребно је направити одговарајући избор врста дрворедних садница које могу оптимално задовољити наведеним критеријумима погодности.

Инженерско-геолошки услови

Приликом реконструкције постојећих саобраћајница које се задржавају на постојећим нивелетима са инжењерско-геолошког аспекта неопходно је урадити следеће, при чему треба имати у виду да се ниво подземне воде налази на различитим дубинама у зависности од удаљености од реке и креће се у распону 1,7–4,3 m од површине терена.

– након скидања асфалта до пројектоване нивелете, приступити формирању подлога;

– подлога у зони постојећих јавних саобраћајница је на контролисаном насипу (нп²Р) који је према досадашњим истраживањима дебљине од 0,5–1,0 m са CBR₉₀ = 10% за у_R R = 19,8% и оптималне влажноти WR_{оп} R = 10%;

– насипи ће се изводити у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта, осим у делу где се налази коловозна конструкција;

– подлога је неопходно испланирати и обезбедити пројектом прописане попречне и подужне надове, а потом извести сабијање материјала. Сабијање извести погодном механизацијом, а контролу збијености обавити стандардним предвиђеним инструментима;

– на овако припремљено подлогу уградити тампонски слој од песковитог шљунка. Тампонски слој збијати погодном механизацијом и извести контролу збијености (на завршном слоју остварити збијеност до модула деформација од ER₉₀ R = 80 MN/m²). Преко тампон слоја поставити стандардне слојеве (гушњак, битум асфалт, завршни слој) у складу са прописима;

– у склопу реконструкције улица уколико се предвиђа изградња паркинг простора, он се мора извести на слоју контролисаног насипа. Након скидања хумизованог дела и неконтролисаног насипа који је регистрован на појединим деловима терена до пројектом предвиђене дубине извести планирање и пројектом прописане попречне и подужне надове, а потом извести збијање до прописаног степена збијености и модула деформације.

Приликом изградње новопланираних саобраћајница и експреса са инжењерско-геолошког аспекта неопходно је урадити следеће:

– нивелете новопланираних саобраћајница планирати између кота 76,00–77,00 msl у циљу заштите од површинских и подземних вода. Ове коте су дате на основу услова Јавног водопривредног предузећа „Београдводе“, а коначне ће бити дефинисане кроз израду техничке документације;

– нивелацију прилагодити постојећем стању на простору и ускладити са новопланираним котама;

– подлога је неопходно испланирати и пројектом обезбедити прописане попречне и подужне надове, а потом извести сабијање материјала;

– имајући у виду врсту материјала, шљунковитог песковитог тло и хетерогено глиновитог тло (Cl-CH), може се очекивати да се на појединим деловима не постигне задовољавајућа збијеност подлога те је неопходно извршити замену материјала. Препорука је да се замена материјала изврши добро грануларном шљунком и песком (GW и GP). Мора се поштовати „филтарско правило“ при насипању материјала (поступак прелаза једног материјала према другом у односу на гранулометријски састав). Материјали за уградњу сходно важећим прописима морају имати одговарајуће атесте. Према општим стандардима ЈУС Е1 01, критеријуми за оцену квалитета кохерентног тла су следећи:

Табела 12. Критеријуми за оцену квалитета тла

за израду носача за саобраћајнице
граница течња W _L < 0,5%
индекс пластичности Ip < 30,0
оптимална влажноти W _{оп} < 25
сува затрпност γ _d > 15,0 kN/m ³ за насипе до 3,0 m висине
степен неравномерности тла U _d < 0,610 = 9
садржај органског материјала < 0%
за израду носача за коловозну конструкцију
сува затрпност тла γ _d > 16,0 kN/m ³
граница течња W _L < 50,0%
индекс пластичности Ip < 20,0
степен неравномерности тла U _d < 0,610 = 9

СВВ-3,0%
садржина органских материја 10%
поступање од оптималне влажноти $\pm 2,10\%$

– дебелина слоја који ће бити замењен зависиће од усвојене конструкције, димензионисања и величине оптерећења који преноси на подлогу;

– тампонски слој збијати погодном механизацијом и извести контролу збијености;

– збијеност завршног слоја мора бити у складу са путарским прописима;

– постојеће објекте који се руше као и остатке старе урбанизације у потпуности уклоњити, а замену извршити контролисаним тампоном.

За сваку интервенцију извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

4.4.1.2. Пешачки и бициклистички саобраћај

У оквиру планираних регулација саобраћајница обезбеђене су ширине протоара од минимум 2,5 m до 6,5 m за потребе кретања пешака и постављање уличне расвете.

Поред пешачких стаја дуж саобраћајних праваца, пешачка кретања се планирају и дуж других пешачких коридора кроз парковске и зелене површине, преко Савског трга кроз планиране возско-пешачке саобраћајнице променљивих ширина у зони Савамале и дуж обале реке Саве.

Напомена пешачка кретања дуж обале реке Саве омогућена су у оквиру водног земљишта. Кроз израду Пројекта реконструкције и изградње обаслутарде на десној обали реке Саве, за потребе уређења приобалног земљишта, на горњој коти обаслутарде (плато минималне ширине 10 m на коти 77,00 m нв у зони јужно, односно 76,00 m нв у зони северно од Старог савског моста) неопходно је предвидети пешачки коридор непосредно уз планиране стамбене и комерцијалне објекте оријентисане ка реци, као и дносмерну бициклистичку стазу минималне ширине 3,0 m. Бициклистичку стазу треба планирати даље од улаза у планиране стамбене и комерцијалне објекте оријентисане ка реци.

На левој обали реке Саве, у оквиру приобалног земљишта у обухвату Просторног плана, планира се реализација пешачких и бициклистичких стаја, што ће бити предмет посебног плана детаљне регулације.

Такође, како Стари железнички мост планираним саобраћајним решењем престаје да буде у функцији железничког саобраћаја, он је планиран као пешачка пета леве и десне обале Саве. Уз конструкцију моста на обе обале неопходно је кроз израду Пројекта реконструкције старог железничког моста предвидети вертикалне комуникације (stepenishini простор и лифт) за приступ пешака и бициклиста.

У складу са генералним решењима саобраћајног система, задржавају се бициклистички коридори уз леву и десну обалу реке Саве, као и коридор преко „Братовог” моста уз чију конструкцију се налази и лифт за бицикliste. Такође, у оквиру профила реконструисаног и проширеног Старог савског моста, планиране су обостране пешачко-бициклистичке стазе ширине 3 m. У оквиру планираних регулација тих примарних саобраћајница у обухвату Просторног плана, у даљој планској разradi потребно је сагледати могућност планирања бициклистичких стаја као засебног елемента попречног профила саобраћајнице.

Кроз израду Пројекта реконструкције и изградње обаслутарде на десној обали реке Саве, дефинисаће се димензија и позиција бициклистичке стазе, како би се задржао континуитет бициклистичког коридора Дорћол – Ада Циганлија (што ће последично проузроковати измену Плана детаљне регулације за изградњу бициклистичке стазе од Дорћола до Аде Циганлије („Службени лист града Београда”, број 25/05). У наведеном пројекту мора се предвидети повезивање ове стазе са свим повољно пројектованим стазама на подручју Савског амфитеатра, чиме се отвара могућност за већи удео бициклистичког саобраћаја у укупном обиму кретања у граду.

Минимална ширина бициклистичке стазе за дносмерни саобраћај износи 3,0 m, а за једносмерни 3,1 m. Висина слободног профила за бициклистичке стазе износи 2,25 m.

4.4.1.3. Јавни градски превоз путника

Према развојним програмима система јавног превоза путника у Београду, планирано је задржавање свих постојећих стајаишта и линија јавног превоза у планском подручју, као и реорганизација система јавног превоза путника (линија и стајаишта) у складу са планским решењима.

За потребе функционисања система јавног превоза путника у зони највеће атракције (пожиг мост у Блоку 26), у делу испод моста „Галеза” планирана је површина за аутобуски терминал, за који је у даљем спровођењу Просторног плана неопходно изградити пројектно-техничку документацију. Кроз израду техничке документације дефинисати све потребне елементе и садржаје за неометано обављање функције јавног превоза путника (излазно/полатно стајаиште, површине за возила која чекају на планиран полетак, површине намењене кретању возила јавног градског превоза, пешачке комуникације, као и стајаишни плато унутар окретности).

Профил трамвајске баштине намењене искључиво кретању возила јавног превоза путника у улици Карађорђевој, Савској и Булевар војводе Мишића, садржи у ситуационом и нивелационом смислу све потребне габарите и елементе за вођење трамвајског подсистема јавног градског превоза.

Попречни и подужни профили саобраћајница примарне уличне мреже садржи у ситуационом и нивелационом смислу све потребне габарите и елементе за вођење аутобуског подсистема јавног градског превоза.

Стари савски мост планиран је за реконструкцију. У даљој фази развоја система јавног превоза путника потребно је у складу са могућностима везаним за реконструкцију постојеће структуре моста, планирати вођење метро линије.

У оквиру коловоза планираних примарних саобраћајница планирана је саобраћајна трака за кретање возила јавног градског превоза од 3,5 m по смеру. Дужина аутобуских стајаишта за два возила износи 40 m, а за једно возило 20 m. Ширина стајаишних платоа за путнике износи минимум 3 m.

У оквиру планиране регулације примарне уличне мреже на десној обали Саве, могуће је увођење интерног шинског система. За случај увођења трамвајског саобраћаја у систему јавног градског превоза, минимална ширина трамвајске баштине за обављање дносмерног трамвајског саобраћаја износи 7,5 m. У зони обостраног трамвајског стајаишта минимална ширина трамвајске баштине износи 13,5 m, а за случај једносмерног стајаишта 10,5 m. Ширина трамвајског стајаишта износи минимум 3 m, а изузетно 2 m. Минимална дужина трамвајског стајаишта у правцу износи 65 m изузетно 45 m. У том смислу могуће је приштити прерасподелу елемената попречног профила.

Планирана трамвајска пета Булевар војводе Мишића и САО 1, мора бити детаљно технички и пројектантски проверена, након чега се може довести коначни одлука о могућностима вођења и повезивања трамвајских линија у наведеним саобраћајницама.

Такође, током израде техничке документације потребно је предвидети тачне позиције трамвајских стајаишта на локацији Савског трга, уз поштовање техничких прописа.

Како се ово подручје својим највећим делом ослања на реку Саву, потребно је искористити тај потенцијал и кроз израду техничке документације дефинисати локације пристана како би се у перспективи обезбедила могућност повезивања простора речним саобраћајем.

4.4.1.4. Паркирање

Паркирање возила корисника садржаји унутар границе Просторног плана обављаће се на више различитих начина:

– на отвореним паркинг површинама (улично паркирање или паркинг простор – ванулично паркирање);

– у јавним гаражама у зони објеката јавне намене или пословних гаражама испод јавних саобраћајница;

– у наменским гаражама у склопу стамбених односно пословних садржаја.

За потребе паркирања возила у зони планираних комбинационих децених установа (у даљем тексту: КДУ), у блоковима 8, 16 и 30, у оквиру уличног паркинга планирано је укупно 70 паркинг места (у даљем тексту: ПМ).

Паркирање возила за потребе посетилаца садржаја културе у блоку 11 и Поште, планирано је у јавној подземној гаражи, капацитета око 220 ПМ, на јавној грађевинској парцели за јавне службе и комплексе (у даљем тексту: ЈС – са пратећим бројем је ознака са рефералне карте) – ЈС-5, у оквиру комплекса објеката културе (у даљем тексту: КЛ – са пратећим бројем је ознака са рефералне карте) – КЛ5. На парцели ЈС-13 (КЛ4), планирана је подземна гаража минимално капацитета 90 ПМ.

Паркирање возила за потребе посетилаца садржаја културе у блоку 25 планирано је делом на јавној паркинз површини у зони моста „Газела“, оквираног капацитета 70 ПМ, а делом унутар планираног комплекса, капацитета 70 ПМ.

Паркирање возила за потребе посетилаца садржаја културе КЛ2 планирано је у оквиру подземне гараже на локацији капацитета око 40 ПМ или у виду површинског паркинга.

За потребе паркирања возила за садржаје културе у зони Самала (блокови 1, 2 и 3) планирано је и подужно паркирање у оквиру регулација саобраћајница САО 8, САО 9 и делу Карађорђевог улнице укупног капацитета 75 ПМ.

За планирање основне школе ОШ1 и ОШ2 у блоковима 16 и 31, у оквиру парцеле потребно је обезбедити 1 ПМ на 10% запослених у школи.

За планирање комбиноване деце установе потребно је обезбедити једно ПМ за сваку групу деце.

За планирање комбиновани објекат здравствене и социјалне заштите у блоку 30, потребно је обезбедити једно ПМ на 4–5 запослених.

У гравитационој зони простора у обухвату Просторног плана налазе се јавна гаража „Зелени венац“ у Улици краљице Наталије, капацитета 304 ПМ, као и паркиралиште „Донки град“ капацитета 382 ПМ.

За сваку стављену јединицу потребно је обезбедити минимум 1,1 ПМ по стану, у оквиру грађевинске парцеле.

За комерцијалне и трговинске садржаје на парцели обезбедити једно ПМ на:

- 66 m² БРП трговинских садржаја;
- 80 m² БРП пословних садржаја;
- два стола са по четири столице за угоститељске садржаје;
- 100 m² БРП магацинског простора или једно ПМ на свака три запослена, и

- 2–10 кревета у зависности од категорије хотела.

За комерцијалне и трговинске садржаје планирати паркинз места за доставна возила у зависности од конкретне намене објекта.

На отвореним паркинз просторима формирати дрвореде, садржано једног стабла на свака два паркинз места.

Изнад подземних гаража потребно је формирати зелене површине у нахутом слоју земље дебљине 150 cm, што омогућава садњу малих дрвенастих врста, жбунасте и цветне вегетације, као и травних застора. За уређење ових зелених површина важе сва остала општа правила уређења и грађења зелених површина.

У поступку израде техничке документације потребно је такође, проверити могућност планирања полукопаних површина за мигрујући саобраћај, уз напомену да је нота плављених терена 74,00 mm.

4.4.1.5. Железнички саобраћај

Планирано је укидање свих постојећих колосека и функција железничке станице у планском подручју.

Планским решењем двоколосечна пруга из правца Топчидери завршена се у зони колског приступа Београдском саврму и на тој локацији је планирана железничка станица са потребним колосецима и излазним. У даљој разради Просторног плана, неопходно је приступити изради техничке документације за реализацију железничког стајаишта у зони Београдског саврму.

Поред наведеног узима се функција Старог железничког моста којим су железничке пруге старог чвора биле повезане са железничком станицом „Нови Београд“.

Могућност већег укључивања железничких капацитета у оквиру јавног градског превоза путника града Београда, као и стајалишта и корисника подручја обухваћеног Просторним планом, потребно је кроз израду одговарајуће студијске, планске и техничке документације додатно истражити и дефинисати, како је наведено у Глави III. Просторног плана.

4.4.1.6. Унутрашњи водни саобраћај

При уређењу подручја у оквиру границе Просторног плана, неопходно је поновити габарит пловног пута, како је приказано у Графичком прилогу 11. Ограничења урбаног развоја и све услове везане за безбедност пловидбе.

Позиција стубова нивоа моста мора бити у потпуности усклађена са постојећим габаритом пловног пута који је условљен стубовима постојећег Старог савског моста преко реке Саве.

У циљу обезбеђења пловног пута на реци Сави могуће је, за постављање пловца на реци, ангажовати акваторију максимално до 30 m, од уреза воде при ниском пловидбеном нивоу. У акваторији је потребно обезбедити дубину од 3,5 m у односу на ниски пловидбени ниво, односно когу 69,90 mm. Пловни објекти не смеју да заклањају знаке за регулисање пловидбе нити да ремете слободан приступ службеним пловцима.

Нити непланирања пловца треба предвидети тако да се не ремети хидраулично – морфолошка слика тока.

Политоне за јадреничарске и веслицке спортоне треба лоцирати ван габарита пловног пута.

Поред наведеног, потребно је сагледати могућности за увођење алтернативних видова превоза у оквиру унутрашњег водног саобраћаја (трајектне линије и сл.).

Поред горе наведеног, потребно је придржавати се општих услова министарства надлежног за послове саобраћаја и инфраструктуре који се односе на обављање унутрашњег водног саобраћаја.

Према Закону о пловидби и лукама на унутрашњим водама („Службени гласник РС”, бр. 73/10 и 121/12), потребно је пре почетка израде техничке документације за објекте од утицаја на безбедност пловидбе на реци Сави прибавити услове Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

С обзиром на то да се водни саобраћај у зони ушћа Саве у Дунав обавља по посебном режиму дефинисаном Одлуком Међународне комисије за слив реке Саве, то је приликом планирања активности везаних за реализацију пројекта „Београд на води”, потребно водити рачуна о одредбама ове одлуке, као и одредбама Закона о водама.

4.4.1.7. Услови приступачности површина и објеката

У току спровођења Просторног плана је потребно применили одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). На пешачким прелизима треба поставити оборене знаменке. На семафорима треба поставити звучну сигнализацију.

Прилаз до јавних објеката треба предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен.

Саглађивање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским возилима, за висинску разлику до 76 cm;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 cm.

Саглађивање висинских разлика до 76 cm између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампа тако да:

- нагиб рампе није већи од 5% (1:20), а ако нема услова за рампу нагиб од 5% може износити 8,3% (1:12) за кратка растојања (до 6 m);
- највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 m;
- рампе дуже од 6 m, а највише до 9 m у случају да су мањег нагиба, разликају се одмористима најмање дужине 150 cm;
- најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз износи 90 cm, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи мин 150 cm, са подестом од минимално 150 cm.

Рампе су заштићене са спољних страна зичкашима висине 5 cm, ширине 5–10 cm и опремљене са обе стране двоцистичним рукохватима подесног облика за прихватање на висини од 70 cm, односно 90 cm.

4.4.2. ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

4.4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

За снабдевање водом подручја унутар граница Просторног плана у складу са саобраћајним решењем планирана је:

- изградња примарног ценовода Ø500 mm дуж планиране саобраћајнице САО 8, САО 9, САО 1 и дуж улица Карађорђевог и Савске. Овај ценовод је са једне стране повезан на постојећи Ø700 mm из правца „Бранковог“ моста, а са друге на Ø500 mm у улици Булевар војводе Мишића у претест.

- изградња дистрибутивне водоводне мреже димензија mm Ø150 mm дуж свих улица, ценоводи су повезани у претест;

- замена постојећих водовода пречника мањег од Ø150 mm ценоводима минималних димензија Ø150 mm у оквиру јавног грађевинског земљишта или у склопу радова на реконструкцији саобраћајница.

Постојећи шахт у зони петље Мостар у коме се везују ценоводи Ø900 mm из правца моста „Газела“, Ø900 mm из Улице Булевар војводе Мишића и Ø800 mm, према кога је планирана саобраћајница САО 12, нивелационо и позиционо усклађени са саобраћајним решењем на основу техничке документације.

Трасе водоводне мреже планиране су у јавним површинама, тротоарима или нивелицима у складу са синхрон планом. Улична водоводна мрежа, постојећа и планирана, повезана је тако да формира прстенасту структуру.

Правила грађења

Зона изворника

С обзиром да подручје Просторног плана захвата све три зоне заштите Београдског изворника, режим коришћења треба усклађивати са правилима која важе за те зоне заштите изворника, а дефинисана су Решењем Министарства здравља Републике Србије о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворника подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда број 530-01-48/2014-10 од 1. августа 2014. године.

Постојеће саобраћајнице које пролазе кроз ужу зону заштите, могу се користити под условом да се реконструишу тако да се онемогући неповољно деловање на хигијенску исправност воде, а нарочито да се бочним браншима онемогући скретање возила изван саобраћајне површине, да се изведе одвојење атмосферских отпадних вода изван водолаштитних подручја путем непротусних канала и да се одржи одговарајући режим саобраћаја.

Транспорт материја које су по својој природи опасне и штетне за подземне воде (нафта, њени деривати, киселине, базе, соли, отрови, разоређивачи и сл.) у ужој зони санитарне заштите није дозвољен, осим Савском улицом и када се обавља атестирањем превозним средствима уз контролу органа безбедности саобраћаја.

Приликом извођења грађевинских радова потребно је зону изворника заштитити од евентуалног продирања загађујућих материја. Потребно је обезбедити следеће:

- испод припремних депонија материјала и паркиралишта поставити непротусне фалше, отворне на угловодовне, уз адекватан дренажни систем за привуцање зашрапних вода;

- у привременим складиштима могу се складиштити материје које могу да загаде површинске и подземне воде и земљиште, као што су течна горива, мазила, антикорозиона средства, боје, растварачи и друге опасне материје, искључиво на адекватан – безбедан начин и само у количини која је неопходна за извођење радова;

- сав евентуални чврсти отпад одлагати у пригодне контејнере који се морају редовно празнити и по завршетку радова обавезно уклоњити са локације;

- санитарно отпадне воде се морају одводити до система градске канализације или предвидети постављање привремених санитарних кабина и њихово адекватно и редовно одржавање и прањење;

- обавезно упознати и обучити запослене са условима и мерама заштите животне средине и изворника од загађења са овог подручја;

- обезбедити стриктно поштовање свих превентивних и санационих мера заштите животне средине и подземних вода/изворника,

уз поштовање постојећих прописа и других правних аката (прописи и решења).

Све саобраћајнице, паркинзи, стазе, платои и друге комуникационе површине, могу се користити само под условом да се уреду тако да се онемогући загађивање површинских и подземних вода, прописивањем одговарајућег режима саобраћаја и онемогућавањем кретања возила ван саобраћајних површина. Сви комуникациони објекти морају бити потпуно изоловани и бетонирани, са нагибом ка систему за прикупљање, третман и евакуацију атмосферских и задржених отпадних вода. Сви ови објекти морају да имају високе зидове или бранике, за спречавање кретања возила ван саобраћајних површина. У пешачким улицама или улицама ниског интензитета саобраћаја, тротоар и улица могу бити на истом нивоу, а саобраћајна трава може бити обележена друштвеном материјализацијом или одвојена стубицима.

Обавезно предвидети објекте за третман квалитета вода (сепаратори уља, масти и течних горива) на прикључку сливних површина. Цевни материјал који се уграђује мора да буде квалитетан и атестиран, уз обезбеђење водонепропусности спојева.

У складиштима комерцијалних, угоститељских и других објеката, дозвољено је складиштити материје које могу да загаде површинске и подземне воде, само ако је то у складу са важећим прописима.

Чврсти отпад одлагати у пригодне контејнере који се морају редовно контролисати и празнити. Ови контејнери морају бити на чистој, водонепропусној подлози.

Начин прикупљања, третмана и одвођења атмосферских, санитарних/фекалних и техничко-технолошких вода решити применом адекватног техничког решења, тако да се спрече сва акцидентална загађења подземних и површинских вода и земљишта. Квалитет ефлуента мора бити донесен до нивоа који одговара граничним вредностима емисије, односно до нивоа којим се неће нарушити стандардни квалитета животне средине. Потребно је обезбедити следеће:

- атмосферске воде са објеката, кровова и некомуникационских површина, могу се слободно тј. без претходног пречишћавања, упуштати у околне зелене површине или други реципијент;

- атмосферске воде са саобраћајница, платоа и других површина, не смеју се упуштати директно у реципијент. Ове воде се морају довести до нивоа квалитета који захтева реципијент у складу са водним условима. С тим у вези, обезбедити прикупљање, контролисано водонепропусно канализације и третман отпадних вода (сепаратори за чврсте честице, горива, масти, уља и др.) и евакуацију овако третираних вода до реципијента, као и њихово редовно чишћење и одржавање;

- све санитарне/фекалне и техничко-технолошке воде из обухвата Просторног плана морају се привуцати и евакуисати до реципијента – систем градске канализације или у складу са водним условима;

- све техничко-технолошке воде из обухвата Просторног плана морају се привуцати, ако је потребно третирати и евакуисати до реципијента – систем градске канализације. Обезбедити редовну контролу и одржавање локалног постројења за третман отпадних вода;

- као изузетак претходна два услова, у случају када је предвиђена изградња система за рециклажу отпадних вода у објекту или као блок постројење, те воде могу се поново користити без обавезе да се упусте у градски систем канализације. Кроз урбанистичке пројекте или техничку документацију, дефинисаће се примена оваког система и захтевани квалитет воде у складу са законским прописима;

- квалитет отпадних вода, која се упуштају у реципијент – градску канализацију мрежу, мора бити у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11 и 48/12); и

- у складу са прописима, обезбедити праћење свих отпадних вода.

Дистрибутивни систем

Ово главних ценовода утирђен је појас заштите. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката или вршење радова који могу угрожити стабилност ценовода. Трасе водоводних ценовода водити јавним површинама у регулацији саобраћајница,

тротоарима, тротоарима, зеленим површинама уз тротоаре и изузетно у парковима, на растојању најмање 2,00 m од објекта.

Ценоводи су минималних димензија Ø150 mm, дубина закопанања ценовода је минимум 1,00 m. На местима где ценоводи нису у саобраћајним устројствима се појас заштите овог ценовода са сваке стране ценовода:

- Ø80 mm–Ø200 mm–1,50 m;
- до Ø300 mm–2,30 m;
- од Ø300 mm–Ø500 mm–3,00 m;
- од Ø500 mm–Ø1000 mm–5,00 m.

У урбанизованом делу града, изузетно најмања ширина овог појаса мора бити 4,00 m.

Кроз израду техничке документације димензионисати водоводну мрежу тако да обезбеди довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе. Пројекте укупне водоводне мреже и прикључака радити према техничким прописима и важним стандардима Јавног комуналног предузећа „Београдски водовод и канализација“.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91), затварачима, испустима и другим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода, као и осталих инфраструктурних система.

Ископи ће се изводити у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта. Све ископе веће од 1,5 m треба подградити, разупорити због различите консолидованости насутог тла. Због различитих дубина до нивоа подземне воде треба очекивати појаву воде у ископима већим од 1,7 m (посебно у делу ближе мосту „Газела“ и Сапанама), те је неопходна припрема за њено одстрањивање путем мулних пумпи. Ископ по могућности изводити у сушном периоду када је ниво подземне воде нижи. Ископ цени као тампон (постелишта) између подлога и ценовода уграђује се максимално збијени слој песка (или некое друге материјале), дебљине од 10,0 cm + D/10, где је D спољни пречник цени. Као тампон, постелишта, може се користити „мршав“ бетон и тада би дубина ископа била мања за D/10, будући да је довољна дебљина бетонске подлоге 10 cm. Пре нановења слоја песка подлога треба механизовано сабити. Ископани материјал се може само делимично искористити за затрпавање ровова. Према физичко-механичким својствима глиновити насип може да се користи за затрпавање. Затрпавање обавити набијањем слоја дебљине 20–25 cm путем вибрације, виброролче. Муљавито тло и комунални отпад треба у потпуности одстранити из ископа. Како ће се ископи за планирање ценовода вероватно налазити дуж коловозне конструкције улице, збијеност завршног слоја у ископу мора бити у складу са прописима. Део ископаног материјала који се неће искористити за затрпавање ровова, потребно је одложити на унапред одабрану и припремљену депонију. При извођењу ископа могуће је ићи на „дутајуће“ објекте инфраструктуре.

За сваку планирану интервенцију у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Решења пожељна инфраструктурних водова која су дата Просторним планом, могуће је у поступку спровођења Просторног плана кроз израду техничке документације кориговати унутар границе Просторног плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу), а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

4.4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

Градска канализациони систем се састоји из комуналних објеката канализације који служе за:

- пријем атмосферских и отпадних вода;
- одвођење атмосферских и отпадних вода;
- пречишћавање атмосферских и отпадних вода; и
- испуштање атмосферских, површинских, искористишних и отпадних вода у водотоке.

У канализацију за отпадне воде смеју се уводити само оне воде које задовољавају услове прописане Правилником о опасним материјалима у водима („Службени гласник РС“, број 31/82).

Техничком документацијом може се предвидети одрживо утицавање рекама атмосферских вода, као што су: изградња кинне канализације, систем инфилтрације и ретензија, а који могу бити засебан (интерни) систем.

Подручје Просторног плана припада централном канализационом систему и сливу река Саве и Дунав.

Лева обала реке Саве

Лева обала реке Саве, припада сливном подручју блокова 18, 18а и 17, у којима нема изграђене трајне канализационе мреже и до сада није у целости сагледавана кроз израду планске и техничке документације. Све употребљене воде из горе поменутих блокова предвиђене су да се оријентису ка КЦС „Ушће“, која је дотрајала и изолована капацитета, па се планира изградња нове. За атмосферске воде, треба планирати такође првну станицу, чији капацитет треба дефинисати према планираним наменама и на основу техничке документације.

Јединствено хидротехничко решење за уређење леве обале, које подrazумева уређење насипа и јасно дефинисање канализационе мреже и објеката у границама сливног подручја, биће предмет посебног планског документа.

Десна обала реке Саве

Подручје Просторног плана које се налази на десној обали реке Саве је у зони утицаја две црпне станице:

– КЦС „Мостар“ – обухвата слив од моста „Газела“ до моста на Али;

– КЦС „Железничка станица“ – двоамбуска (врши претумпашивање и атмосферских и употребљених вода) и обухвата слив од „Бранковог“ моста до моста „Газела“.

Ове две црпне станице са изграђеном примарном канализационом мрежом су објекти којима се сакупљају употребљене воде са предметног подручја.

Канализација употребљених вода

КЦС „Мостар“ због неистражености канализационих објеката изводио није у функцији, па је потребно извршити њену реконструкцију, али и изградити недостајуће објекте: колектор од КЦС „Мостар“ до уласка у тунел, тунел-колектор „Хитна помоћ–Венцелисова“, недостајуће изводне деонице Интерсентора и ППОВ „Велико село“.

Наведени радови обавези су града Београда и надлежног Јавног комуналног предузећа „Београдски водовод и канализација“ и треба их реализовати пре изградње планираних објеката.

КЦС „Железничка станица“ претумпашива употребљене воде ка тзв. Тераписком тунелу до колектора у Венцелисовој улици и даље ка изливу у Дунав код Панчевачког моста. Постојећи капацитет КЦС „Железничка станица“ довољан су да прихвате и претумпају део испитива отпадних вода са припадајућег слива, али у коначном решењу неопходно је извести наведене недостајуће објекте (колектор од КЦС „Мостар“ до уласка у тунел, тунел-колектор „Хитна помоћ–Венцелисова“, недостајуће изводне деонице Интерсентора и ППОВ „Велико село“). Постројење за пречишћавање отпадних вода није изграђено. Неопходно је реализовати значајне радове изван планског подручја, како би се омогућило транспорт употребљених вода преко Интерсентора ка ППОВ „Велико Село“.

Цео простор генерално се може поделити на сливове који припадају наведеним црпним станицама и на тим деловима је планиран сепарациони систем. Ипак због изграђености примарних објеката канализације (предметни простор пресецају изграђени примарни колектори – атмосферски колектори 350/210 cm из правца КЦС „Железничка станица“ и 550/350 cm – Нови Мокрозулци колектор, од којих су на неким деоницама изведени плитко), тај концепт није могуће применити на целом подручју Просторног плана. Подручје северно од Старог савског моста у постојећем стању има изграђену канализацију до општег приливу и тај концепт се задржава.

Решавајући употребљених вода су за подручје:

- од највишег дела до моста „Газела“–КЦС „Мостар“;
- од моста „Газела“ до „Бранковог“ моста–КЦС „Железничка станица“ и колектор ОИВЦ 1600 mm, односно ОК 160/250 cm у улици Савској; и

– северно од Старог савског моста колектор Ø680/136 cm, односно Ø6250/150 cm који сакупљају употребљене воде упућује ка КПС „Железничка станица“.

Генерално, граница канализационих система је око Старог савског моста, па је у подручју северно од њега планиран општи, а јужно сепарациони систем одвођења употребљених и атмосферских вода.

За потребе одвођења употребљених вода, са подручја јужно од Старог савског моста, планирана је изградња уличне фекалне канализације. Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm.

За подручје северно од Старог савског моста, планирана је изградња нове уличне канализације по општем принципу минималног пречника Ø300 mm. На овом подручју, постојећа општа канализациона мрежа пречника мањег од Ø300 mm укида се и замењује канализацијом минималног пречника Ø300 mm по највећим стандардима Јавног комуналног предузећа „Београдски водовод и канализација“, у оквиру јавног грађевинског земљишта, реконструкције улича или унапређења мреже.

Трасе планираних канализационих водова постављене су у регулацији постојећих и планираних саобраћајница.

Потребно је предвидети одводњавање свих слободних површина у Просторном плану и уличама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара одредбама Правилника о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда“, број 5/89).

Начин изградње канализације треба прилагодити геолошким и хидрогеолошким карактеристикама терена.

При планирању и изградњи канализације неопходно је придржавати се одређби Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 6/10 и 29/14).

Уличну канализациону мрежу димензионисати кроз израду техничке документације. Пројекте уличне водоводне мреже и прикључака радити према техничким прописима и важећим стандардима Јавног комуналног предузећа „Београдски водовод и канализација“.

Атмосферска канализација

У планском подручју су три постојећа излива у реку Саву:

– Ø6350/210 cm из правца КПС „Железничка станица“;

– Ø6550/550 cm – Нови Мокрозушки колектор; и

– Ø6400/240 cm – Стари Мокрозушки колектор.

Како се исти не налазе у јавној површини, испод њих се планира заштитни коридор у ширини од 2,5 m лево и десно од спољашње ивице цени. У коридору планирати коско-пешачку стају како би се могло неометано приступити објектима канализације за потребе текућег одржавања и евентуалних акцидената. У овом коридору није дозвољена изградња било каквих објеката и постављање високог растлина.

У циљу евакуисања атмосферских вода, планиране су две атмосферске канализационе станице са испуштом у реку Саву. Локације црпних станица (у даљем тексту: ЦС) ЦС1 (парцела ИП-3) и ЦС2 (парцела ИП-6) планиране су у блоковима 8 и 29 и приказане су на графичким прилозима.

За потребе сакупљања атмосферских вода, планирана је изградња уличне канализације дуж свих планираних саобраћајница. Минимални пречник планиране атмосферске канализације је Ø300 mm.

За потребе прихватања пречишћених атмосферских вода планира се кишни колектор у осовини главних саобраћајница. У подземни колектор се упуштају пречишћене атмосферске воде из блокова и секундарни кишни канали за одводњавање водотова. Сепаратори за пречишћавање кишних вода у оквиру блока се налазе унутар блока и биће дефинисани даљом урбанстичком и техничком документацијом. Сепаратори за пречишћавање кишних вода са водотова у оквиру саобраћајне површине дефинисаће се пројектном документацијом. Све на тај начин третиране воде одводе се до црпне станице и као такве се могу испуштати у реку Саву јер задовољавају законске критеријуме по питању квалитета, а да се при томе не угрозе карактеристике вода у реципијенту.

Трасе планираних канализационих водова планиране су у износу постојећих и планираних саобраћајница и умерене ка планираној црпној станици. Сакупљене атмосферске воде из планиране црпне станице упућују се даље и оријентишу ка новом изливу у реку Саву.

Принципа грађења

Појас заштите око канализационе мреже и колектора је габаритно, обострано 2,50 m.

Канализацију реализовати по сепарационом типу у што је могуће већем обиму. Минимална димензија ценовода сепарационог типа за атмосферске воде је Ø300 mm, а за фекалне Ø250 mm. За део Просторног плана који се канализише по општем принципу минимална димензија канала је Ø300 mm.

Није дозвољено упуштање кишних вода у фекални канал, нити отпадних вода у кишне канале.

Канализациону мрежу треба градити подземно у ролу потребних димензија и у зависности од њеног пречника. Дубина закопавања канала је 1,80–6,00 m. Вертикално укрштање ценовода међусобно је мин. 0,50 m и под правим углом.

При изградњи канализационе мреже, ископи ће се изводити у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта. Све ископе веће од 1,5 m треба подградњом, редуирати због различите консолидованости масутаг глина. Због различитих дубина до нивоа подземне воде, треба очекивати појаву воде у ископима већим од 2,10 m (у блоку 10) те је неопходна припрема за њено одстрањивање путем мулних пумпи. Ископ по могућности изводити у сувом периоду када је ниво подземне воде нисак. Ископни материјал се може само делимично искористити за затрпавање ровова. Према физичко-механичким својствима глиновити насипи може да се користе за затрпавање. Затрпавање обавити набављем слојева дебљине 20–25 cm. Муљеног тла и комунални отпад у потпуности одстранити из ископа.

За сваку планирану интервенцију у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Канализацију планирати у јавној површини на потребном вертикалном и хоризонталном одстојању од осталих инфраструктурних водова, а према важећим техничким нормативима.

При изградњи канализације обезбедити постојеће инфраструктурне инсталације од оштећења и омогућити њихово нормално функционисање.

На местима скретања трасе канализације, на местима промене пада и на местима каскади предвидети ревитизационе шахтове. Шахтове распоредити тако да им се неометано може приступити, како би се канализација могла одржавати.

Планирану црпну станицу на парцели ИП-3 извести подземно, испод ње планирати травнату површину. На површини обезбедити отвор минималних димензија 10x10 m за потребе сервисирања и текућег одржавања. За црпну станицу потребно је обезбедити напајање електричном енергијом из два независна извора и повећавање на јавне телекомуникационе инсталације. Карактеристике црпне станице дефинисати кроз израду техничке документације.

Објекат ЦС може се фундирати директно на темелјима обична плоче или траке. Висок ниво подземне воде условљава примену мулних пумпи (инфоилтери) у току извођења ископа. За сваку планирану интервенцију у даљој фази пројектовања треба извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Уличну канализациону мрежу димензионисати кроз израду техничке документације. Пројекте уличне канализационе мреже и прикључака треба радити према техничким прописима и важећим стандардима Јавног комуналног предузећа „Београдски водовод и канализација“.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата Просторним планом, могуће је у поступку спровођења Просторног плана, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе Просторног плана димензије инсталација и распоред инсталација у профилу и у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

4.4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

Процена једновременог оптерећења за стамбене објекте извршена је на основу препорука Јавног предузећа „Електропривреда

Србије", а процена једновременог оптерећења за различите делатности може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) помоћу израза:

$$P_{R,R} = p_{R,R} \cdot S_{R,R} \cdot 10^{-3} \text{ W}$$

На основу процене максималне једновремене снаге од око 128 MW ($P_{R,R} = 112 \text{ MW}$ без климатизације (хлађења) стамбених објеката), планирана је изградња електроенергетске мреже и објеката:

- две ТС 110/10 kV, капацитета 2x40 MVA (ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар“ у Блоку 19 и
- ТС 110/10 kV „Београд на води“ у Блоку 10),
- могуће је да ће се ukazати потреба за увођењем још једног трансформатора 40 MVA ТС 110/10 kV, на бази проценених потреба климатизације (хлађења) у објектима,
- напојних електроенергетских водова за потребе планираних ТС 110/10 kV,
- електроенергетских водова 35 kV од границе Просторног плана са Карађорђевог ушћем, преко Старог савског моста, до новобеоградске стране, и
- потребног броја ТС 10/0.4 kV, капацитета 1000 kVA, са електроенергетском мрежом 10, 1kV и јавног осветљења.

За потребе напајања планираних трафостаница ТС 110/10 kV предвиђена је изградња следећих објеката 110 kV:

- 1) подземни електроенергетски вод 110 kV, који ће повезивати постојећу ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд“, преко планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда“, са ТС 220/110 kV „Београд 17“;
- 2) подземни електроенергетски вод 110 kV, који ће повезивати планирану ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар“, по принципу улаз-излаз на вод из тачке 1;

3) подземни електроенергетски вод 110 kV од планиране ТС 110/10 kV „Београд на води“ до планираног/реконструисаног електроенергетског вода 110 kV који повезује ТС 110/35 kV „Београд 6“ и ТС 110/35 kV ТО „Нови Београд“ (локацијска дозвола бр. 351-03-00158/2010 од 23. фебруара 2011. године). Постојећи подземни вод 110 kV, веза ТС 110/35 kV „Београд 6“ и ТС 110/35 kV ТО „Нови Београд“, мора остати у потпуности док се не заврши рад на полагану планираног/реконструисаног вода и неће пусти под напон, и

4) подземни електроенергетски вод 110 kV, веза између планираних ТС 110/10 kV „Савски амфитеатар“ и ТС 110/10 kV „Београд на води“.

Напојне електроенергетске водове 110 kV полагати подземно у складу са прописима и интерним препорукама Јавног предузећа „Електропривреда Србије“. За напојне електроенергетске водове 110 kV ван граница Просторног плана, неопходно је приступити изради плана детаљне регулације.

У оквиру Просторног плана предвиђене су трасе за електроенергетске водове 35 kV од границе Просторног плана са Карађорђевог ушћем, преко Савског моста, до новобеоградске стране.

На подручју Просторног плана, за напајање планираних постројања, изградити потребан број трансформаторских станица ТС 10/0.4 kV потребног капацитета. Трафостанице које се налазе у јавним објектима и које ће припадати „Електропривреди Србије“ д.о.о., обрачунаће су за снагу трансформатора од 630 kVA. Трафостанице могу бити капацитета 2x1000 kVA, а у изузетним случајевима могуће је изградити и трансформаторске станице других капацитета у складу са потребама планираних садржаја у оквиру Просторног плана. Тачан број трафостаница и њихов капацитет у оквиру планираних блокова биће предмет техничке документације. Планиране трафостанице у блоковима, повезати на електроенергетску мрежу 10 kV.

Прикључење планираних трансформаторских станица ТС 10/0.4 kV предвидети по принципу улаз-излаз на планиране 10 kV кабловске водове, по принципу петљи на планиране ТС 110/10 kV и повезане водове између планираних ТС 110/10 kV и постојећих ТС X/10 kV.

Од планираних трафостаница ТС 10/0.4 kV до планираних објеката изградити мрежу електроенергетских водова 1 kV. Све слободне и саобраћајне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне потребан ниво фотометријских величина. У том смислу потребно је од планираних трафостаница ТС 10/0.4 kV, преко расводних ормара за потребе јавног осветљења изградити електроенергетске водове 1 kV. За потребе јавног осветљења предвиђене су посебне трафостанице ТС 10/0.4 kV, у склопу јавних површина у оквиру блокова 8 (JO1) и 27 (JO2). Трафостанице за потребе јавног осветљења извести као слободностојећи објекат.

Постојећа контактна мрежа са напојним водовима за потребе железничког саобраћаја се уклања.

Правила грађења

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 и 35 kV

- планиране трафостанице 110/10 kV градити као слободностојеће објекте или у склопу планираних објеката, као затворена постројења (SF6) са 110 kV постројењем и трансформаторима 110/10 kV смештеним у гради тј. у затвореном простору минималних димензија комплекса са 35x40 m (са 50x70 m у случају увођења још једног трансформатора 40 MVA, на бази проценених потреба климатизације (хлађења) у објектима), а све складу са са прописима и интерним препорукама Јавног предузећа „Електропривреда Србије“;

– осталу опрему и 10 kV постројење смештити у затворен простор;

- приликом одређивања простора за изградњу трафостаница 110/10 kV, водити рачуна о трасама за прикључне 110 kV водове и за излазак по 44 кабловских вода 10 kV из планираних ТС 110/10 kV;
- објекте планираних трафостаница обликовати тако да са суседним чини складну урбанистичку целину;

– приступ планираним трафостаницама остварити преко постојећих и планираних саобраћајница. За велики приступ планирати приступни пут ширине 5 m и најмањим подупретишном кривине 20 m, осовинском притиском од 100 kN оптерећења;

– трафостанице ће бити даљински управљане из диспетчерског центра „Електропривреде Београд“ д.о.о.

– подземне електроенергетске 110 kV водове полагати у коридору планираних и постојећих саобраћајница, у рову потребне ширине и дубине 1.4 m у слободним површинама до 1.8 m у коловозу, а све у складу са прописима и интерним препорукама Јавног предузећа „Електропривреда Србије“;

– за напојне електроенергетске водове 110 kV ван граница Просторног плана, потребно је израда посебних планских докумената;

– приликом полагања напојних електроенергетских водова 110 kV, паралелног вођења или укрштања са осталим комуналним инфраструктуром, придржавати се прописаних међусобних растојања;

– до изградње планираног/реконструисаног електроенергетског вода 110 kV који повезује ТС 110/35 kV „Београд 6“ и ТС 110/35 kV ТО „Нови Београд“ реконструисаног, не угрожавати постојећи подземни електроенергетски вод 110 kV, који је положен на дубини од 1.4 m испод површине тла, тако што се изнад њега може сложити слој земље само до дубине од 0.9 m, тј. до нивоа од 0.5 m испод кабла. Приликом извођења радова водити рачуна да постоји могућност да се овај вод може напунити и на мањој дубини од наведене. Радове у близини подземног вода 110 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације које се могу пренети на кабл 110 kV, да не би дошло до оптерећења кабла;

– планиране водове напонског нивоа 35 kV полагати подземно у рововима дубине 1.1 m;

– ископ ће се изводити у срединама које су GN 200 припадју II категорији земљишта;

– ископани материјал се може само делимично искористити за затрпавање ровова;

– постојеће електроенергетске водове 35 kV угрожене планираним изградњом, изместити у оквиру тротоара планираних саобраћајница или механички их заштити. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и условима при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова;

4. $P_{R,R}$ – пројектовано максимално оптерећење у kW, $p_{R,R}$ – специфично оптерећење делатности у W/m², $S_{R,R}$ – површина објекта у који се обавља делатност у m²

– радове у близини подземних водова 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног пласшта. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објект који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступ воду притиском квара;

– уколико се траса подземног вода пада испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm за подземне водове 35 kV. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације;

Објекти и мрежа 10 kV, 1 kV и јавног осветљења

– планиране трајфостанице 10/0,4 kV са потребним електроенергетским водовима 10 kV и повезивање на електроенергетску мрежу 10 kV;

– планиране трајфостанице 10/0,4 kV се могу градити у склопу планираних објеката или као слободностojeћи објекти;

– просторија мора испуњавати услове грађевина из наведених законских прописа пре свега Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ“, број 74/90);

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV у оквиру објеката, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– трансформаторска станица мора имати минимум два одељења одзвеза и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незначителним одступањем од прегодног става;

– слободностojeће трајфостанице предвидети у оквиру парцеле новог објекта у осталом земљишту или у склопу јавних површина и обезбедити простор димензија 5x6 m; бетонско подстоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између осовина трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– трајфостанице градити за рад на 10 kV напонаском нивоу;

– приступ планираним трајфостаницама остварити преко постојећих и планираних саобраћајница;

– код избора локације ТС водити рачуна о следећем: да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења, да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији; о могућности лаког приступа ради монтаже и замене опреме; о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл; и утицају ТС на животну средину;

– уколико се угрожавају постојеће трансформаторске станице 10/0,4 kV, обезбедити простор за њихово изменање, односно обезбедити довољан капацитет планираних ТС које би преузеле напајање објеката чије укључивање није предвиђено;

– електроенергетску мрежу 10 kV и 1 kV градити подземно у кабловским канализацијама и директно полагањем у земљу;

– полагањем подземних водова испод коловоза, заштитити их постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm;

– уколико се при извођењу радова угрожавају електроенергетски водови, исте изместити или заштитити;

– за прелазак саобраћајнице постојећих водова обезбедити резерву у кабловницама и то за водове 10 kV 100% резерву, а за водове 1 kV 50% резерву;

– дубина уклањања каблова не сме бити мања од 0,7 m за каблове напона до 10 и 1 kV;

– све слободне и саобраћајне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне потребан ниво фотометријских величина;

– електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова;

– напајање и управљање јавним осветљењем планирати из посебних слободностojeћих ормана постављених у непосредној близини трајфостанице;

– предвидети јавну функционалну са основним циљем постизања добре видљивости и задовољавајућег видног комфора;

– предвидети декоративну расвету која треба да омогући наглашавање естетских изабраних објеката, како детаља, тако и саме форме;

– електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1 m од коловоза, где је могуће мрежу полагати у слободним делетим површинама;

– неким ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II категорији земљишта;

– ископани материјал се може само делимично искористити за затрпавање ровова;

– међусобни размак енергетских каблова (вишежичних, односно кабловског снопа три једножична кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07 m при паралелном вођењу, односно 0,2 m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова може целом дужином трасе да се постави нит опсека, које се монтирају наситице на међусобном размаку од 1 m;

– при паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV и 10 kV;

– при укрштању са телекомуникационим кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°Р, на могућству што ближе 90°Р, а ван насељених места најмање 45°Р. Електроенергетски кабли се полаже испод телекомуникационих каблова;

– није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цевни водовода и канализације;

– хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање најмање 0,4 m за каблове напона 1 kV и 10 kV;

– при укрштању, енергетски кабли може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,3 m каблове напона 1 kV и 10 kV;

– уколико не могу да се постигну размази из претходне две тачке на тим местима енергетски кабли се провлачи кроз заштитну цев;

– размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде у насељеним местима 0,8 m, односно изван насељених места 1,2 m. Размази могу да се смање до 0,3 m ако се кабли налазе у заштитној цеви дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења;

– на местима укрштања цевни гасоводи се полажу испод енергетског кабла;

– није дозвољено паралелно полагање електроенергетских каблова изнад или испод цевни гасовода;

– укрштање енергетског кабла са водотокном (река, канал, итд.) изводи се полагањем преко мостова. Изузетно укрштање са водотокном може да се изведе полагањем кабла на дво или испод два водотока;

– полагање кабла на два водотока изводи се на месту где је брзина воде најмања и где не постоји могућност већег одрота земље или насипања муља;

– полагање кабла испод два водотока изводи се провлачењем кроз цев на дубини од најмање 1,5 m испод два водотока;

– није дозвољено засађивање растлина изнад подземних водова;

– енергетске кабловске водове треба положити тако да су од осе дрвореди удаљени најмање 2 m;

– изнад подземних водова планирати травњаци или тротоаре поплачване помичним бетонским плочама;

4.4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

На основу норматива и урбанистичких параметара за стабилне објекте и различите делатности, за нове претплатнике у границама Просторног плана потребно је обезбедити укупно око 18 500 телефонских прикључака. У оквиру граница Просторног плана планирати телекомуникациону опрему најновије генерације и полагање телекомуникационе инфраструктуре значајног и перспективног капацитета за планиране кориснике. У том смислу, планирано је следеће:

– у оквиру блокова са великом бруто развијеном грађевинском површином (БРПГ), предвидети простор за монтажу опреме која ће представљати телекомуникационе чворовите зоне (ТКЧ). Тачне локације и нацрте ТКЧ, биће предмет даље техничке документације.

– у склопу планираних објеката предвидети просторије за смештај телекомуникационе опреме или ту опрему смештити у оквиру уличних кабинета и надземних контејнера;

– дуж свих саобраћајница и булевара, са обе стране, предвиђена је телекомуникациона канализација максималног капацитета за потребе телекомуникационих водова свих оператора, кабловско-дистрибутивних оператора (КДС), semaфорске сигнализације, система за управљање саобраћајним токовима (камере и сл.);

– дуж пешачких стаза, Старог савског моста и Железничког моста предвиђена је телекомуникациона канализација максималног капацитета за потребе телекомуникационих водова свих оператора и кабловско-дистрибутивних оператора (КДС);

– од Савског трга, преко Старог савског моста, ка оптичком раздвајачу Делта, предвиђена је траса за полагање оптичког кабла у посебним цевима планиране телекомуникационе канализације;

– за будуће стамбене објекте планирати реализацију FTTB (Fiber To the Building) или FTTO (Fiber To the Office) технологијом монтаже IP приступних чворова или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују оптичким кабловима;

– за пословне објекте планирати реализацију FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима;

У делу безичне телекомуникационе мреже, видео надзора и мониторинга, пословним и приватним корисницима у оквиру Просторног плана могуће је обезбедити сервисе надгледања и контроле појединих објеката и зона.

Предвидети изградњу радио-базних станица (RBS) засновану на најновијим технологијама.

Правила грађења

Правила грађења су следећа:

– треба обезбедити простор од минимум 40 m² у оквиру планираних блокова за смештај телекомуникационих чворових зона;

– за смештај телекомуникационе опреме у склопу планираних објеката потребно је обезбедити унутрашњи простор од 10–15 m² и минималне висине од 280 cm, а за смештај телекомуникационе опреме у оквиру уличних кабинета и надземних контејнера обезбедити спољашњи простор од око 6 m²;

– просторија треба да се налази у унутрашњости објекта, у приземљу;

– мора постојати несметан директан приступ споља;

– потребно је обезбедити адекватно напајање просторија за смештај телекомуникационе опреме;

– потребно је извести уземљење за смештај телекомуникационе опреме;

– кроз просторију за смештај телекомуникационе опреме не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације;

– целокупна телекомуникациона мрежа мора бити кабларизована, до телефонских извода;

– планираним објектима, на територији предметног Просторног плана, потребно је обезбедити приступ путем телекомуникационе канализације;

– минимална дубина полагања телекомуникационих водова је 0,8 m;

– изводи ће се изводити у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта;

– ископани материјал се може само делимично искористити за затрпавање ровова;

– предвидети потребан број PVC (PEHD) цеви Ø110 mm за телекомуникациону канализацију;

– телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m, са дубином рову за постављање телекомуникационе канализације у тротоару 1,10 m, а у коловозу 1,30 m;

– дистрибутивне телекомуникационе каблове који су постављени кроз телекомуникациону канализацију или су положени у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника телекомуникационих услуга, заменити новим већег капацитета;

– позицију телекомуникационих окана планирати тако да распон из између два окана не буде већи од 100 m у зависности од

ситуације на терену и других инсталација комуналне инфраструктуре;

– планирати изградњу телекомуникационих окана на свим раскрсницама саобраћајница, као и на средњим распона саобраћајница између две раскрснице где је распон дужи од 100 m;

– планирати завршавање преграда у оканима на другој страни саобраћајница;

– од планираних траса телекомуникационе канализације и траса постојећих и планираних телекомуникационих каблова, до стамбено-пословних, пословних и објеката других намена, планирати телекомуникационе прикључке;

– појединачна постојећа телекомуникациона окна, која ће се реконструкцијом саобраћајнице наћи у коловозу, изградити као дупло окно са улазом из планираног тротоара;

– постојећу телекомуникациону канализацију проширити за потребан број цеви;

– планирати два одвојена телекомуникациона коридора за повезивање већих пословних објеката;

– на местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место, измештање извршити тако да се обилу површине планиране за будуће објекте, обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и телекомуникационим окнима између њих;

– на прелазима испод коловоза саобраћајница, као и на местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну канализацију;

– растојање планираних каблова од остале постојеће инфраструктуре мора бити према прибављеним условима, а од планиране инфраструктуре према важећим прописима;

– телекомуникациону мрежу полагати у зеленим површинама поред тротоара и коловоза, или испод тротоара на растојању најмање 0,5 m од регулационе линије и у изузетним ситуацијама, у оквиру коловоза;

– при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде 90°PP;

– при паралелном вођењу са електроенергетским кабловима, најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона 1 kV и 10 kV, односно 1 m за каблове напона 35 kV;

– при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°PP, по могућству што ближе 90°PP; по правилу телекомуникациони кабл се поставља изнад енергетских каблова;

– уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведеног две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;

– при паралелном вођењу са цевима водовода, канализације, гасовода и топловода најмање растојање мора бити 1,0 m; при укрштању, најмање растојање мора бити 0,5 m, угао укрштања треба да буде 90°PP;

– телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се поставе у исти ред са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m;

– телекомуникациону мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

– на прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим осталим местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви;

– предвидети просторије у оквиру планираних објеката за смештај RBS (RBS hotel) опреме од 20–30 m² са оптичким приводом;

– предвидети просторије у оквиру планираних стамбених и пословних објеката (висине ≥15 m) за смештај RBS опреме од 12–20 m² или простор на крову са оптичким приводом;

– предвидети просторије у оквиру планираних објеката (хотели, тржни центри, стамбено-пословне зграде) за смештај RBS опреме од 12–20 m² или простор на крову са оптичким приводом;

– предвидети носаче антена минималне висине од 3,5 m, на угловима кровних тераса објеката;

– антене не смеју бити зашлењене никаквом препреком;

– планиране водове за потребе КДС, semaфорске сигнализације, система за управљање саобраћајним токовима (камере и сл.)

и осталих оператора, изградити у оквиру планирања телекомуникационе канализације изградњом потребног броја цеву;

– базне радио-станице и радио-релејне станице са припадајућим антеномским системима и инфраструктуром градити по техничким препорукама и светским стандардима из ове области;

– предвидети просторије у оквиру планираних објеката за смештај RBS опреме и повезати их оптичким кабловима са свим објектима;

– предвидети могућност инсталације WiFi AP у оквиру планираних објеката;

– на зеленим површинама кружних токова предвидети по могућству изградњу маскарних стубова за покривање саобраћајница ситним мобилним телефонима.

4.4.2.5. Топловодна мрежа и објекти

У складу са урбанистичким параметрима датим Просторним планом, израшена је процена топлотног континуума потребног за грејање, припрему топле воде и климатизационих потреба планираних објеката, који је дефинисао димензионисање цевне мреже.

Потребе за топлотном енергијом су процене на 160 MW и оне су одређене коришћењем енергетски ефикасних термо постројења у објектима. Прецизна процена топлотног континуума за сваки блок биће утврђена кроз израду урбанистичке и техничке документације.

За снабдевање планског подручја неопходна је изградња и реконструкција следећих објеката (пречници цеву ће бити одређени касније на нивоу техничке документације, када сви детаљи физичке изградње и хидрауличке студије мреже буду потврђени):

1) реконструкција надземне деонице испод мостовске конструкције моста „Газела“, постојећег магистралног топловода М6 на траси од границе Просторног плана на Новом Београду (Фабрика бетона „Ратко Митровић“) до саобраћајне петље Мостар (Булевар војводе Мишића) са пречника Ø609,6/780 mm (ДН600) на Ø762/950 mm (ДН750), која ће бити изведена од стране одговарајућих предузећа;

2) изградња надземног објекта прегумне станице (у даљем тексту: ППС) у блоку 29 поред деонице магистралног топловода М6; изградња прегумне станице неће бити захтевана све док се не изгради тржни центар (шопинг мол);

3) реконструкција надземне деонице постојећег магистралног топловода у улицама Савској и Вишеградској са пречника Ø609,6/780 mm (ДН600) и Ø558,8/710 mm (ДН550) на пречник Ø711,2/900 mm (ДН750) до постојећег топловода пречника Ø457,2/630 mm, која ће бити изведена од стране одговарајућих предузећа;

4) изградња магистралног топловода од раскрснице Савске и Вишеградске улице дуж саобраћајница САО 2, САО 1 и САО 9 до Карађорђевог пута и магистралног топловода дуж саобраћајнице САО 1. Изградњу поменутог топловода изводити тек када се изведе саобраћајница САО 1, јер није приоритетан за тржни центар (шопинг мол).

При томе треба имати у виду и изградњу и реконструкцију топловодне мреже и постројења која је на границе Просторног плана, али у функцији снабдевања топлотном енергијом планираних корисника у планском подручју. То подразумева:

1) реконструкцију постојећег магистралног топловода М6 на траси од раскрснице улица Јурија Гагарина и Савског пута до границе Просторног плана на Новом Београду (Фабрика бетона „Ратко Митровић“) са пречника Ø609,6/780 mm (ДН600) на пречник Ø813/1000 mm (ДН800), која ће бити изведена од стране одговарајућих предузећа;

2) проширење топлотног капацитета измењивачке станице топловодне магистрале М6 (изградњом циркулационих пумпи одговарајућег протика и потпора и додатних батерија измењивача топлоте) у комплексу топлане ТО „Нови Београд“, које ће бити изведено од стране одговарајућих предузећа;

3) реконструкцију постојећег магистралног топловода од постојећег магистралног топловода Ø355,6/500 (ДН 350) у Улици Гаврила Принципа, улицама Гаврила Принципа и Загребачке до Карађорђевог пута, са пречника Ø273 mm (ДН250) на пречник Ø609,6/780 mm (ДН600), која ће бити изведена од стране одговарајућих предузећа;

4) У почетним фазама реализације начин грејања до капацитета од 40 MW (прецизни капацитети ће тек бити утврђени), ће

бити обезбеђен магистралним топловодом који се прикључује на постојећи магистрални топловод у Улици Гаврила Принципа. Повећање пречника цеву биће разматрано у случају да је неопходно за обезбеђење прикључака за почетне фазе реализације. Ако је за потребе почетних фаза реализације потребно извођење нископритисне пумпне станице, она ће бити изведена у складу топлотне подстанце у објектима у складу са техничким прописима.

За топловоде под тачкама 1) и 2) у току је израда Плана детаљне регулације за реконструкцију и доградњу топловодне мреже од топлане ТО „Нови Београд“ до подручја Просторног плана (Одлука о изради Плана детаљне регулације за реконструкцију и доградњу топловодне мреже од топлане ТО „Нови Београд“ до подручја ПП/ПН „Београд на води“, градске општине Нови Београд и Савски непад, „Службени лист града Београда“, бр. 51/14 и 69/14). Наведени топловоди се воде подземно у предизолованим цевима са минималним надзором земље од 0,8 m на делу трасе која обухвата коридор Булевар војводе Мишића и Вишеградској. Реконструкција постојећег магистралног топловода М6 до саобраћајне петље Мостар се води и надземно испод мостовске конструкције моста „Газела“ по истој траси постојећег топловода.

У циљу обезбеђивања адекватног хидрауличног режима у топловодној мрежи и квалитетне испоруке топлотне енергије будућим потрошачима просторне целине „Београд на води“, неопходна је изградња објекта ППС. ППС је ложирана на парцели ИП-4 у Блоку 29, у зони саобраћајне петље „Мостар“.

Сва прикључења топловодне мреже треба изводити методом заваривања „цел на цел“, изградњом топловодних цеву одговарајућег пречника. Планиране топловоде треба водити испод саобраћајница и осталих јавних површина.

Планирана топловодна мрежа за новопланиране потрошаче је распоређена оптимално и постављена тако да представља најквалитетније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница и поља осталих инфраструктурних водова.

Принцип грађења

ППС

ППС је део топловодног система, односно система даљинског грејања. Намена ППС-а је подизање потенцијала постојећег топлотне енергије топлој води односно њено додатно пумпање да би се задовољили основни захтеви даљинског грејања – добро и квалитетно снабдевање свих потрошача топлотном енергијом.

ППС у Блоку 29, на парцели ИП-4, је димензија 20x35x6 m и повезана је са два топловодна прикључка на магистрални топловод М6.

Капацитети остале инфраструктуре потребни за објект ППС су:

- број телефона – 1;
- једновремена снага планираних уређаја и постројења у ППС-у Pj = 2 MW;
- потрошња воде – Q_{ср}, дм³/сек;
- извод отпадне воде преко градске канализационе мреже – минимум 40 m³/д.

Објект ППС је издан, не ограђује се и нема заштитну зону. Ниво буке који емитује ППС мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објекта и уградњом одговарајућих пригушница буке, како би ниво буке био испод 40 dB дану и 35 dB ноћу.

При изградњи планираног објекта ППС, искоти ће се изводити у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта. Све ископе веће од 1,5 m треба подграђивати, разулитити због различите консолидованости насутог тла. Искоти по могућности треба изводити у сушном периоду када је ниво подземне воде нисак. У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објеката, фундирани се може извести плитко. Неопходно је извршити замену подтла материјалом повољних физичко-механичких својстава, напосавам и изградом тампонског слоја.

За сваку планирану интервенцију у даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

ППС мора имати обезбеђен приступ одговарајуће ширине, ради смештаја уређаја и опреме са арматуром. Мора поседовати прикључке на водовод, електричну енергију и канализацију. ППС мора бити вентилисана и опремљена противпожарним апаратима у циљу заштите од пожара.

Уколико се ППС гради у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава безбедност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају. Од ППС до постојеће топловодне мреже могуће је изградити припадајуће топоводе и топловодне прикључке.

Топлотна подстанција (у даљем тексту: ПС)

ПС је део топловодног система, односно система даљинског грејања. Намена ПС је пренос топлотне енергије са примарне топловодне мреже (примарна страна) топловодној мрежи потрошача, односно кућној грејној инсталацији (секундарна страна ПС). Поред преноса топлотне енергије са примарне на секундарну страну потрошача у ПС се остварује: мерење утрошених топлотне енергије, регулација температуре подавне воде кућне грејне инсталације у функцији спољне температуре ваздуха, регулација притиска, протока примарног флуида и испорука потрошне топле воде.

Објекти ПС су смештени и смештају се у објекте корисника, у подрумској (техничкој) етажи. По могућности су оријентисани према улици и морају имати обезбеђен приступ и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију.

Површина просторије за смештај ПС мора бити адекватна у односу на број зона инсталација за грејање (због висине објекта) и врсти термотехничких инсталација за које је потребна испорука топлотне енергије (радијаторско, ваздушно грејање, припрема топле воде, централна климатизација и хлађење).

Нивола тавна диспозиција дефинише се кроз израду техничке документације.

Прикључење објеката на топлофикациону мрежу врши се непосредно преко измењача топлоте смештеног у ПС.

Ниво буке који емитује ПС мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објекта и уградњом одговарајућих пригушница буке, како би ниво буке био испод 40 dB дану и 35 dB ноћу.

Топловод (у даљем тексту: ТО)

Топловодна мрежа може да се постави подземно (предположено) и цени заштите изолационим масом) и надземно (само тамо где је неопходно). Трасу ТО треба одабрати тако да она испуњава оптималне техничке и економске услове у складу са потребама планираних објеката. Топловодна мрежа се води до потрошача и завршава се у предјимним станицама.

Траса топловодне мреже се поставља у регулационом појасу саобраћајнице, у зеленом (широком или средњем појасу) или у тротоару песте. Уколико ови простори не постоје, уколико нема просторних могућности због других инфраструктурних водова или њихових заштитних зона, ТО се поставља испод возова.

ТО је дозвољено поставити ван регулационог појаса саобраћајнице и то у заштитном зеленом дуж саобраћајнице.

Растојања трасе дистрибутивног ТО до темеља објекта мора бити најмање 2,0 m или 1,0 m од прикључне мреже (мерено од ближе цеви), како би се избегло слагање делова објекта поред кога пролази топовод.

Препоручена најмања хоризонтална међурастојања ТО-а са другим подземним инфраструктурним водовима су (условљено расположеним простором у оквиру попречног профила саобраћајнице):

- водовод 1,5 m;
- фекална канализација 1,0 m;
- кишна канализација 1,0 m;
- електропровод, 1,0 m (1 kV), 1,0 m (35 kV), 2,0 m (110 kV);
- за водове Градског саобраћајног предузећа – 0,6 m;
- телекомуникациони водови 0,6 m; и
- дистрибутивни гасовод: 0,4 m ($p=0,05-4$ бар), 1,0 m ($p=6-12$ бар).

При изградњи топловодне мреже, ископи ће се изводити у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта. Све ископе веће од 1,5 m треба подграђивати, регулирати због различите консолидованости насутог тла. Ископ по могућности изводити у сушном периоду када је ниво подземне воде низак.

Заштитни слој земље изнад цеви износи минимално 0,6 m. Изузетно надскоп може бити и 0,4 m под условом да се предузму додатне мере заштите. Минимална дубина уклањања при укретању ТО-а са:

– железничком и трамвајском пругама износи 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,

– путевима и улицама износи 0,6 m изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безбедног постављеног ТО;

– енергетским кабловима 110 kV, растојање доње коте кабла и горње коте цеви ТО треба да износи 0,9 m, уколико прописана растојања из табеле не могу да се испоштују, примењују се посебне мере према условима „Електродистрибуције Београд“ д.о.о.;

– кабловима Градског саобраћајног предузећа, оса топоводних цеви на 0,6 m од кабла.

Табела 13. Међусобна растојања топовода и енергетског кабла

Однос топовода и енергетског кабла	напон кабловине воде		
	1 kV	10 kV	35 kV
паралелан	0,3 m	0,7 m	0,7 m
укретање	0,3 m	0,6 m	0,6 m

Код попречног постављања топоводних цеви испод саобраћајнице, важе следећа правила:

– саобраћајница и топоводна инсталација укретају се под правим углом, односно у распону од $80^{\circ}-100^{\circ}$;

– на местима преласка топоводне мреже испод аутопута, градских магистрала, железничких пруга и на местима где посебни услови захтевају, цеви полазе у армирано бетонске проходне канале или их проведу кроз челичне заштитне цеви са ревизионим овизима на оба краја. На цевоводу уградити претградне органе, са обе стране; и

– дубина полагања предположеног цевовода испод саобраћајнице је у зависности од одговарајућег саобраћајног оптерећења и дозвољеног притиска на горњу површину пластичног омотача цевовода. Ако су напони преварачени мора се вршити одговарајућа заштита.

Табела 14. Заштитна зона и могућности изградње топоводне мреже

мрежа / објект	Топловодна мрежа	
	заштитна зона / појас	правили / могућности изградње
Магистрални ТО	Минимално 2 m, одговарајуће одговарајуће зоне,	Забрањено се изградња стабилних, уметничких и производних објеката у заштитној зони.
Привлажни ТО	Минимално 1 m, одговарајуће одговарајуће зоне,	

Приликом пројектовања и извођења топоводне мреже и постројења придржавати се одредаби Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду („Службени лист града Београда“, бр. 43/07, 2/11 и 29/14) и других важећих прописа, стандарда и норматива из предметне области.

4.4.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

Сходно урбанистичким параметрима датим Просторним планом извршена је процена потрошње природног гаса за потребе грејања, припреме топле воде и климатизације планираних објеката и она износи $BH=18.500 \text{ m}^3/\text{h}$. Са гасном когенеративном топланом могуће је обезбедити повећање потрошње гаса на $30.500 \text{ m}^3/\text{h}$. Прикључење објеката на градску гасоводну мрежу базираће се на економској одрживости.

За снабдевање планског подручја природним гасом неопходна је изградња:

1) челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6-16(12)$ бар и пречника $\varnothing 323,9/4 \text{ mm}$ (ДН300) од дуготаласне границе предметног Просторног плана, Булеваром војводе Мишића до планиране МРС „Београд на води 1“;

2) челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6-16(12)$ бар и пречника $\varnothing 355,6/5,6 \text{ mm}$ (ДН350) од постојећег челичног прикључног гасовода за Клинички центар Србије ($p=6-12$ бар и пречника $\varnothing 355,6/5,6 \text{ mm}$ (ДН350) до МРС „Београд на води 1“;

3) челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6-16(12)$ бар и пречника $\varnothing 406,4/6,3 \text{ mm}$ (ДН400) од северословенске границе предметног Просторног плана, Карађорђевој уликом до МРС „Београд на води 2“;

4) МРС „Београд на води 1“ (парцела ИП-2 у Блоку 8) и „Београд на води 2“ (парцела ИП-5 у Блоку 29);

5) челичног дистрибутивног гасовода притиска $p=6-16(12)$ бар и пречника $\varnothing 273 \text{ mm}$ (ДН250) од МРС „Београд на води 1“ до МРС „Београд на води 2“, дуж планираног Булеара САОГ.

6) полиетиленске нископритисне мреже притиска $p=1-4$ бар од МРС „Београд на води 1“ и „Београд на води 2“ у регулацијама планираних и постојећих јавних саобраћајница до гасних прикључака свих потрошача, које ће бити изведене од стране одговарајућих предузећа.

За наведене гасоводе под тачкама бр. 1) и 2), чије се главне деонице гасовода налазе ван граница Просторног плана, у току је израда Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја Просторног плана са прикључком до Београдске индустрије пива, градске општине Сурчин, Нови Београд и Савски венац.

За наведени гасовод под тачком бр. 3), чија се главна деоница налази ван граница Просторног плана у току је израда Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од ГМРС „Палинска скела“ до подручја Просторног плана (Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Палинска скела“ до подручја ППППН „Београд на води“, градске општине Палилула, Стари град и Савски венац, „Службени лист града Београда“, бр. 51/14 и 69/14). МРС-е „Београд на води 1“ и „Београд на води 2“ су капацитета по Вн=10.000 m^3/h са улазним и излазним притисцима $pR, R/pR, R = 16(12)/4$ бар.

Планирану нископритисну полиетиленску гасоводну мрежу притиска $p=1-4$ бар, полазати у тротоаре постојећих и новопроектисаних саобраћајница по принципу затворених прстенова. Полиетиленски дистрибутивни гасовод планирати у регулационим профилима саобраћајница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима са једне или обе стране саобраћајнице, зависно од потенцијалних потрошача, тако да се омогући једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод.

Приликом укритања полиетиленског гасовода са саобраћајницама дубина закопанања цеви износи минимално 1 м рачунајући од горње ивице цеви (заштитне цеви) и горње површине коловоза, односно минимално 1 м приликом укритања са трамвајским путама рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага.

Заштитна зона у којима је забрањена свака изградња објеката супроструктуре износи за:

- челични дистрибутивни гасовод притиска $p=6-16(12)$ бар по 3 м мерено са обе стране цеви;
- полиетиленски гасовод притиска $p=1-4$ бар по 1 м мерено са обе стране цеви; и
- МРС-е у радијусу од 15 м.

При изградњи гасоводне мреже и постројења неопходно је придржавати се одређених:

- правила о техничким нормативима за пројектовање и изградњу гасоводне мреже јавног предузећа „Београдске електране“;
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви на радни притисак до 4 бар („Службени лист СРГ“, број 20/92); и
- Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему јавног предузећа „Србијасгас“ (Нови Сад, октобар 2009. године).

Правила грађења

МРС

Под МРС се подразумева објект у коме се врши регулација и смањење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу ($p=6/12$ бар), на жељену вредност, тј. на вредност која омогућава његово коришћење у цевима ДГ (до 4 бар).

Објект МРС-а може бити изградњег или монтажног типа. МРС се смештају у посебно грађене објекте на минималним хоризонталним растојањима од различитих објеката:

- до темеља зграде или других објеката: 15,30 м
- до железничких и трамвајских пута (блиска ивица): 15 м
- до ивице коловоза јавне саобраћајнице: 8 м
- до хоризонталне пројекције надземних електроводова 1,5 х висина стуба.

Грађевинске парцеле за изградњу МРС (ИП-2 и ИП-5), поред самог објекта гасне станице са оградом обухватају и заштитну зону од 15 м у радијусу од грађевинског објекта гасне станице према другим објектима, као и заштитну зону од 8 м према коловозу јавне саобраћајнице.

Простор на коме се гради МРС мора бити ограђен. Ограђивање комплексна МРС треба извести транспарентном оградом од

цели или кутијастих профила, висине 2,5 м. Препоручује се примена вертикалних зелених застора. Минималне димензије ограда у оквиру којих се смештају МРС су 16х20 м.

Ограда мора да испуњава следеће услове: између оgrade и спољних зидова МРС мора постојати заштитна зона од најмање 2 м; ограда не сме бити нижа од 2,5 м; улаз у МРС, односно у ограђен простор мора бити обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0,8х2 м.

До сваког објекта МРС мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 3 м и прикључак на нисконапонску електро и телекомуникациону мрежу.

Планирани објект МРС може се фундаментирати директно на темељима објекта цевне или траке. Објект планирати у насипу. Све ископе веће од 1,5 м треба подграђивати, раширати због различите консолидованости насута тла. Ископи по могућности изводити у сушном периоду када је ниво надземне воде нижи.

Уопштено се објект МРС гради у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

Дистрибутивни челични гасовод

Дистрибутивни челични гасовод је цевовод од челичних цеви притиска до 6-16 (12) бар за развод гаса, који се уграђује испод земље. Он представља део градског гасоводног система и завршава се у објекту МРС.

Минимално растојање планираног гасовода од темеља објекта је 3 м.

При планирању гасовода потребно је поштовати прописане висине надзора у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Приликом укритања дистрибутивног гасовода од челичних цеви са путевима и улицама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта. Уопштено то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 75°.

При паралелном вођењу са другим инсталацијама поштовати минимална дозвољена растојања из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода“, датих у табелама.

Табела 15. Минимална дозвољена растојања за гасоводе

Минимално дозвољено растојање (m)	укрцање	паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,6
Од гасовода до далеког водовода, водовода и канализације	0,2	0,3
Од гасовода до притисних канала телекомуникација	0,3	1,0
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских каблова	0,3	0,6
Од гасовода до телефонских каблова	0,3	0,3
Од гасовода до водове комуналне индустрије и телекомуникационог фунда	0,2	0,6
Од гасовода до биолошког тлуца	—	3,0
Од гасовода до шибљева и капила	0,2	0,3
Од гасовода до високог нивоа	—	1,5

Табела 16. Минимална дозвољена растојања до електроводова

Минимално дозвољено растојање од електро водова до електро водова (m)		
напон цевовода (kV)	од осе стуба/паралелно вођење	до темеља стуба/укрцање
до 1	1	1
1 – 10	3	3
10 – 35	8	10
> 35	10	10

Полиетиленски гасовод (у даљем тексту: ПЕГ)

ПЕГ је цевовод од полиетиленских цеви за развод гаса, који се полаже испод земље, радног притиска до 4 бар, а који почиње непосредно иза МРС и завршава се на објекту потрошача.

ПЕГ се поставља у регулационим појасу саобраћајнице, у зеленом (личном или средњем) појасу или у тротоару исте. Уопштено ови простори не постоје или су физички попуњени другим инфраструктурним водовима или њиховим заштитним зонама,

гасовод се може поставити испод коловоза уз обавезну примену посебних заштитних мера.

ПЕГ се може поставити и ван регулационог појаса саобраћајнице, у заштитном зеленом дуж саобраћајнице и изузетно кроз приватну парцелу уз условно постојећу сагласност њеног власника.

Растојање трасе ПЕГ-а до темеља објекта мора бити најмање 1 m, како би се избегло слетање делова објекта поред којег пролази гасовод.

Паралелно вођење и укрштање ПЕГ-а са другим инфраструктурним водовима мора се извршити у складу са прописима који то уређују. Подземне инсталације других инфраструктурних водова морају се укршати на растојању од 20 cm, а ако се гасовод води паралелно са њима, растојање мора бити 40 cm. Дубина уклапања ПЕГ-а износи од 0,6 до 1 m (у зависности од услова терена). Изузетно, дубина уклапања гасовода може бити и 0,5 m, под условом да се предузму додатне мере заштите.

Минимална дубина уклапања при укрштању ПЕГ-а са:

- железничким путама износи 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага;
- трамвајским путама и индустријским колосецима износи 1 m;
- путевима и улицама износи 1 m.

При изградњи гасоводне мреже изводиће се изводици у срединама које по GN 200 припадају II категорији земљишта. Све ископе веће од 1,5 m треба подграђивати, разупрати због различите консолидованости масе тла. Ископ по могућности треба изводити у сушном периоду када је ниво подземне воде нисак. За сваку планирану интервенцију у даљој фази пројектовања треба извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Укрштање подземних гасовода са саобраћајницама врши се подизањем гасовода у заштитну цев, односно канал. Укрштање се врши без заштитне цеви, односно канала, ако се претходном прорачунском провером утврди да је то могуће. Приликом укрштања ПЕГ-а са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правили води под правим углом у односу на осу објекта укрштања. Уз условно то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

При планирању гасовода потребно је поштовати прописане висине надскопа у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Правила уређења и грађења за челичну – дистрибутивну гасоводну мрежу притиска $p=6-16(12)$ бар, дефинишу се правилима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода Јавног предузећа „Београдске електране“ (приложено у Табели 19.) Код пројектовања и изградње МРС, челичног дистрибутивног и подземног гасовода обавезно је поштовање и примена важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из предметне области.

Табела 17. Заштитна зона и могућности изградње гасовода и постројења

Гасоводна мрежа и објекти		
мрежа/објект	заштитна зона/појас	правилна/могућност изградње
Челична дистрибутивна гасовод ($p=6-16(12)$ бар)	минимално 3 m, обострано од линије гасоводне цеви	Забрањено се изградња стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитној зони. Изградња у близини гасовода условљена је придржавањем о техничким нормативима за пројектовање и изградњу гасовода Јавног предузећа „Београдске електране“.
Мернорегулациони станица (МРС)	15 m у радијусу	Забрањено се изградња стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитној зони. Изградња у близини МРС условљена је придржавањем о техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода Јавног предузећа „Београдске електране“.
Подземни гасовод ($p=1-4$ бар)	мин. 1 m, обострано од линије гасоводне цеви	Забрањено се изградња стамбених, угоститељских и производних објеката у заштитној зони. Изградња у близини гасовода условљена је придржавањем о техничким нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од потпоставних до радних притисака до 4 бара.

4.4.2.7. Правила за евакуацију отпада

Начин складишта и евакуације комуналног неопасног отпада обавља се према условима Јавног комуналног предузећа „Градска чистоћа“. Планирање саобраћајнице својим димензијама (профил, радијуси, максимални падови), омогућавају приступ и манипулацију комуналних возила Јавног комуналног предузећа „Градска чистоћа“.

Број потребних контејнера се одређује према нормативу: један 1 контејнер/800 m² корисне површине објекта. За контејнере са пресом обавезан је један у употреби и један замениски запремине 5 m³, а потребан број се одређује се у зависности од предвиђене запремине отпада према нормативу: 1,1 m³ на 800 m² корисне површине објекта.

Контејнери прописаних димензија се постављају у оквиру грађевинских парцела, на слободним површинама у непосредној близини објеката, на бетонираним платоима, посебним испашама или боксирима или у склопу посебних просторија у објектима, са обезбеђеним директним и неометаном приступом за комунална возила. За ручно гурање контејнера, удаљеност места постављања од места приступа комуналног возила је максимално 15 m, са максималним успином до 3%. Сместаје са пресом морају бити тако пројектоване да комунално возило може приступити сваком контејнеру са пресом појединачно.

У фази израде техничке документације, обавезно је прибављање блиских услова и сагласности на пројекте од Јавног комуналног предузећа „Градска чистоћа“.

4.4.3 ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ

Подручје у границама Просторног плана обухвата десну обалу реке Саве од km +3000 до km +1000 и леву обалу од km +2800 до km +1450.

Планираном реконструкцијом железничког чвора и изменама железничке станице и свих железничких постројења са обала реке Саве, омогућен је непосредан контакт града са речним обалама, које треба да постану привлачно место са изразитим естетским и функционалним предностима.

Обале Саве су у постојећем стању регулисане од високих вода следећим хидротехничким објектима:

- лева обала Саве: насип на котима око 76,10–76,60 mив и коси жељезни зид са котом круне око 75,80–76,00 mив; и
- десна обала Саве: коси жељезни зид са котом шетне стазе око 73,50 mив.

У складу са Законом о водама, водно земљиште је земљиште на коме стално или повремено има воде. Водно земљиште текуће воде је кориго за велику воду и привлачно земљиште.

У циљу заштите планског подручја од спољних, атмосферских и подземних вода за потребе уређења локације предметног Просторног плана и изградње објеката, утврђена су планска решења која узимавају постојеће, потребне и могуће ноте терена и захтеве планираних објеката.

Изградња и реконструкција обалотврде са привлачним појасом на десној обали Саве, планирана је у регулационом појасу ширине од 30 m (са изузетком Блока 19, на делу зоне К3 где је ширина регулационог појаса 20 m) и у хидротехничком смислу треба да се базира на основним принципима изградње обалотврде на територији града Београда, утврђених важећим плановима. Неопходно је омогућити континуитет обалотврде и одбрамбене линије на прописаним котима заштите од меридијалних великих вода дуж целог тока планског подручја, као и комуникација у циљу вршења одбране од поплава и редовног одржавања са пешачким и бициклистичким током. За потребе реконструкције и изградње обалотврде потребно је урадити одговарајућу техничку документацију.

Код дефинисања планског решења и регулационог појаса привлачног земљишта од 30 m, узете су у обзир следеће регулационе линије:

- основна регулациона линија (за малу воду) која прати линију нижих постојећих обала реке Саве, а у висинском смислу дефинише спољњу ивицу круне камене нижице обалотврда на обе обале са котом 70,50 mив; и
- регулациона линија за велику воду, тј. линија одбране од поплава, дефинише висински горњи плато обалотврде на десној

обали (на koti 77,00 miv у зони јужно, односно 76,00 miv у зони северно од Старог савског моста) и њен нивоај у простору такође није фиксно утврђен. Основни хидротехнички услов је обезбеђење континуитета одбрамбене линије на условљеној koti одбране од поплава, комбинацијом стајног објекта и мобилне заштите. Ове коте предвиђено ће се дефинисати кроз израду техничке документације.

За појас приобалног земљишта спровођење Просторног плана је предвиђено кроз израду Пројекта реконструкције и изградње обалоутирде на десној обали реке Саве, којим ће се дефинисати јединствено хидротехничко решење које подразумева одбрану од плавења и развој канализационе мреже и објеката у припадајућем сливу. У току израде пројекта обавезна је сарадња са надлежним институцијама.

Десна обала реке Саве, припада сливном подручју блокова 18, 18а и 17, у којима нема изграђене грађевне канализационе мреже и до сада није сагледавана кроз израду техничке и планске документације. За десну обалу потребно је планирати надишање дела насипа (терена) на koti 77,50 miv, док је за обложени део – обалоутирду до koti 73,50 miv, потребна санација. Јединствено хидротехничко решење на уређењу леве обале које подразумева уређење насипа и јасно дефинисање канализационе мреже и објеката у границама сливног подручја, биће предмет посебног планског документа.

Наведено подручје се налази у простору Ужне зоне заштите водозавршница, у ком се налазе следећи објекти који служе за водоснабдевање:

- три река бунара РБ1, РБ52 и РБ53; и
- цевовод сирине вине Д1000 дуж улице Бродарске.

Објекти река бунари заштићени су непосредном зоном заштите која износи 120 m у пречнику од објекта бунара.

Правила грађења

Одбрамбена линија од великих вода на реци Сави, може се радити и комбинацијом фиксних објеката и мобилних елемената, на местима где се другачије не може постићи захтевана kota, а зависно од просторног уређења.

Хидротехничко решење уређења обале поред основне функције (заштита од великих вода, статичка и филтративна стабилност) мора да испуни и услове:

- обезбеђења континуитета регулационе и одбрамбене линије са изводном и узводном деоницом према одговарајућим планским, односно хидротехничким решењима;
- обезбеђења прикладног повезивања нивоа вода са режимом;
- формирање габарита банклина и платоа усклађених са планираним активностима и хидролошким условима;
- очување природне вегетације на низијем и уређења на ниском котима;
- поштовање природних услова везаних за режим реке Саве;
- уклањање профила планираног моста (осејанаца), са постојећим и планираним регулационим профилном уређења обале на овом потезу, уз очување подударне комуникације на оба нивоа, што је везано и са обезбеђењем габарита пловног пута, према условима надлежне установе.

На горњем платоу десне обале (на koti 77,00 miv у зони јужно, односно 76,00 miv у зони северно од Старог савског моста), обавезно је обезбедити простор за основне комуникационе коридоре, пешачку, бициклистичку и комуналну стају, а део простора треба уредити као зелену површину.

Правилном формирања зелене површине у приобалном земљишту десне обале реке Саве, дуж новоформираног кеја, потребно је поштовати следећа правила:

- обезбедити минимално једноредни дрворед дуж шетне и бициклистичке стазе, постављен у травишну бишћу минималне ширине 1 m;
- пешачку и бициклистичку стају организовати независно једну од друге;
- простор опремити парковским мобилитаром савремених форми, у складу са архитектуром објеката у непосредном окружењу;
- према могућности максимално озелењити косине и платоа саме обалоутирде;
- обезбедити пунство за крајњи одмор са клупама за седење, чесном са најбољом водом и јавним тоалетом; и

– на више места могу се поставити мање „терасе“ на конструкцији која се ослања на обалоутирду, оријентисане на реци Сави, за крајњи одмор, са природном засеном формираном озелењавањем перголама лаке конструкције.

За десну обалу реке Саве, са различитим типовима појединих деоница, потребно је планирати све врсте интервенција, да би се постигао континуитет заштите, одржавања одбрамбене линије и комуникације на оба нивоа, при чему је за утврђену обалу, минимална kota заштите од великих вода на 77,00 miv, а средња нивоа на 73,50 miv.

Уколико се планирају интервенције на обали (увођење водене површине у приобални део), водити рачуна о континуитету регулационе линије за малу воду, средњег платоа и нивоа одбране од великих вода. За евентуалне мање интервенције у водотоку, важи исти услов, с тим да се мора водити рачуна о хидрауличком обликовању, како се не би променио режим тока, наноса, леда и ерозије, имајући у виду стабилност корита и пловног пута, што се мора поклати кроз пројектну документацију. Хидротехничко решење за десну обалу реке Саве којим се дефинишу сви нивоа безбедности и детаљна насипа, као и уклањање у окolini простор биће предмет Пројекта реконструкције и изградње обалоутирде на десној обали реке Саве.

У случају постављања пловних објеката, треба се руководити смерницима у складу са Одлуком о постављању пловних на делу обале и водног простора на територији града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 32/10, 10/11, 9/13 и 29/14), коју је у складу са решењима Просторног плана потребно имплементирати.

Техничко решење канализације (за атмосферске и употребне воде), треба да је концепцијски усклађено са постојећим и будућим канализационим системом, као и изградњом остале пратеће инфраструктуре.

Санитарно-фекалне отпадне воде, које настану у склопу планираних објеката, интерном канализацијом прихватити и спровести до прикључења на јавну канализацију.

Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге некомуникационе површине), могу се без претходног пречишћавања слободно испуштати у околине зелене површине или водове комуналне мреже или користити као техничку воду (за заливање зелених површина и прање улица).

Оперативни платон, који ипак планирати за озелењавање треба да буде избетониран, са ободним бетонским риголома усмереним ка најнижој тачки свих нивелованих површина (скобарањних и манипулативних), како би се на једном месту прихватило све загађене кишне воде и спровело до реципијента.

У циљу заштите вода, а пре њиховог испуштања у реципијент, треба предвидети одговарајући талокник и сепаратор за нафту и њене деривате како би се спречило евентуално загађење површинских и подземних вода.

Квалитет испуштене воде мора бити такав да не угрози карактеристике вода реципијента – комуналне мреже или реке Саве.

Техничком документацијом треба предвидети мере којима ће се обезбедити редовно праћење квалитета и утицај испуштених вода у реципијенте, од стране овлашћене лабораторије, у складу са чланом 99. Закона о водама. Уколико се током испитивања отпадних вода утврди да њихов квалитет не задовољава прописани у реципијенту, корисник је дужан да га путем додатног третмана доведе на потребан ниво.

Признаком испуштања вода у реципијенте, садржај непожелјних материја у ефлуенту, треба да буде у границама максималних количина које се не смеју прекорачити, а дефинисане су Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11 и 48/12), Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 30/12), као и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 24/14), с тим да ће се до истека рока примењивати максималне количине опасних материја у водама прописане Правилником о опасним материјама у водама.

Уколико у границама Просторног плана настају и техничке отпадне воде, предвидети њихов адекватан третман, у складу са наведеним уредбама, уз претходно прибављање водних аката, сходно Закону о водама, према условима прикључења на водове комуналног система.

Како постојећи канализациони систем нема капацитет да прими атмосферске воде са планског подручја, мора се предвидети нова припа станица на најнижем нивоу (у заштићеном подручју од великих вода), чије ће се воде евакуисати преко постојећег, изводног излива или ће се формирати нов излив у близини.

У висинском погледу, зависно од пречника колектора-излива, ниво горње ивице изливне грађевине треба да је испод нива средњих вода (73,50 miv), односно испод ивице греде средњег платоа на нивоу 73,50 miv, док ниво доње ивице изливне грађевине треба да је изнад нива круте уторне покривке на 69,00 (70,00 или 70,50) miv, односно изнад горње ивице уторне греде косине обалотурде.

Профил испусне грађевине мора бити стабилан, функционалан и прилагођен профилу обалотурде. Уколико је профил излива велики, може се формирати као двојни излив, ради уклапања у профил и стабилности обале или на нивоу нити.

Димензије изливног колектора дефинисати пројектном документацијом и у односу на усвојени пречник колектора, предвидети решетку на изливној грађевини.

У хоризонталном смислу, трасу колектора и изливну грађевину позиционирати изводно од степеништа или прилаза до воде.

У циљу задржавања и заштите одбрамбеног насипа и уређеног профила обалотурде са свим елементима уградњу колектора-излива у приобалном појасу, планирати утискивањем.

У случају да се предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиштење течних горива ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом или за грејање, зависно од нивоа подземне воде, предвидети изолован резервоар за гориво са двоструким изливом у бетонској танкани са сабирно-контролним шахтом на најнижој тачки, уз одговарајућу сигнализацију (звучну и светлосну) за појаву евентуалног проурушања, с тим да се онемогући инфилтрација атмосферске воде у танкани. За уградњу резервоара мора се обезбедити потребан простор.

За подземни резервоар, минимални наслон земље треба да је 60 cm, а сам резервоар обложен слојем оправог и набијеног ситног песка, дебљине минимум 15 cm. Резервоар се такође мора обезбедити од евентуалног подизања услед деловања високог нивоа подземних вода.

Неопходно је вршити редовне контроле квалитета пречишћених отпадних вода у складу са чланом 99. Закона о водама. У случају да се током испитивања утврди да квалитет отпадних вода одступа од максимално дозвољених вредности, корисници је дужни да путем додатног третмана доведу квалитет воде на задовољавајући степен.

Потребно је вршити редовно осматрање и праћење режима, нивоа и квалитета подземних вода, у циљу откривања њиховог могућег загађења.

План управљања водама за водно подручје Београда припрема Јавно водопроводно предузеће „Београдводе“.

Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, у водном земљишту примењују се следеће забране и ограничења:

- на насипима и другим водним објектима не сме се копати и одлагати материјал и обављати радни радови који се може угрожити стабилност тих објеката;

- не смеју се градити објекти којима се смањује проток или мостови;

- не сме се сазидати дрвеће на одбрамбеном насипу у изградњеном појасу ширине најмање 10 m од небранене ноктице насипа и у браненој зони на удаљености до 50 m од унутрашње ноктице насипа, и

- не смеју се копати бунари, ровови и канали поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небранене ноктице насипа према водотоку, односно 50 m према браненом подручју.

За потенцијално загађење воде треба дати техничко решење (провођење кроз талосани и сепаратор пре упуштања у коњу канализацију или водоток), које ће обезбедити заштиту површинских и подземних вода, чиме неће бити угрожене карактеристике вода прописане за другу класу.

За спровођење одбране од поплава, у обалном појасу мора бити обезбеђена стабилна проhodност и приступ за механизацију службе одбране од поплава, као и неопходан приступ грађанству. За те потребе потребно је формирати комуналну стају која се може употребити као коридор за пролаз главних фекалних колектора

С обзиром на то да река Сава представља унутрашњи пловни пут мора се водити рачуна о нивелстама мостова које морају бити тако одређене, да доње ивице конструкције ових објеката имају потребну сигурносну висину – зазор изнад нивоа меродавних великих вода да могу пропустити меродавно тлоило, у складу са условима Дирекције за пловне путеве – Пловитут.

Техничка документација за уређење обале реке Саве мора да задовоља следеће услове:

- за израду климатолошке подлоге подручја Просторног плана користити податке са Метеоролошке опсерваторије Београд-Карађорђевог парк са подручним мрежом климатолошких и падавинских станица;

- при изради геотехничких и хидрогеолошких подлога користити податке из напред наведеног услова; и

- за потребе планирања и пројектовања објеката у приобалу реке Саве, користити хидролошке податке из државне мреже хидролошких станица и расположиву техничку документацију објеката за заштиту од великих вода.

Планску документацију ускладити са Уредбом о утврђивању доказања метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и прста ограничења која се могу увести у заштитним зонама („Службени гласник РС“, број 34/13).

4.4.4 ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Зелене површине имају значајну улогу у унапређењу квалитета животне средине са асоцијатом заштите и побољшања микроклиме и хигијене ваздуха, заштите и развоја функције земљишта и биланса вода и унапређења квалитета становања и живота у граду (социјалне, културне и естетске вредности града и психофизичко здравље људи). Планским решењем су очуване постојеће и планиране нове јавне зелене површине, као и зелене површине у оквиру парцела јавних и осталих намена, а у све у циљу успостављања јединственог система зелених површина.

Планским решењем задржавају се постојеће јавне зелене површине:

- Парк „Бристол“;
- Сквер „Савски трг“;
- Сквер у Травничкој улици; и
- Парк на левој обали реке Саве (од Старог савског моста до моста „Гизела“).

Планским решењем предвиђено је подизање нових јавних зелених површина укупне површине 239.124 m², што представља 13,50% површине планског обухвата. Планирани типови јавних зелених површина су:

1. парк;
2. сквер;
3. заштитни зелени појас; и
4. трг.

Планиране јавне зелене површине на планском подручју задовољавају стандард од 6 m² по становнику на десетоминутној пешачкој дистанци од места становања (око 300 m ваздушном линијом).

Зелене површине су планиране и у оквиру парцела других јавних намена, као што су саобраћајне површине, јавна комунална инфраструктура и јавне службе, објекти и комплекси, али и у оквиру осталих намена (становиште и стамбено-тврдо и комерцијалне зоне и градски центри).

Општа правила уређења и грађења

Приликом реконструкције постојећих и подизања нових зелених површина потребно је поштовати следећа правила:

- за реконструкцију зелених површина потребно је израдити техничку документацију сходно обиму интервенција, а у складу са Законом о планирању и изградњи, за нове јавне зелене површине обавезна је израда Гlavnог пројекта нејезиком уређења, уз сарадњу са ЈКП „Зеленило Београд“;

- приликом реконструкције јавних зелених површина неопходно је урадити вредновање постојећег стања вегетације, вредна стабла сакупити и уградити у нови пејзажно-архитектонско решење;

- композициона решења вегетације и озелењених амбијената пројектовати тако да, поред високих функционалних и естетских вредности, обезбеђују прегледност и „прозрачност“ разн бољег сагледавања и безбедности у простору.

– за озелењавање користити претежно аутохтоне билне врсте које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагођене за локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом, познатих фитосидних и бактерицидних својстава, отпорних на градску прашину и издувне гасове, високоестетских вредности, забрањена је примена инвазивних и алергених врста; могуће је користити примерне егзоти за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине;

– за дрвореде користити школоване саднице лишћара, минималне висине 2,5 m, стабло чисто од трапа до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm;

– стазе треба пројектовати тако да задовоље основну функцију јавне зелене површине, при чему треба узети у обзир и шири контекст простора и претпоставке о понашању пешака на предвиђеном подручју;

– за поплочавање стаза и платоа користити висококвалитетне и декоративне материјале у складу са амбијенталним окружењем, безбедне за коришћење у свим временским условима;

– користити квалитетан и савремено дизајниран мобилијар (клуње, корпе за смеће, скулптуре, канделабре, чесме, фонтане и сл.);

– дећа игралишта у зеленим површинама треба лоцирати тако да се налазе на највећој могућој удаљености од саобраћајница;

– заштити на дећим игралиштима треба да су од савремених материјала који могу ублажити евентуалне падове, а справе за игру дине у складу са стандардима ЕУ;

– дећа игралишта је потребно оградити;

– обезбедити 1–2% пада терена (стаза, платоа, дећих игралишта) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порезном земљишту или копној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане рогаље, риголе-канале, канале);

– предвидети водене површине (чесме, фонтане, водена озелаша, каскаде) као обавезан елемент зелене површине;

– обезбедити осветљење зелене површине, а изворе светлости усмерити на тлу;

– у оквиру јавних зелених површина обезбедити одговарајући број и распоред јавних тоалета и телефонских јавних телефона;

– у зависности од потребе могу се подићи и објекти у функцији одржавања;

– обезбедити заливни систем;

– дозвољено је постављање мањег монтажног објекта као информативно-туристичког пункта (максималне површине 4 m²);

– уклонити неплањски подигнуте објекте и објекте са привременом дозволом; и

– обезбедити редовно одржавање свих зелених површина, у складу са Одлуком о уређивању и одржавању паркова, зелених и рекреационих површина („Службени лист града Београда”, бр. 12/01, 13/01, 11/05, 23/05, 29/07, 2/11 и 44/14).

Правила за реконструкцију постојећих јавних зелених површина

Све постојеће јавне зелене површине се Планом у целисти задржавају. Неопходно је извршити њихову реконструкцију. Приликом реконструкције постојећих јавних зелених површина, поред наведених општих правила уређења и грађења, прописана су правила уређења и грађења за појединачне јавне зелене површине.

Парк „Бристол” (П1)

Парк „Бристол” је настао на прелазу 19. и 20. века под називом „за Савски крај”, због чега спада у групу старих београдских паркова. У оквиру парка налази се културно добро „Крст са Мале пијаве”, због чега и парк са припадајућом парцелом (кат. парц. бр. 473/1, КО Савски венац) узима исти степен заштите (Одлука о именовању и допунама Одлуке о проглашењу одређених непокретности на територији града Београда за културна добра, „Службени лист града Београда”, број 16/87).

У постојећем стању, непосредно окружење парка чине две београдске станине (БАС и Лапа), због чега се он доминантно користи за комуникацију, али и чекање путника и превоза. Реализацијом планског решења, парк ће остати у постојећем обиму, али ће садржај и амбијент непосредног окружења бити промењен. Сходно томе, а у складу са културно-историјским вредностима и статусом заштите, потребно је извршити његову реконструкцију. Планом дефинисана парцела парка је површина око 13.020 m².

Планским решењем дефинисана су следећа правила за реконструкцију парка „Бристол”:

– максимално 20% од укупне површине парка предвидети за површине под забором (стазе, платоа, дећа игралишта), мање водене површине (фонтане) и јавни тоалет;

– није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката, осим објекта јавног тоалета;

– организацију парковског садржаја ускладити са локалном културног добра „Крст са Мале пијаве”, у чијем делу треба предвидети миран боравак посетилаца;

– подићи дећа игралишта према дефинисаним општим условима, што даље од планираног кружног тока саобраћаја;

– обезбедити јавну чесму у парку;

– парк оградити ниском металном оградом са зиданим паркетом или жонком оградом, дозвољена висина ограде је максимално 1,2 m; и

– главни улаз оријентисати ка хотелу „Бристол”, али омогућити и друге приступе парку у складу са правима комуникације.

Парк на левој обали реке Саве (П4)

Парк на левој обали реке Саве, укупне површине око 162.000 m² од Старог савског моста до моста „Гатела”, настао насипањем алувијалне равни и изградњом Новог Београда, представља сведочанство историјског и урбанистичког развоја града. Ова јавна зелена површина чини саставни део културног добра под прелиминарном заштитом „Приобална зона Новог Београда”, због чега и сама узима исти степен заштите. Део парка непосредно уз обалу Саве саставни је део еколошког значајног подручја „Ушће Саве у Дунав” (заштићеног природног добра од међународног значаја). Посматрано из старог Београда, као почетак алувијалне заравни и новог града, овај парк представља јединствено визуелно вредност. Парк „Старо савишће” у контактном подручју, представља високо предивног стањити (биотоп), фиксни елемент система зелених површина Београда.

За простор приобалног земљишта на левој обали Саве обавезна је изградња урбанистичко-архитектонског конкурса са циљем дефинисања новог урбанистичког, пејзажног и партерног решења са хидротехничким решењима (решење реконструкције и изградње обилотурне), које ће бити уграђено у план детаљне регулације. У делу уређења слободних, зелених и парковских површина, Просторним планом су дефинисане смернице за програм урбанистичко-архитектонског конкурса и изградњу плана детаљне регулације:

– парк сакупати у постојећим границама;

– просеком сагледавати целинство у контексту планираних решења и физичких структура на десној обали Саве, дефинисати концепт којим се остварује повезаност две обале и јединственост простора Савског амфитеатра;

– очувати и унапредити континуирани појас вегетације дуж обале и у залеђу као јединствени еколошки коридор;

– максимално 20% од укупне површине парка предвидети за површине под забором (стазе, платоа, дећа игралишта, спортске терене, водене површине и јавне тоалете);

– због подужног облика парка, дећа игралишта подићи на више пунктова, према дефинисаним општим условима, што даље од моста „Гатела”;

– парковски мобилијар треба да је модерног дизајна, савремених облика и материјала, удобан, безбедан и адекватно уклопљен у целокупан амбијент простора;

– формирати трим стају кроз парк, независно од пешачких стаза;

– планирати рекреативне и спортске терене за јавно коришћење (кошарка, мали фудбал, набојка, бојање);

– чесме са пијаћом водом и јавне тоалете поставити на најмање два места;

– препорука је да се у делу парка непосредно уз кеј, планира отворени амфитеатар оријентисан ка реци Сави, за садржаје културе и манифестације мањег обима (организовање и самоиницијативне);

– дуж Бродарске узлице обезбедити подужно паркирање возила за посетиоце;

– обезбедити континуитет пешачког кеја дуж новобеоградске обале Саве;

– формирати бивалистичку стају дуж обале, независно од пешачке стазе;

– у адекватно партерно решење (декоративно покривање), дуж целог металног поставити парковски мобилијар (клате, канделабре, катке за отпад, чесме са пијаћом водом); и

– дозвољена је изградња надземних и/или подземних објеката у функцији водопријемних и инфраструктурних објеката и објеката у функцији парка.

Сквер у Травничкој улици

Планским решењем предвиђено је отуђање и реконструкција постојећег сквера, поштујући следећа правила:

– сквер спада у постојећим границама;

– није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката;

– уклоњити привремене објекте;

– површину максимално обогатити високом декоративним зрнавама и тешким травањом;

– пешачку комуникацију формирати обидом сквера; и

– обезбедити могућност за кратак предах пролазника.

Посебна правила за уређење и изградњу јавних зелених површина

Приликом изградње нових јавних зелених површина, поред наведених општих правила уређења и грађења, прописана су и посебна правила уређења и грађења за појединачне јавне зелене површине или поједине типове јавних зелених површина.

Нове парковске површине планирају се на две локације, у централном делу предметног подручја и у близини новог пешачког моста.

Централни парк (П2)

У централном делу планског подручја, између саобраћајница САО 1 и САО 6, а са две стране саобраћајнице САО 2, планиран је нови парк који се састоји из два дела. Укупна површина парка је 26.144 m², од чега северноисточни, већи део парка, заузима површину од 18.257 m², а мањи део, додиран југозападно у односу на САО 2, заузима површину од око 8.867 m². Нову парковску површину изградити поштујући следећа правила:

– обезбедити минимално 75% површине парка под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа) и воденом површином, док осталих 25% може бити под стањима, плитацим, децијим игралиштима, спортским тереном, трим стајом, јавним тоалетом и објектом у функцији одржавања парка;

– парк је могуће оградити ниском транспарентном или зеленом оградом, максималне висине 40 cm;

– у централном делу парка могуће је представити већу водену површину (водено огледало);

– користити модерно дизајниран парковски мобилијар и опрему на децијим игралиштима;

– обезбедити плато за седење и боравак младих тинејџерског узраста;

– обезбедити просторе за боравак са већом засеном;

– формирати трим стају кроз парк, независно од пешачких стаја;

– могућност увођења спортских терена за јавно коришћење (нпр. кошарка, мали фудбал, одбојка); и

– формирати заштитне масиве дрвенастих и жбунастих врста ка саобраћајницама.

Парк код новог пешачког моста (П3)

На углу саобраћајница САО 1, САО 7 и прилаза новом пешачком мосту (сада Стари железнички мост), планиран је нови парк, укупне површине око 15.374 m².

За изградњу нове парковске површине, важе следећа правила:

– обезбедити минимално 70% површине парка под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа), док осталих максимално 30% треба уредити као пешачке стазе, плато за одмор, приступни плато и вертикална комуникација за пешачки мост, деце игралиште, јавну чесму, јавни тоалет. Мора бити обезбеђено задржавање кишнице и њено отицање формирати приступни плато и на тај начин додатно нагласити прилаз мосту, али и приступи зеленој површини у приобаду десне обале Саве са металним;

– у делу зелених површина уз саобраћајницу САО 7, могуће је извести колесни приступи блоку за потребе функционалног повећавања и опслужења блоку;

– могућност увођења спортских терена за јавно коришћење (нпр. кошарка, фудбал, одбојка);

– парк је могуће оградити ниском транспарентном или зеленом оградом, максималне висине 40 cm; и

– посадити групације дрворедних стабала у углу засене са јужне стране, као и заштитне од издувних гасова од саобраћајница САО 1 и САО 7.

Сквер (СК)

Нови скверови на засебним катастарским парцелама планирани су на четири локације, укупне површине 5.295 m².

Према положају и величини, издвајају се три сквера (СК1), укупне површине око 2.459 m², који су планирани у функцији краће одмора и састајања, са доминантно еколошком и естетском функцијом, за чије уређење важе следећа правила:

– обезбедити минимално 60% површине под вегетацијом (озелењено) у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа);

– пешачке комуникације обезбедити у засећу скверова (ближе објектима) и тротоаром дуж саобраћајница, како би сам простор сквера омогућио краће опусталење и боравак;

– уређење сквера непосредно поред парка „Бристол“ ускладити са пејзажно-архитектонским уређењем парка.

Полукружно, иза централне пословне куле у односу на реку Саву, планиран је сквер (СК2), укупне површине око 2.825 m², за који се Просторним планом прописују следећа правила уређења и грађења:

– уређење и изградња ове јавне зелене површине треба да се заснива на чињеници да она представља „земљу“ централног и највишег објекта на предметном подручју – пословног центра;

– обезбедити минимално 60% површине под вегетацијом (озелењено) у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа);

– билне врсте треба обилковати и садити у композицијама које подржавају и акцентују значај и савременост простора;

– обезбедити пешачку комуникацију око куле и јавни приступ приобаду;

– увести бициклическу стазу као везу са планираном бициклическом стајом у приобаду;

– обезбедити засебне просторе за седење и краћи одмор посетиоцима и запосленима у пословном центру;

– увести мање водене површине (фонтане, водоскоке, каскаде и сл.);

– осветљење наменски организовати тако да се истакне значај објекта и целокупног простора;

– ка саобраћајницама САО 2 и САО 3 поставити заштитне стубове као физичку баријеру за аутомобиле.

Трг (Т)

Постојећи сквер „Савски трг“ се планским решењем задржава и интегрише у већи, нови централни трг – плато, испред постојећег објекта железничке станице, планираног за репрезентативне садржаје културе националног значаја.

Са југоисточне стране постојеће зграде железничке станице, планирана је јавна зелена површина типа трга, укупне површине око 13.553 m² (без саобраћајне површине 11.272 m²), за који се овим Планом прописују следећа правила уређења и грађења:

– уређење и изградња ове јавне зелене површине треба да се заснива на чињеници да она представља „предворје“ објекта који ужива статус културног добра од великог значаја за Републику Србију, објекта планом намењеног за културу;

– обезбедити минимално 50% озелењених површина, од чега 30% у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа);

– партерно решење и урбани мобилијар треба да истакне репрезентативни карактер трга;

– осветљење наменски организовати тако да се истакне значај објекта и целокупног простора;

– обидом трга, ка улицама Карађорђевој и Савској, могуће је подићи ниску транспарентну или зелену ограду, максималне висине 40 cm;

– пејзажно-архитектонско решење трга дефинисати на основу јавног урбанистичко-архитектонског конкурса предвиђеног за јединствено уређење планираног објекта културе (градска Железничка станица) и трга/платоа.

Заштитни зелени појас (ЗП)

На планском подручју планирано је девет заштитних зелених појасова у циљу смањења негативних утицаја од саобраћаја, формирања визуелне баријере, као и заштите траса инфраструктурних коридора.

У циљу смањења негативних утицаја од саобраћаја, али и као визуелна баријера, планиран је заштитни зелени појас са десне стране саобраћајнице која представља продужетак Старог савског моста на десну обалу реке Саве (ЗП1), укупне површине око 2.027 m². За подизање ових зелених површина поштовати следећа правила:

- планирани заштитни зелени појас треба пројектовати као санитарно-заштитни засад, формиран као континуална дрвенаста групација листопадних и четинарских врста, са жбунастим подрастом ка спољној ивици зелене површине;
- коришћењем различитих врста и форми могу се формирати различити сценски амбијенти, уз поштовање основне функције;
- висина заштитног појаса не сме да омета одвијање саобраћаја;
- пејзажним обликовањем формирати визуелну и функционалну повезаност заштитног зеленог појаса са целокупним амбијентом саобраћајног кружног тока.

Дуж три трасе инфраструктурног коридора – кишног колектора, планиран је заштитни зелени појас (ЗП2), укупне површине око 7.487 m², за чије подизање поштовати следећа правила:

- за одређивање користити послучно травне, цветне и жбунасте врсте са плитким кореновим системом;
- у зависности од расположивих врста формирати партирне дрвјемане и декоративне форме;
- дозвољено је формирати пешачку и бицикlistичку стазу (минимална ширина бицикlistичке стазе за двосмерни саобраћај износи 3,0 m, а за једносмерни 1,1 m, одвојене зеленим травама минималне ширине 0,5 m, ближе једној ивици заштитног зеленог појаса);
- постављена пешачка и бицикlistичка стаза могу се користити као сервисне саобраћајнице инфраструктурног коридора (за потрошњачна возила);
- према потреби и могућностима, пешачка и бицикlistичка стаза се могу са јужне стране засадити постављањем пергола-like конструкције са пузавицама.

4.4.5. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

4.4.5.1. Школске и предшколске установе

У оквиру границе Просторног плана нема евидентираних постојећих објеката основних школа.

У непосредном окружењу у радијусу од око 600 m око границе Просторног плана евидентирани су објекти постојећих школа:

- ОШ „Исидора Секулић“, у Улици Гаврила Принципa 42;
- ОШ „Радојка Лакић“, у Улици Александра Костића 1–7; и
- ОШ „Краљ Петар Први“, са своја два објекта у Улици краља Петра Првог 7.

Табела 18. Капацитети постојећих основних школа

Школски планови 2013/2014	БРП (m ²)	П комплекса (m ²)	Број ученика	Број смена	Бр. одељења за 2014	Број ученика	Број одељења
ОШ „Исидора Секулић“	4402	4104	200	1	35	21	14
ОШ „Радојка Лакић“	3375	3065	318	1	39	22	17
ОШ „Краљ Петар Први“	3121	3702	560	1	61	38	40

У делу остварених БРП објеката, подаци показују да капацитети ових школа нису искористиени у пуном обиму, односно да је према испуњености норматива (за БРП објекта 6,5–7,5 m²/ученику, за површину комплекса мин 25 m²/ученику), ситуација следећа:

- ОШ „Исидора Секулић“, комплексе 15,78 m²/ученику у смени, објекат 16,93 m²/ученику у једној смени;
- ОШ „Радојка Лакић“, комплексе 9,63 m²/ученику у смени, објекат 10,61 m²/ученику у једној смени; и
- ОШ „Краљ Петар Први“, комплексе 10,18 m²/ученику у смени, објекат 5,57 m²/ученику у једној смени.

Из наведених података евидентно је да површине постојећих комплекса не задовољавају нормативе.

У односу на планирани број становника у оквиру обухвата Просторног плана, који износи око 17.700 становника, предвиђа се оквиран број деце школског узраста у укупној популацији од око 10%, односно око 1.770 деце.

Потребно је обезбедити капацитете основних школа за упис 100% од укупног броја деце школског узраста, које је потребно сместити у основне школе на подручју Просторног плана и слободне капацитете у окружењу. У оквиру постојећих објеката основних школа у окружењу има капацитета за око 450 ученика, док је за преосталих 1.320 деце потребно обезбедити нове капацитете у границама Плана.

У складу са планираном изградњом у границама Просторног плана и анализом величине популације школске деце, констатована је неопходност изградње два нова објекта основних школа капацитета 600 ученика, односно 720 ученика, укупне минимално потребне БРП око 9.240 (4200 m² + 5040 m²) и укупне минимално потребне површине земљишта око 2,87 ha. Остварени нормативи за величину комплекса за оба објекта изnose око 22 m² комплекса/ученику у смени, односно 7 m² БРП/кориснику/ученику у смени.

Планирано је:

- два нова објекта ОШ (ОШ1 на парцели ЈС-6 у блоку 16 и ОШ2 на парцели ЈС-11 у блоку 31), капацитета 600, односно 720 ученика, укупно 1.320 ученика са радом у једној смени;
- у оба објекта по 20, односно 24 одељења, укупно 44 одељења;
- оптимална површина објеката: 4.200 m², односно 5.040 m², што чини површину од 9.240 m² за обе школе;
- површина комплекса: 1,29 ha, односно 1,58 ha, што чини потребу обезбеђења земљишта за ову намену у површини од око 2,87 ha за обе школе; и
- планирано је да основне школе рад организују у једној смени.

Табела 19. Планирани капацитети основних школа

Планирани капацитети	БРП (m ²)	П комплекса (m ²)	Број ученика	Број смена	Број одељења	Објект (m ² /уч)	Комплекси (m ² /уч)
ОШ „Исидора Секулић“	4402	4104	340	1	18	8.15	7.6
ОШ „Радојка Лакић“	3375	3065	480	1	10	7.03	6.38
ОШ „Краљ Петар Први“	3121	3702	500	1	40	5.57	10.18
Нови објект ОШ1 (ЈС-6)	4200	12937	600	1	20	7.0	21.5
Нови објект ОШ2 (ЈС-11)	5040	15741	720	1	24	7.0	21.8
УКУПНО	10298	41548	2780	—	118	—	—

- вртић „Писовски центар“ у Улици краљика 3, површине комплекса око 3.840 m², са уписаних укупно око 30 деце,
- КДУ „Пчелица“, у Улици сенјачка 46, која је смештена у приземном објекту, површине комплекса око 3.644 m², БРПГ око 1.361 m² са укупно уписаних укупно око 200 деце. У оквиру објекта се налази централна кухиња за припрему 2.000 obrova.
- 2) на територији општине Стари град:
 - вртић „Терације“, у Улици краља Милана 4, смештена на првом спрату објекта, БРПГ око 233 m², са уписаних укупно око 73 деце

Табела 20. Капацитети постојећих предшколских установа у окружењу

бр	назив	адреса	П комплекса (m ²)	БРПГ (m ²)	опрећеност	број корисника
1.	„Принцеза Оливера“	Тврђава Принцеза 65	2100	420	II	110
2.	„Краљева Марија“	Миховић Потера 6	1123	500	П+I+II	130
3.	„Краљева Јелена Анђуљска“	Винарница 27	2600	981	П+I	168
4.	„Анђели“	Винарница 18а	2000	921	П+I+II	108
5.	„Писовски центар“	Краљика 3	3840	180	II	30
6.	„Пчелица“	Сенјачка 46	3644	1361	II	200
7.	„Терације“	Краља Милана 4	—	233	I, зграде	73
УКУПНО						805

Капацитети ових објеката су попуњени и не могу прихватити популацију предшколске деце из граница Просторног плана.

Приликом планирања комплекса дејних установа, а према општим условима за планирање и уређивање комплекса за изградњу комбиноване дејне установе, потребно је задовољити следеће нормативе:

Табела 21. Нормативи за планирање предшколске установе

Нормативи за планирање објекта КДУ	
Објект m ² /кориснику	6,5–7,5 m ² /кориснику
Капацитет објекта	максимално 270 деце
Покривена површина	15–18 m ² /кориснику
Максимална опрећеност	П+I
Паркирање	Објектима као грађевински парцели
Потребан број ПМ	ПМ-група предшколске деце (предшколске установе садрже јаслице – 1/3 капацитета са бројем деце у групи 15 и вртић – 2/3 капацитета са бројем деце у групи 24)

Саставни део функције и ликвидности објеката је озелењавање комплекса и уређење слободних површина. Да би задовољно очекиване функције, отворени простор предшколске установе мора да пружи услове за безбедан боравак у њему, да задовољава здравствено-хигијенске услове (осунчање и опелит), опрему која обезбеђује богатство и креативност игре, зелене површине, посебно дрвешне са развијеним крошњама које обезбеђују довољно сјеновиште и др. Просторно функционалну организацију зелених површина у оквиру планираних комплекса дејних установа треба ускладити са примарном наменом, као и са диспозицијом објекта, његовом висином и естетском обликовањем, експозицијом и нагибом терена, дубином и врстом подлоге за садњу, нивоом подземних вода, као и са постојећим и планираним подземних инсталација.

С обзиром на то да планирани број становника у обухвату Просторног плана износи 17.700, очекује се око 1.858 деце предшколског узраста (10,5% од планираног броја становника). Потребно је обезбедити укупно 70% од укупног броја деце предшколског узраста, односно 1.301 деце за боравак у дејним установама. Имајући у виду планирану изградњу, као и анализу величине популације предшколске деце, констатована је неопходност изградње три нова објекта комбиноване дејне установе максималног капацитета (270 корисника), као и седам депандала (у средњем делу обухвата Просторног плана) са максимално 60, односно 2x80 деце смештених у оквиру објеката друге намене (у приземљу или на подизуму објеката). Остварени нормативи за величину комплекса за објекте комбиноване дејне установе износе око 15 m² комплекса/кориснику, односно 6,5 m² БРПГ/кориснику. Ангажована површина земљишта за све објекте КДУ износи око 1,24 ha, док укупна потребна БРПГ износи око 8.450 m².

Табела 22. Капацитети планираних предшколских установа

бр	назив	број	П комплекса (m ²)	БРПГ (m ²)	опрећеност	број корисника
1.	КДУ 1	8	4.311	1.755	П+I	270
2.	КДУ 2	16	4.353	1.755	П+I	270
3.	КДУ 3	20	4.000	1.755	П+I	270
4.	депандало Д1	12	—	390	—	60
5.	депандало Д2	17	—	520	—	80
6.	депандало Д3	18	—	520	—	80
7.	депандало Д4	21	—	455	—	70
8.	депандало Д5	23	—	455	—	70
9.	депандало Д6	24	—	455	—	70
10.	депандало Д7	25	—	390	—	60
УКУПНО			12.724	8.450		1.300

Примена грађевина	КОМБИНОВАНЕ ДЕЈНЕ УСТАНОВЕ КДУ1 (JC-4), КДУ2 (JC-7), КДУ3 (JC-9)
Услови за формирање грађевинске парцеле	КДУ1: Грађевинска парцела JC-4 КДУ2: Грађевинска парцела JC-7 КДУ3: Грађевинска парцела JC-9 — планом је дефинисана грађевинска парцела комбиноване дејне установе. Није дозвољено мења дато парцелирање — површина парцеле JC-4 је око 4.311 m ² — површина парцеле JC-7 је око 4.353 m ² — површина парцеле JC-9 је око 4.000 m ²
Намена	— планирана намена објекта је предшколска установа — организационим дисејном боравак (јаслице, образовна и здравствено-защитна дејна предшколског узраста планираних су као комбиноване дејне установе – јаслице и вртић — капацитет макс. 270 деце — на парцели није дозвољено изградња постојећих објеката, нити отворених терена и урбаног мобилија за играње и боравак деце на отвореном
Постовање објекта на парцели	— објект изградњати у оквиру зоне грађевина који је дефинисана грађевинском линијом. Није дозвољено постављање објеката или делова објеката на грађевинској линији, већу простору који је дефинисан грађевинским линијама — објект су на подизуму изградња слободнострањних објеката — није дозвољено уградња делова објеката (терени, укупно надстрешнице и сл.) или дефинисане грађевинске зоне — дозвољено је изградња нових објеката на парцели — укупно се планира изградња објеката на парцели радирање објекта од другог објекта у једном на основу са отвореном играћом парцели најмање 1 километар, а у одстоу на фасаду без отвора 1/2 не мање

Правилна грађевина	КОМБИНОВАНЕ ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ КДУ1 (ЈС-4), КДУ2 (ЈС-7), КДУ3 (ЈС-9)
Износ изграђеног (И)	– КДУ1 И=0,40, БРП(кориснику) 0,5 m ² , комплекс кориснику 16,00 m ² ; – КДУ2 И=0,40, БРП(кориснику) 0,5 m ² , комплекс кориснику 18,11 m ² ; – КДУ3 И=0,43, БРП(кориснику) 0,5 m ² , комплекс кориснику 15,04 m ² ;
Општа вешта-објекта	– максимална максимална вешта објекта је 8,5 m у односу на култу моту – максимална стратност је П+1
Ката приземља	– ката приземља планираног објекта не може бити виша од ката терена; – ката приземља планираног објекта може бити максимално 1,2 m виша од култе моту
Услови за слободу и зелене површине	– потребно је обезбедити минимално 8-10 m ² слободних и зелених површина по детету; – од укупно планираног слободних и зелених површина, максимално 40% може да буде под изградњом површина терена, платни, дрвета и др. и сл. и; – обезбедити минимално 15% зелених површина у директном контакту са платом у односу на укупну површину парцеле; – формирати заштитни зелени појас објекта од стране; – дуж граница парцеле формирати фенест, оградну у комбинацији са вентилацијом и сл. и; – са свом материјом треба да има вешта објекта и доконтинентне вредности, при чему се не смеју користити бамбоови врста (токсичне и алергичке, врста са бодљавим и отапорним плочама, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика могу да изазову пошкољене објекта; – посебну пажњу треба обратити на избор страна на којима изградњом (позитивна, негативна, класична, провална, врхове, куће и остало), које треба да задовољне потребе за свим физичким активностима деце изграђеног објекта, као и да јачинају њихову и постојећу креативност
Решање саобраћајних проблема	– издати и издати приступ архивним подацима у складу са обавезама саобраћајника; – потребан број паркинга места 14 ПМ објекта у оквиру укупног изградње

Правилна грађевина	КОМБИНОВАНЕ ДЕЧЈЕ УСТАНОВЕ КДУ1 (ЈС-4), КДУ2 (ЈС-7), КДУ3 (ЈС-9)
Архитектонско-објективна	– применити материјале у складу са нормом; – потребно је максимално користити локалне материјале и технологије решења у циљу економичности објекта грађевина; – при пројектовању објекта, укупно је могуће, објектима јужног оријентације за грмине собе
Услови за изградњу парцеле	– објектима је изградња комплексна. Парцели изградње у складу са одредбама изградње максимално висине 1,5 m (издати до максималне висине 0,8 m), у комбинацији са другим изградњом или изградњом
Изградња-планирани услови	– планиран КДУ издати са у комбинацији са другим изградњом у складу са одредбама изградње максимално висине 1,5 m (издати до максималне висине 0,8 m), у комбинацији са другим изградњом или изградњом – у комбинацији са другим изградњом изградње максимално висине 1,5 m (издати до максималне висине 0,8 m), у комбинацији са другим изградњом или изградњом – у складу са другим изградњом изградње максимално висине 1,5 m (издати до максималне висине 0,8 m), у комбинацији са другим изградњом или изградњом – у складу са другим изградњом изградње максимално висине 1,5 m (издати до максималне висине 0,8 m), у комбинацији са другим изградњом или изградњом

4.4.5.2. Комбиновани објекат здравствене и социјалне заштите

У оквиру границе Просторног плана нема евидентираних постојећих објеката примарне здравствене заштите.

У контактну зону, у саму границу Просторног плана налазе се два објекта примарне здравствене заштите:

– Методички центар; и

– Завод за здравствену заштиту радника „Железнице Србије”.

На територији општине Савски венац евидентирани су и следећи објекти:

– Дом здравља Савски венац – централни објекат;

– I Здравствена станица (у П+1 пословно стамбеног објекта);

– II Здравствена станица (у Су+П пословно стамбеног објекта); и

– школски диспансер у Улици војводе Миленка 35.

Табела 23. Постојеће установе примарне здравствене заштите у контактну зону и окружењу

Бр	Назив	Општина	Адреса	БРП (m ²)	П комарка (m ²)	Стратност
1	Методички центар	Савски венац	Гагарина Принципа 43	223	600	П+1
2	Завод за здравствену заштиту радника „Железнице Србије”	Савски венац	Савска 23	–	1287	Су+П+2
3	ДЗ Савски венац – централни објекат	Савски венац	Пастерова 1	5185	7862	Су+П+2
4	I Здравствена станица	Савски венац	Земља 39	220	600	П+1
5	II Здравствена станица	Савски венац	Војводе Миленка 8	65	637	Су+П+6
6	Школски диспансер	Савски венац	Војводе Миленка 35	1104	295	П+3

Димензионисање објеката примарне здравствене заштите врши се према следећим нормативима:

Табела 24. Нормативи за планирање објеката примарне здравствене заштите

Нормативи за планирање објеката ПЗЗ	
Објект m ² /здравственог становника	0,09–0,27 m ²
Парцела m ² /становника градн. површина	0,12–0,36 m ²
Максимална стратност	П+1 – П+2
Парцеле	1 ПМ од 4-5 становника на парцели

За планирани број становника у оквиру обухвата Просторног плана који износи 17.700, потребна је изградња једног новог објекта.

У складу са условима Секретаријата за социјалну заштиту града Београда, у обухвату Просторног плана је планирана и реализација следећих установа социјалне заштите:

– дневни боравак за одрасла и стара лица, и

– дневни боравак за децу ометену у развоју.

Планирани капацитет социјалне заштите, укупно БРП око 800 m², су предвиђени у оквиру приземља комбинованог објекта, који је планиран на грађевинској парцели ЈС-12, у блоку 33, површине око 0,24 ha.

Правилна грађевина	КОМБИНОВАНИ ОБЈЕКАТ ЗДРАВСТВЕНЕ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ СЗ (ЈС-10)
Услови за формирање грађевинске парцеле	СЗ. Грађевинска парцела ЈС-10 – за комбинован објекат социјалне и здравствене заштите планиран је грађевинска парцела ЈС-10, у блоку 30, површине око 0,24 ha – планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела неће доживети измене
Намена	– установе социјалне заштите планирају у приземљу објекта – на првом и другом спрату објекта планирају садржаје здравствене заштите
Посебан објект на парцели	– објект изградити у оквиру зоне грађевина која је дефинисана грађевинском линијом – изградња грађевинског линија не сме да пређе грађевинску линију – планира се слободносторони објекат
Износ изграђеног (И)	– максимална износ потребности здравственог јединица П+1,0 – изградња парцелари остварује се површинама – 0,09 m ² објектостановнику 0,09–0,27 према нормативима; – 0,14 m ² парцелостановнику 0,12–0,36 према нормативима; – одређеном БРП део објекта намењен социјалној заштити је око 800 m ² . БРП здравствене станице је око 1.600 m ² . Укупна БРП објекта је око 2.400 m ²

Правила грађења	КОМБИНОВАНИ ОБЈЕКАТ ЗДРАВСТВЕНЕ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ СРПС-101
Висина вена објекта	– максимална спратност је 11+2 – максимална вена вена објекта је 1,2 m у односу на венту приступне саобраћајнице
Кота приземља	– кота приземља планираних објеката не може бити виша од коте терена – кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте коте
Услови за слободне и зелене површине	– потребно је обезбедити минимумно 20% зелених површина у директном контакту са тлом; – дуж саобраћајница треба да буде формиран зелени заштитни појас дрвећа и густа раста заштите од прашине и буке; – приземном формирања паркинга простора изнад паркинга заштити од дрвећа и густа раста; – слободне површине у оквиру комплекса планирати као површине зелених дрвећа, шибљем и травањем. У складу са разноликим простором, изградити малу површину зелених дрвећа, шибљем и парења са кулама и осталим припадацима мобилијаром намењеном краткотрајном задржању корисника
Решавање саобраћајних проблема	– изградња и зелених простора објекта остварити са објектом саобраћајница; – потребан број паркинга места решавати на паркинга према нормативу: ПМ/4-5 зависно од
Архитектонско обликовање	– при изградњи нових објеката потребно је архитектонски савремена архитектонска решења која треба да су у складу са њиховом функцијом и контекстом окружења; – максимално користити нова теоријска и техничка решења у складу интерактивним апликацијама грађевина
Услови за игралишта паркова	– дозвољено је игралишта комплексно комбиновати грађевинама и нове игралишта максимално 1,3 m
Покрећно-технички услови	– планирани објекти налазе се у непосредној близини пута III-2 При изградњи и експлоатацији објекта неопходно је применити адекватне мере у циљу елиминације негативних утицаја постојеће вене – у зависности од статичких и грађевинарских карактеристика објекта, фундаменте се може извести постојећим уз претходну проверу стања материјалног постојећег фундамента-материјалног стања, вентилима и изградњи тајних стања – у складу са пројектовањем извести детаљно геолошко истраживање у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима и Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и изјављеном о резултатима геолошких истраживања

4.4.5.3. Објекти културе и креативних индустрија

Имајући у виду да су садржаји културе катализатор унапређења урбанитета, подизања атракције простора, стандарда становањства и да делатности у области културе могу значајно да допринесу социјалној и економској obnovи подручја приобаља реке Саве, Просторним планом је предвиђено повећање површина и садржаја намењених култури (укупна планирана БРП је око 37.144 m², што представља 2% од укупних планираних капацитета).

У сарадњи са Министарством културе Републике Србије и Секретаријатом за културу града Београда дефинисани су капацитети и врсте објеката.

У оквиру подручја Просторног плана дефинисане су три зоне са различитим садржајима културе:

- подручје Савамале (зона Карађорђевог улце) – културно-историјски дисајнт;
- „Савски трг“ (Зграда старе железничке станице) – садржаји културе од националног значаја; и
- окретница, доживљаја и водоторан железничке станице – центар савских уметности.

КЛ1-КЛ3 – подручје Савамале (зона Карађорђевог улце) – културно-историјски дисајнт

У складу са Условима и мерама заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту и диспозицијом простора у контексту већ изграђене урбане структуре у контактном подручју планирана је изградња са дефинисаним параметрима и наменом објеката. Постојећи амбијент подручја Савамале и успављености институције заштите споменика културе одређени су задржавање и унапређивање културно-уметничког твора који Савамала има у последњих пет година. По принципима урбане обнове

векном делом је сачувана постојећа урбана матрица и парцелација и дефинисани су капацитети и висинска регулација објеката према висини завршне коте вена са савременом културе (коте „Бристол“ – 18,5 m).

При пројектовању и изградњи свих нових објеката потребно је остварити висок естетски стандард с обзиром на атрактивност и осетљивост простора и кореспонденцију са објектима у окружењу.

На планираним парцелама (или деловима парцела) изграђу објеката, слободне површине могу бити задржане као продори према обали и уређене као површине за јавно коришћење (нпр. терасе на површинама остале намене) и адекватно уређене пратећим мобилијаром.

Правила грађења

КЛ 1 – блок 1 је са изузетком кат. парцеле број 440/1 и објекта у Улици браће Крстеновић број 8, у непосредности намењен култури и предвиђен је за центар – комплекс креативне индустрије, музеј фотографије, дизајна и др. (КЛ1). Објекте у Улици браће Крстеновић бр. 4, 6 и 8, културно-историјских вредности, који представљају део некадашњег амбијента Савамале, неопходно је сачувати као део грађевинарског и историјског наслеђа овог дела престонице, и у њиховом даљем третирању, осим њиховог задржавања у оквиру постојећег габарита, сачувати и њихов директан контакт са реком.

Фасаде оријентисане ка реци посебно третирају као део градске сцене у оквиру целокупног приобаља.

КЛ 2 – објекат културе намењен креативној индустрији (КЛ2) у блоку 2, планира се на парцели КС-2 (постојећа катастарска парцела 432/1 КО Савски венац), у складу са постојећом наменом овог простора који представља нуклеус креативне урбане културе и већ препознатљивог алтернативног приступа различитим културним манифестацијама и активностима. Планира се реконструкција постојећих објеката на парцели или изградња новог у складу са следећим параметрима:

- индекс изграђености: 2,4
- индекс заузетости: 75%
- спратност објеката: обавезно усклађивање са висином вена Београдске задруге

– минимални проценат зелених и несастржих површина: 10%
Приликом изградње новог објекта, неопходно је на парцели у оквиру подземне гараже или површинског парковања обезбедити минимумно 40 ПМ.

Такође, у блоку 2 за објекте у оквиру зоне КЛ, планирано је увођење садржаја комерцијалне културе уз део других комерцијалних садржаја од 20%, у складу са карактером и наменом суседних парцела.

За локацију КЛ2 са севером СК1 у Травничкој улици, обавезно је израда јединственог јавног архитектонско-урбанистичког конкурса.

КЛ 3 – у блоку 3 је локација на којој се налази постојећи објекат Београдске задруге. Објекат Београдске задруге, поред зграде Железничке станице, представља културно историјски и естетски најзначајнији објекат на територији обухваћеној Просторним планом. Као културно добро од великог значаја за Републику Србију подлеже строгим конзерваторским мерама заштите. Потребна и неопходна интервенција на објекту је реконструкција садашње централне куполе и враћање некадашње две (мање) куполе постављене над ризалитима фасада оријентисаних према Херцеговачкој и Травничкој улици. Планирана намена објекта Београдске задруге је музеј (архитектуре или др.).

Зелене површине на парцелама објеката културе треба да допринесу естетском квалитету и атрактивности простора, али и да унапреде микроклиматске услове локација. Приликом неједнаког уређења простора око објеката културе (на припадајућој парцели), треба поштовати следећа правила:

- обезбедити минимумно 10% зелених површина у директном контакту са тлом, у односу на површину катастарске парцеле;
- за озелењавање користити декоративне прсте дрвећа и шибља, цветне врсте, топијарне облике, органезоване у композиције и партерна уређења;
- материјале за покривање, као и урбани мобилијар, усклађивати са стилем појединачних објеката; и
- преферирају се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимумно 30 cm земљиног супстрата.

Инжењерско-геолошки услови

Терен је у површинском делу истражен од алувијалних седимената у оквиру којих су заступљени седименти фашје мртваја у дебљини 2–3 m и седименти фашје повода у дебљини 4–9 m.

На мањем делу истраженог простора испод алувијалних седимената заступљени су и алувијално-језерски седименти у дебљини 1–3 m. Алувијални седименти прекривени су рецентним творевинама – насутим тлом дебљине 3–4 m. Подину кварталних седимената истражују кречњаци и подређено laporи бадена. Због близине некадашње обалеке линије кречњаци се налазе на различитим дубинама 10–15 m од површине терена у предметној зони према досадашњим истраживањима. Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог напоредефа кречњака. Терен је заравњан, прекривен старом урбанизацијом. Ниво подземне воде варира у зависности од водостаја реке Саве. Досадашњим истраживањима утврђен је на koti 72,00–74,00 mnn. Максимални ниво воде треба очекивати у хипсометријском растојању 74,50–75,00 mnn.

Због високог нивоа подземне воде и мале посавности алувијалних седимената овај део терена сврстан је у условно повољне терене при урбанизацији.

При изградњи и експлоатацији објекта неопходна је примена адекватних мера у циљу савињивања негативних утицаја подземне воде до коте 75,00 mnn.

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундирање се може извести на два начина – плитко или дубоко фундирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се коришћење плитког фундирања. У том случају могуће је фундирање објекта уз претходну замену подлога материјалом повољних физичко-механичких својстава, насипањем и изградом тампонског слоја. При изградњи објекта већег специфичног оптерећења неопходно је дубоко фундирање путем шипова које треба основити у кречњацима односно laporима.

Начин фундирања може се изабрати тек након детаљних инжењерско-геолошких истраживања и геостатичке анализе.

КЛ 4–5 – Савски трг (зграда Железничке станице) – садржаји културе од националног значаја

У блоку 11 планирана су два комплекса намењена култури (КЛ4 и КЛ5).

КЛ 4 – Непосредно уз комплексе КЛ5 и у залеђу објекта Железничке станице, на парцели ЈС-13 је планирана изградња музејског или галеријског објекта са оријентацијом на планирану уличну САО 6.

КЛ 5 – У склопу комплекса се налази зграда старе Железничке станице. Доминантна диспозиција овог објекта из правца Немачке улице, његов културно историјски значај и репрезентативна архитектура, одредили су и планирању намену целог комплекса за мултифункционални центар који треба да обухвати:

- дворану која би капацитетом и техничким карактеристикама омогућила представљање најразличитијих, али и најактивнијих облика савског извођења;
- музеј железнице;
- галерију; и
- библиотеку са медијатеком (одељење за децу и одрасле, читаонице – класична и електронска, мултифункционалне саале за одвијање културно-образовних програма).

Правила грађења

У комплексу КЛ4 планирана је изградња у складу са следећим параметрима:

- индекс израђености: 2,4
- индекс заузетости: 50%
- висина објеката: максимално 20 m
- Минимални проценат зелених и неастритних површина: 25%

Планирана БРПТ у оквиру комплекса КЛ4 је 8.500 m². Максимална висина планираних објеката је 20 m. Приликом изградње новог објекта, неопходно је на парцели у оквиру подземне гараже обезбедити минимално 90 ПМ.

За локацију КЛ4 обавезна је израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса.

Планирана БРПТ у оквиру комплекса КЛ5 је 11.000 m². Максимална висина планираних објеката је 12 m, изузетно 15–18 m за потребе изградње дворане (спратност од П+1 до П+2). У даљим фазама спровођења Просторног плана (урбанистичко-архитектонски конкурс и техничка документација), прецизно утврдити капацитете анекса и њихову висину, у сарадњи са службом заштите. Максимални индекс заузетости парцеле је 30%.

Интервенција на постојећем објекту Железничке станице, као и доградња, могућа је уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију. Потребно је урадити статичку и геостатичку анализу (постојећа и допуск оптерећења од објекта, прста, пачи и дубина фундирања).

Минимални проценат зелених и неастритних површина је 25%. Пејзажно архитектонско уређење зелене површине у оквиру КЛ5 треба да је у складу, како са стилном грађевине објекта, тако и са стилном пејзажно уређења новопланираног Савског трга (Т) испред објекта културе. За остваривање користити декоративне врсте дрвећа и шибла, шибла и травања, организовано у композиције и партерна уређења. За поклонавање стаја и плато користити висококвалитетне и декоративне материјале у складу са амбијенталним окружењем, безбедне за коришћење у свим временским условима. Предвидети увођење високо квалитетног и дизајнираног мобилијара у складу са репрезентативним садржајима културе и трга. Обезбедити осветљење зелене површине, а изворе светлости усмерити ка тлу.

Зграда железничке станице је културно добро од великог значаја за Републику Србију и подлеже строгим конзерваторским мерама заштите. При реконструкцији овог објекта, односно пројектовању и изградњи анекса неопходно је непосредна сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

За локацију КЛ5 обавезна је израда јединственог јавног архитектонско-урбанистичког конкурса који треба да обухвати и Савски трг (Т).

Такође, у оквиру комплекса КЛ5 планирана је изградња јавне подземне гараже од око 220 ПМ.

Инжењерско-геолошки услови

Имајући у виду број парковних места неопходно је извођење ископа од око 7–10 m. Овај ископ захтева адекватне мере обезбеђења. Са овом дубином ископа залази се у ниво подземне воде (ниво подземне воде према фонду постојеће геолошке документације је на дубини од 4,10 m од површине терена). У овим случајевима током ископа доћи ће до продора воде у ископ, а самим тим и до отежаних услова извођења ископа, те је неопходна припрема традиционалних мера за одржавање нивоа подземне воде и изградњу дренажа. Средине у којима ће се вршити темељни ископ према GN-200 припадају II категорији земљишта. Начин заштите ископа, тротоара, подземних инсталација, као и начин хидротехничке заштите објекта разрадити посебним пројектом заштите ископа. Ископе треба планирати у периоду хидролошког минимума, без застоја и у што краћем временском периоду. Постојност и слегање неће бити ограничавајући фактор, јер ће растерећење земљаних маса бити веће од допуског оптерећења од објекта. За следеће фазе пројектовања неопходно је извести законом прописана геотехничка истраживања. Посебан акценат треба дати на изградњу пјезометара у циљу осматрања нивоа подземне воде и хемијску анализу агресивности воде на бетон.

КЛ 6 – окретница, ложовница и водоторан железничке станице – центар савских уметности

У блоку 25 планиран је комплекс намењен култури (КЛ6) у оквиру кога се налази објекат старе ложовнице и окретнице железничке станице. Ничељно, објекти и простор комплекса су замисљени као нит сiena у простору које би омогућиле различите уметничке и сценске активности. Активан приступ заштити наслеђа техничке културе кроз промену намене и употребе објекта, треба да омогући нову презентацију културног наслеђа и сагледавање историјског и архитектонско-урбанистичког значаја овог простора. Објекат водоторана се налази ван комплекса КЛ6, у оквиру планиране саобраћајне површине испод моста „Гачела“.

Правила грађења

Планирана БРПТ у оквиру комплекса је 7.000 m². Максимална висина планираних објеката је 12 m (спратност П+2).

Максимални индекс заузетости на парцели је 30%. Интервенција на постојећем објекту, као и доградња, могућа је уколико се истраживањима утврди да предметни објект и то могу да издрже планирану интервенцију. Потребно је урадити статичку и геостатичку анализу (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, нивоа и дубина фундирања).

Минимални проценат зелених и неасфрних површина је 25%.

Потребно је:

- изјавно-архитектонским уређењем простора подржати основну замисao организације укупног комплекса као једне целине које би омогућиле различите уметничке и сценске активности;
- системом стаза повезати све делове зелене површине;
- за поплочавање стаза и платоа користити висококвалитетне и декоративне материјале у складу са амбијенталним окружењем, безбедне за коришћење у свим временским условима;
- за озеленявање користити декоративне врсте дрвећа и шибља, цвећа и травњака, организоване у композиције и партерна уређења;
- користити високо квалитетан и добро дизајниран мобилни јар и;
- обезбедити осветљење зелене површине, а изворе светлости усмерити ка стзи.

Окретница, докионница и водоторан железничке станице представљају добро под претходном заштитом, па је за заштиту, реконструкцију, изградњу и остваривање нове функције објекта и простора неопходна непосредна сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

Препоруком изградње комплекса, неопходно је на парцели обезбедити минимално 70 ПМ.

За локацију КЛБ обавезна је израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса који треба да обухвати и објекат водоторња.

4.4.5.4. Спортске површине и објекти

Концепт развоја спортско-рекреативних активности на планском подручју заснован је на реализацији спортских објеката у оквиру површина друге намене.

Просторним планом су предвиђени следећи спортски објекти:

- бициклистичке стазе у оквиру планираних јавних саобраћајних површина у зони приобаља;
- трин стазе у оквиру планираних зона становања са делатностима и планиране зелене површине – паркови;
- отворени спортски терени у оквиру планираних зелених површина – паркови;
- школски спортски објекти (отворени спортски терени и физкультурне стазе) у оквиру планираних комплекса основних школа.

Планирани спортски објекти морају бити реализовани у складу Законом о спорту („Службени гласник РС”, бр. 24/11, 99/11 – др. закон и 99/11 – др. закон). С тим у вези, планирани спортски објекти морају бити доступни свима, као и посебно прилагођени и

приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом).

Планирани спортски објекти се димензионалишу у складу са националним стандардима за планирање спортских намена, а њихова реализација се усклађује са правилима уређења и грађења намена и зона у оквиру којих се планирају.

4.4.5.5. Објекат поште

У складу са планираним садржајима и повећањем потенцијалних корисника у гравитационом подручју, постојећи објекат Поште Београд 6 (ПО) у Савској улици се Просторним планом задржава у постојећем габариту, волумену и намени. Спратност објекта је П+6, БРПП око 9.716 m².

У циљу обезбеђивања волског приступа објекту, који због планираног саобраћајног решења више није могуће обезбедити на данашњој локацији, Просторним планом је дефинисана функционално припадајућа грађевинска парцела ЈС-12 површине око 3.123 m².

На парцели је могуће обезбедити парковање за 25 технолошких стандардних возила, док је паркинг за кориснике и посетиоце обезбеђен у планираној јавној подземној гаражи у блоку.

Након реализације плана Јавног предузећа „Пошта Србије” за потпуно изменање поштанских садржаја и објеката из главног поштанског центра Београд на нову локацију у Земуну и преставном потребе за садашњом наменом и функцијом објекта, могуће је извршити промену у објекат јавне намене (култура, образовање, државна управа и сл.) или објекат комерцијалне намене.

4.4.5.6. Објекти посебне намене – ватрогасни пункт

У складу са Планом генералне регулације мреже ватрогасних станица („Службени лист града Београда”, број 32/13), на планском подручју је планирана ватрогасна станица.

Планирана ватрогасна станица је типа ватрогасног пункта, који је могуће лоцирати у делу објекта друге намене у функцији опште заштите од пожара, експлозија, опасних материја и других акцидентних ситуација.

Планирани ватрогасни пункт је предвиђен у оквиру прилежја планираног пословног објекта у блоку 28.

Планирани ватрогасни пункт, максималне БРПП до 500 m², поред просторија за одмор и боравак ватрогасца и пратећих садржаја, обавезно садржи и гаражни простор за смештај ватрогасних возила (минимум два возила) и ватрогасне опреме.

4.4.5.7. Нове катастарске парцеле за јавне намене

У оквиру границе Просторног плана дефинисане су грађевинске парцеле јавних намена. Табеларно је дат попис катастарских парцела и њихових делова од којих се формирају парцеле јавних намена.

Назив улице/ комплекса	Планирана намена	Кат. опр.	Број грађевинске парцеле
Рена Сави	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292	ВН-1
Рена Сави	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292	ВН-2
Рена Сави	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292	ВН-3
Рена Сави	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292	ВН-4
Рена Сави	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292	ВН-5
Рена Сави	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292	ВН-6
ПР5	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292, 1508/1	ВН-7
ПР5	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292, 1508/1	ВН-8
ПР9	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292, 1508/1	ВН-9
ПР5	водене површине	КО Савског венца, део парцеле: 3292, 1508/1	ВН-10

Назив улице/ комуналног	Платарна линија	Код парц.	Број грађевинске парцеле
ПР3	власничко покривање	КО Савски венац цели парцела: 1508/105, 1496/3, 1508/170, 1576, 1508/160, 1508/166, 1508/168, 1508/167, 1506/2 делови парцела: 3292, 1508/1, 1506/1, 1496/2, 438/1, 1577, 1510, 1505/1, 1506/2, 1508/305, 1574, 1508/164, 1506/171, 1575, 1573, 1505/3, 1508/301,	ВП-11
ПР5	власничко покривање	КО Савски венац делови парцела: 3292, 438/1	ВП-12
ПР7	власничко покривање	КО Савски венац делови парцела: 3292, 1508/1, 438/1, 438/2	ВП-13
Рена Сава	власничко покривање	КО Нови Београд део парцела: 6628/1	ВП-14
Рена Сава	власничко покривање	КО Нови Београд део парцела: 6628/1	ВП-15
Рена Сава	власничко покривање	КО Нови Београд део парцела: 6628/1	ВП-16
Рена Сава	власничко покривање	КО Нови Београд део парцела: 6628/1	ВП-17
Рена Сава	власничко покривање	КО Нови Београд део парцела: 6628/1, 6628/2	ВП-18
Рена Сава	власничко покривање	КО Нови Београд део парцела: 6628/2	ВП-19
Улица Миланка Поповића	саобраћајно покривање	КО Нови Београд делови парцела: 6687, 6688	СП1
Булевар Зорана Ристића	саобраћајно покривање	КО Нови Београд делови парцела: 2309/3, 2829/1, 2309/4, 2828/1	СП2
Улица Владислава Поповића	саобраћајно покривање	КО Нови Београд цели парцела: 2341/37, 2341/38, 2341/4, 2342/4, 2341/43, 2341/6, 2341/45, 2341/46, 2341/76, 2344/4, 2344/3, 2341/47, 2341/48, 2341/44, 2341/18, 2341/39, 2341/3, 6662/3, 2341/40, 2342/5, 2344/5, 2344/2, 2344/1, 2341/17 делови парцела: 2828/1, 2309/4, 6662/4, 6683/2, 2309/11, 2826, 6683/1, 2341/42, 2341/10, 2339/2, 2330/2, 2340/3, 2341/5, 2309/18, 2309/17, 2341/46, 2341/41, 2339/3, 2342/2, 2341/20, 2341/23, 2793, 2339/1, 2340/2, 2330/1, 6662/2, 6662/1, 2341/31, 2341/1, 2342/1, 2309/3, 2785, 2778, 2784, 2776	СП3
Булевар Мисајла Шутова	саобраћајно покривање	КО Нови Београд делови парцела: 6647, 2339/2, 2350/2, 2340/3	СП4
Улица земљени пут	саобраћајно покривање	КО Нови Београд цели парцела: 2396 делови парцела: 2826, 6683/1, 2387, 2386, 2383, 2375/3, 2375/2, 2389, 2373/8, 2717/2, 2717/1, 2345/1, 2330/1, 6662/4, 2395/2, 2392, 2397, 2398, 2395/1, 2399, 2716	СП5
Улица црковна	саобраћајно покривање	КО Савски венац део парцела: 7	СП6
Улица САО 9	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 7, 1508/1, 438/3, 438/2, 451/1, 455/1, 455/2, 422/1, 449, 430, 460, 445	СП7
Улица Браће Кривошевић	саобраћајно покривање	КО Савски венац део парцела: 422/1	СП8
Улица градина	саобраћајно покривање	КО Савски венац цели парцела: 440/2, 441 делови парцела: 422/1, 451/3, 1508/1, 440/1	СП9
Улица Карађорђево	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 407, 473/6, 406, 3, 473/1, 473/4, 474, 477, 462/2, 334, 369/1, 472, 5/2	СП10
Улица мостарска	саобраћајно покривање	КО Савски венац цели парцела: 448, 440, 450, 452, 455/1, 455/2, 412/1	СП11
Улица закривљена	саобраћајно покривање	КО Савски венац цели парцела: 447	СП12
Улица САО 8	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 1308/1, 1508/2, 462/1, 465/1, 443, 468, 469, 473/6, 464/1	СП13
Улица САО 9	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/3, 462/1, 470, 473/1, 472, 468	СП14
Улица земљени пут	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 1496/2, 1506/1, 438/1, 1508/4, 1506/3, 473/6, 1508/2	СП15
Кружна пут	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/4, 1508/3, 473/6, 462/2, 1508/24	СП16
Улица САО 1	саобраћајно покривање	КО Савски венац делови парцела: 1308/3, 473/6, 473/1, 473/4, 462/2, 473/2	СП17
Улица САО 8	саобраћајно покривање	КО Савски венац цели парцела: 1508/100, 1508/118, 1508/113 делови парцела: 1508/1, 1508/119, 1508/104, 1508/110, 1508/109, 1508/101, 1508/120, 1508/101, 1508/122, 1508/121, 1508/107, 1508/108, 1508/102, 1508/100	СП18
Улица САО 1	саобраћајно покривање	КО Савски венац цели парцела: 1508/62, 1508/61, 1508/35, 1508/80, 1508/57, 1508/39, 1508/60, 1508/56 делови парцела: 1508/1, 1508/92, 1508/34, 1508/36, 1508/4, 1508/25, 1508/58, 1508/24, 1508/83, 1508/34, 1508/23	СП19
Улица САО 6	саобраћајно покривање	КО Савски венац цели парцела: 1508/290, 1577, 1508/77, 1508/81 делови парцела: 1508/1, 462/2, 1538, 1508/30, 1524	СП20

Назив улице/ локалитета	Планирани намени	Кат. парц.	Број грађевинских парцела
Улица САО 4	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 438/1, 1508/306, 1496/1, 1508/1, 1496/2, 1508/1	СП21
Улица САО 4	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/35, 1508/58	СП22
Улица САО 4	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/52, 1508/50, 1538	СП23
Улица САО 7	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 438/1, 1496/2, 1502, 1496/1, 1500/2, 1508/1	СП24
Улица САО 7	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/1	СП25
Улица САО 1	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/129 делови парцела: 1508/1, 1508/294, 1546, 1508/109	СП26
Улица САО 3	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/101, 1508/100, 1508/98, 1508/99	СП27
Улица САО 3	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/1	СП28
Улица САО 14	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/40, 1508/41	СП29
Савски трг	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1, 462/2, 836/1, 812, 811/1, 832, 813/1, 813/2, 811/2, 837/1, 837/2	СП30
Савски трг	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 811/1, 811/2, 462/2	СП31
Улица савски	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/312, 1508/43, 1508/47, 1508/310, 1502, 1508/70, 1508/46, 1508/42 делови парцела: 1508/1, 1508/304, 836/2, 1508/197, 836/1, 1508/199, 1508/40, 1508/71, 811/2, 1508/311, 1508/398, 1564, 1508/73, 1508/73, 1508/68, 1508/41, 1508/44, 1508/45	СП32
Улица САО 2	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/194, 1508/145, 1508/123, 1508/141, 1508/289, 1508/93, 1508/144, 1508/292 делови парцела: 1508/1, 1508/140, 1508/143, 1508/124, 1508/142, 1508/126, 1508/122, 1508/123	СП33
Улица САО 1	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/188, 1508/102, 1508/186, 1508/308 делови парцела: 1508/1, 1508/190, 1508/195, 1508/193, 1508/189, 1508/194	СП34
Улица САО 18	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/1, 1508/240, 1508/247, 1567	СП35
Улица САО 6	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/209, 1508/202, 1508/244, 1508/271 делови парцела: 1508/1, 1508/206, 1607/1, 1608, 1609, 1610/1, 1567	СП36
Аутотег	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 10738/4, 10786/5, 10725/3, 1621/3, 1508/234, 1508/251, 1508/291, 10739/4, 1623, 1508/236, 1605/2, 1601, 1508/173, 1508/172 делови парцела: 1508/311, 8392, 1508/1, 10671/7, 10671/9, 10671/3, 1508/267, 1508/266, 1605/1, 1508/304, 836/2, 1508/265, 1508/252, 1508/245, 1508/171	СП37
Улица САО 1	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/1	СП38
Брзакан трг	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 1508/1, 10966	СП39
Улица САО 6	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 11421/1, 10663/3, 10661/3, 10121/3	СП40
Улица САО 13	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 11121/2, 11121/1, 10665/1, 10663/2, 10670/1, 11121/3	СП41
Улица САО 5	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/266, 1508/267	СП42
Булевар војводе Мишића	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 10740/6, 11123/3 делови парцела: 11121/1, 11198/3, 11123/1, 10671/3, 10671/7, 10671/9, 1508/1, 10661/1, 11122/1, 10665/3, 10670/2, 10665/1, 10741/3, 11122/3, 10670/3	СП43
Улица САО 1	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 10665/2 делови парцела: 1508/1, 10663/1, 10665/3, 10665/1, 10663/2, 10670/1, 10667/1, 10666	СП44
Улица Хадд Николс Жакобаха	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 472, 470	СП45
Улица Интеграциони	саобраћајне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1342/1, 891/1	СП46
Вела САО 7 и Карађорђевог улица	саобраћајне покривање	КО Стари град делови парцела: 22/6, 2007, 69/1	СП47
Железничка станица	саобраћајне покривање	КО Савски венац део парцела: 11122/4 делови парцела: 11121/3, 11121/1, 11123/1, 11121/2, 11122/1, 10665/3, 10670/2, 10665/1, 10670/1, 11122/2, 11122/3, 10670/3	СП48
ЖО	инфраструктурне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/3, 462/1	НП-1
МРС	инфраструктурне покривање	КО Савски венац делови парцела: 1508/3, 462/1, 1508/2	НП-2

Назив улица/ комплекса	Планерна намена	Кат. парц.	Број грађевинске парцеле
ЦС1	инфраструктурне покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/3, 473/6	III-3
ППС	инфраструктурне покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/1, 1508/264, 1508/263, 1508/265	III-4
МРС2		КО Савски венац, део парцела 1508/1, 1508/252, 1508/264	III-5
ЦС2		КО Савски венац, део парцела 1508/1	III-6
ЖО2		КО Савски венац, део парцела 1508/1	III-7
СК3	зелене покривање	КО Савски венац, цела парцела 425, 421	III-1
СК3	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 422/1, 455/2, 449, 444/2, 450	III-2
СК3	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/1, 455/2, 450	III-3
П1	зелене покривање	КО Савски венац, цела парцела 473/3, 473/7, делови парцела 473/1, 473/2, 1508/3, 472	III-4
П12	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/2, 1508/3, 473/6	III-5
П12	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/2, 1508/3, 462/1	III-6
П12	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 438/1, 1508/3, 450, 460, 445, 462/1	III-7
П12	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 438/1, 1508/3	III-8
П11	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 438/1, 1508/3, 1496/2, 1508/306	III-9
П11	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/1, 1508/8, 473/6, 1508/19, 1508/30, 1508/77, 1508/13, 1508/12, 1508/7	III-10
П12	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 462/2	III-11
Т	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 462/2, 811/1, 811/2	III-12
Т	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 812, 811/1	III-13
Т	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 811/1, 811/2, 813/1, 813/2	III-14
П2	зелене покривање	КО Савски венац, цела парцела 1508/82, 1508/87, 1508/88, 1508/89, делови парцела 1508/1	III-15
П2	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/1, 1508/195, 1508/196, 1508/194	III-16
СК2	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/1, 1508/1, 1508/295, 1508/294, 1508/295	III-17
П12	зелене покривање	КО Савски венац, цела парцела 1508/1, 1508/267	III-18
П12	зелене покривање	КО Савски венац, делови парцела 1508/1, 1508/272, 3292	III-19
П3	зелене покривање	КО Савски венац, цела парцела 1508/282, 1508/283, 1508/284, делови парцела 1508/1, 1508/286	III-20
ЖП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 434	IV-1-1
ЖП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 435	IV-1-2
ЖП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 436	IV-1-3
ЖП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 437	IV-1-4
ЖП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 439	IV-1-5
ЖП2	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 432/1	IV-2
ЖП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 443	IV-3
ЖПУ1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, делови парцела 468, 469, 470, 472, 1508/2, 462/1	IV-4
ЖП3	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 1508/37, 1508/36, 1532, 462/3, делови парцела 1508/1, 462/2, 1508/307, 811/1, 1826	IV-5
ОП1	јавне службе, објекти и комплекс	КО Савски венац, цела парцела 1508/31, делови парцела 1508/3, 1318, 1508/48, 1508/50, 1508/52, 1508/54	IV-6

Назив улице/комплекс	Планирана намена	Кат. парц.	Број грађевинске парцеле
КДУ2	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 1508/49, 1508/48	ЈС-7
К36	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац цели парцеле: 1604, 1606, 1508/243, 1508/248, 1508/249, 1508/250 делови парцела: 1508/1, 1605/1, 1603/3, 1608, 1609	ЈС-8
КДУ3	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац цели парцеле: 10662/1, 10664, 10662/2 делови парцела: 1508/1, 13321/1, 10665/1, 10663/2, 10663/3, 11121/3, 11061/2, 11061/3	ЈС-9
С33	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац делови парцела: 1508/1, 10665/1, 10663/2, 10661/1, 10661/2	ЈС-10
ОП2	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац цели парцела: 11121/3, 11121/1, 11121/2, 10665/1, 10663/2, 10670/1, 11122/2	ЈС-11
П0	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац цели парцеле: 1533, 1508/309 цели парцела: 1508/1, 1508/38, 811/1	ЈС-12
Б14	јавне службе, објекти и комплекси	КО Савски венац делови парцела: 1508/3, 1524, 1526, 1535	ЈС-13

* у случају несагласја у складу са грађевинским прописима, меродаван је Грађевински пропис 5. План грађевинских парцела са именом садржаја

4.4.5.8. Површине и објекти осталих намена

У делу површина осталих намена, планиране су намене:

- становања и стамбеног тловоја, и
- комерцијалних зона и градских центара.

У оквиру простора обухваћеног границом Просторног плана, дефинисано је шест зона намењених становању и стамбеном тловоју (С1–С6). Према типологији изградње, планирани су објекти вишеспоредног становања.

У складу са комерцијалним зонама и градским центрима, дефинисано је пет зона (К1–К5). Под комерцијалним зонама и градским центрима подразумевају се: пословање, хотел, тржни центар (шопинг мол), трговински садржаји, угоститељски садржаји, комерцијални садржаји културе и забаве, комерцијални садржаји образовања и дечијих установа, комерцијални садржаји спорта и пословни апартмани.

Свака зона има своје опште карактеристике које се односе на правила парцелације, претежну намену, положај објекта на парцели, инденту или спиратност објекта, индекс заузетости, архитектонско и естетско обликовање, уређење слободних и зелених површина, ограђивање, паркирање и инжењерско-геолошке услове, дате табеларно у Одељку 4.6. Правила грађења по зонама. Посебне карактеристике сваке зоне у односу на блокове дефинисане Просторним планом (укупна БРПП намењена изградњи у сваком блоку, специфичности везане за обликовање, намену, спровођење и сл.), дате су у оквиру Одељка 4.13. Преглед урбанистичких параметара по блоковима.

4.5. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Интерна улична мрежа

Сваки блок у оквиру површина остале намене може имати интерну мрежу улица која се преко површинских раскрсница повезује са примарним саобраћајницама и широм саобраћајном мрежом.

Ширине регулација интерних саобраћајница пројектовати у складу са следећим правилима:

- минимална ширина за приступне улице за двосмерни саобраћај је 9 m (коловоз + 2x1,5 m обострани тротоар), а за једносмерни саобраћај 6 m (коловоз 4 m + 2x1 m обострани тротоар, односно коловоз 4,5 m + 1,5 m једносмерни тротоар);
- минимална ширина интегрисаних улица је 5 m;
- минимална ширина колекторно-вештачких улица износи 6 m за двосмерни, односно 4,5 m за једносмерни саобраћај; и
- минимална ширина комуналних стига за постављање комуналне инфраструктуре је 3,5 m.

Минималне радијусе, нагибе и коловозну конструкцију предвидети у односу на врсту саобраћаја која се очекује.

Уколико се овакве саобраћајнице завршавају слепо, потребно је предвидети окретну димензију у складу са потребима противпожарног возила (максимална растојања прописана за дужину прева за гашење пожара или приступ ватрогасних возила).

У фази израде урбанистичког пројекта, пројекта препарцелације и техничке документације неопходно је обавити сарадњу са Секретаријатом за саобраћај града Београда.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати непосредан колекти приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Просторним планом су дефинисани минимална површина и минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле.

Израда пројекта препарцелације због деобе, укрупњавања делова или целих катастарских парцела у циљу формирања грађевинских парцела, обавезна је за сва грађевинско земљиште планирано за површине остале намене. Кроз израду пројекта препарцелације формирају се грађевинске парцеле без остатка површине која не задовољава услове Просторног плана да буде грађевинска парцела.

У зони К1 (део близна 1 и 2 и Блок 5), свака катастарска парцела је уједино и грађевинска парцела. Промена њених граница путем израде пројекта препарцелације у циљу спајања или деобе, целих или делова, није дозвољена.

Општа правила за намену и број објекта на парцели

Компатибилне намене становању и стамбеном тловоју су комерцијалне делатности, јавни објекти и комплекси и наменске гараже.

Компатибилне намене комерцијалним зонама и градским центрима су становање или инфраструктурни објекти (трафо станице) и наменске гараже.

Под комерцијалним зонама и градским центрима у оквиру Просторног плана подразумевају се: пословање, хотел, тржни центар (шопинг мол), трговински садржаји, угоститељски садржаји, комерцијални садржаји културе и забаве, комерцијални садржаји образовања и дечијих установа, комерцијални садржаји спорта и пословни апартмани.

Приземља објеката треба наменити за јавно доступне садржаје који подижу ниво атрактивности и квалитета коришћења простора (кафеи, ресторани, трговине, галерије, агенције и сл.).

Надземно паркирање/гаражу у складу подијума обавезно је сместити у унутрашњи део подијума, а ободно планирати комерцијалне садржаје.

Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели уколико њихова диспозиција (међусобно удаљење и удаљења од граница парцела), задовољава услове прописане Просторним планом.

Објекти на парцели могу бити исте или компатибилне намене.

Општа правила за положај објекта на парцели

Објекте треба постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом.

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

Грађевинске линије (обавезујуће и максималне) су приказане на Грађевном приказу 4. Регулационо-инвентарни план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање. Као опште правило, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом. Дозвољено је повлачење грађевинске линије у односу на регулациону линију.

У општем случају, објекти по положају могу бити:

- слободностојећи објекти (објект не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);
- двојни објекти (објект додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);
- објекти у низу (објект додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, осим у прекинутом низу први и последњи); и
- полуатријумски и атријумски (објект додирује три или четири линије грађевинске парцеле).

Подјум (који са објектима на њему чини једну грађевинску целину) може бити слободностојећи на парцели или једнострано, двострано или тространо узидан са подјумом објекта на суседној или истој парцели.

Узидано се објект на парцели налази на подјуму, за растојање међусобног растојања између објеката меродавно је следеће:

- за објекте и делове објеката на истом подјуму, или на подјумима који су једнострано, двострано или тространо узидани, висина подјума не узлази у обрнут минималног растојања међу објектима;
- за објекте на различитим подјумима који нису међусобно узидани (у оквиру истог блока или из суседних блокова), висина подјума узлази у обрнут минималног растојања међу објектима.

Општа правила за спратност и висину објеката

Максимална висина објеката у Просторном плану је дефинисана, у зависности од зоне, кроз максималну спратност и/или максималну висину објекта од које приступне саобраћајнице. Меродавна је максимална висина објекта, која се не сме прекорачити без обзира на број спратова.

За објекте компатибилних намена релевантна је висина објекта дефинисана за зону.

Кота приземља стамбеног дела објекта може бити највише 1,2 m виша од које приступне саобраћајнице.

За објекте осталих намена и објекте који у приземљу имају нестамбено намену, кота приземља може бити највише 0,2 m виша од које приступне саобраћајнице.

Општа правила за урбанистичке параметре

Просторним планом је за све зоне дефинисан максимални индекс заузетости (З).

Максимална БРП на нивоу зоне/блока дефинисана је у одељку 4.13. Преглед урбанистичких параметара по блоковима.

Подјум узлази у обрнут укупне БРП на парцели и у индекс заузетости који се може остварити на нивоу зоне у блоку.

У физи спровођења Просторног плана кроз израду урбанистичког пројекта, односно пројекта пренацртавања и парцелавања, меродавна је максимална висина објекта, проценат зелених и слободних површина и укупна БРП за зону у блоку, односно блок, који се могу у зависности од решења распоређивати по парцелама објектима. За парцелу је обавезујући параметар индекс заузетости.

Општи услови за архитектонско и естетско обликовање објеката

Архитектонска обрада објеката треба да буде у складу са наменом и амбијентом (постојећим или новопланираним).

Архитектонско обликовање и третман приземља и подјума мора бити усклађен са обликовањем виших етажа објекта, са циљем да се оствари дијалог између објекта и јавног простора у окружењу.

Није дозвољено обликовање последње етаже објекта у форми мансардног крова.

Под повученом етажом се сматра повлачење фасадног платна последње етаже под углом од 57 степени у односу на хоризонталну равину кровне терасе изнад претпоследње етаже.

Дозвољено је и пожељно озелењавање равног крова на минимално 30 cm дебљиниог супстрата.

Кровни покривни усклађени са архитектуром објекта, типом крова и примењеним материјалима на фасади.

Општа правила за уређење зелених и слободних површина

За сваку зону је прописана минимална заступљеност зелених површина на парцели мора да буде уређена као зелена површина у директном контакту са тлом (изастрта, порозна површина) или на подземним објектима на парцели (подземним гаражама) или подјумима, на надстоју земље од минимално 1,2 m.

За сваку зону прописан је и минимални проценат зеленила на подземним објектима на парцели (подземним гаражама) или подјумима који се фирмира на надстоју земље од минимално 1,2 m.

За пејзажно уређење зелених површина, сходно расположивом простору и оријентацији зелене површине, важе општа правила уређења и грађења зелених површина.

Општа правила за ограђивање

У случају да објект није постављен на грађевинску линију, односно регулациону линију, међупростор треба пројектовати и узидати у складу са архитектонским третманом објекта и јавног простора у окружењу. У блоковима у којима се грађевинска линија планираних објеката не поклапа са регулационом линијом дозвољено је постављање ниске живе оgrade (висине максимално 1 m) на регулациону линију.

У унутрашњости блока није дозвољено ограђивање грађевинских парцела.

Општа правила за паркирање

На грађевинској парцели у оквиру подземне/надземне гараже или површинског паркинга обезбедити минимум:

- 1,1 ПМ за сваку стамбену јединицу;
- 1 ПМ на 80 m² пословног простора;
- 1 ПМ на 66 m² трговинског простора;
- 1 ПМ на стола са по четири столице угоститељског садржаја;
- 1 ПМ на 100 m² магацинског простора или свака три запослена; и
- 1 ПМ на 2–10 кревета у зависности од категорије хотела.

У даљој планској разради кроз израду урбанистичког пројекта, преиспитати могућност да се потребе за паркирањем парцеле ГП-3 у Блоку 19, обезбеди у склопу гараже трговног центра, имајући у виду да се ради о атрактивним комерцијалним садржајима у истом блоку, који се могу функционално повезати.

У даљој планској разради кроз израду урбанистичког пројекта, због високог нивоа подземних вода на терену и планиране изградње високих објеката, омогућити увећање параметара укупних БРП на нивоу блока у зонама С5 и К2 за максималних 10%, а у зонама К3 и К4 за максималних 25% и то искључиво у циљу обезбеђивања надземног паркирања у оквиру објекта, како би се функционисање саоводило несметано. Изузетак од овог правила је зона С5 у Блоку 14.

Општи инжењерско-геолошки услови

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундаирање се може извести на два начина, као плитко или дубоко фундаирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. У том случају могуће је фундаирање објекта уз претходну замену подлога материјалом повислих физичко-механичких својстава, насипањем и изградњом тампонског слоја. При изградњи објекта већег специфичног оптерећења неопходно је дубоко фундаирање путем шпирова, које треба ослонити у крчевинама односно запорницама или алувијално-језерским седиментима. Начин фундаирања може се изабрати тек након детаљних инжењерско-геолошких истраживања и геостатичке анализе за сваки објект појединачно.

Истраживања спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима и Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања.

Посебни услови и ограничења

Посебни услови и ограничења произишле из услова надлежних институција, који се односе на коридоре радног фара, сеизмичке услове, ризик од експлозивних средстава и др. приказани су у Графичком приказу II. Ограничења урбаног развоја.

4.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА

4.6.1. ЗОНА „C1“ – Саванала

Стамбена „C1“ зона заступљена је у оквиру просторне целине I, у блоковима 2, 3, 4, 6, 7 и 8. Карактеришу је објекти вишеспоредничног становања максималне висине 20 m, односно максималне висине коте венца 18,5 m (висина објекта хотела „Бристол“, споменика културе). Компатибилна намена у овој зони су садржаји комерцијалних делатности.

Правила грађевина	ЗОНА „C1“
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимална површина грађевинске парцеле је 600 m² – минимална ширина уличног фронта парцеле је 12 m – изузетак од правила представља катастарска парцела број 425 КО Савски венац у Блоку 2, где је грађевинска парцела једнака постојећој катастарској парцели – максимална површина грађевинске парцеле је површина целе зоне у блоку
Намена	<ul style="list-style-type: none"> – становање и стамбено-тврдо – вишеспореднично становање – Коинтеграционе зграде: комерцијална садржаји до 100%
Постојећи објекти на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објекти постављени у оквиру зоне грађевина која је дефинисана грађевинским линијама – грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће (обавезно је поставити објект на макс) – грађевинска линија надземног дела објекта може обухватити максимално 85% парцеле – објекти су симетрично постављени, двострано или једнострано учешће – није дозвољено укупљање делова објекта (сервер, плато, надстрешнице и сл) ван дефинисаних грађевинских линија – дозвољена је изградња више објеката на парцели – уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у линији на фасади са отворама, мора бити најмање 2/3 висине вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине – Растојања се мере и у односу на друге објекте у блоку и непосредном окружењу
Ниво изнети (И)	– ниво = 70%
Максимална спратност/висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> – максимална висина објекта је 20 m – максимална кота венца објекта је 18,5 m у односу на ниво приступне саобраћајнице (тротоара) – изузетак од правила је Блок 3, где је максимална висина објекта 15,5 m и укључује се са висинам објекта Коинтеграционе зграде
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља не може бити нижа од приступне коте тротоара јавне саобраћајнице површине – није дозвољено становање у сутерену објекта – кота приземља може бити максимално 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара) – код објекта који имају нестационарну намену у приземљу, кота приземља је максимално 0,2 m виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара)
Услови за слободу и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – обезбедити минимално 30% слободних и зелених површина на нивоу зоне у блоку, од коте најмање 15% мора бити у директном контакту са улицом – на планираним зеленом површинама изнад надземних етажа, обезбедити висину земљишта 120 cm – за одржавање естетичког уређења зелених површина, сходно расположивом простору и проценирању њихове површине, може бити одржавање уређења и грађевина зелених површина
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – постојећи стању нивоа као постојећи стању кота поткровља – постојећи стању реализовати са равном или плетеном кровом кровом (до 15%) са одговарајућим кровним покривањем и атеном до дозвољене висине венца – покривље се реализује са косим кровом до угла од 30° и одговарајућим кровним покривањем, асиметричним покривљем, односно наплатом, односно наплатом 1,60 m рекурвира од коте нивоа поткровља етаже до тачке прелома кровне косине – приматити материјала у складу са наменом – није дозвољено ограђивање парцеле
Услови за обликовање парцеле	– није дозвољено ограђивање парцеле

Правила грађевина	ЗОНА „C1“
Степен комуналне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> – објекти мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, телефонску или телевизијску мрежу или други алтернативни извор енергије
Покровљеност/тепелотни услови	<ul style="list-style-type: none"> – изградњени објекти морају се у потпуности покривати покривљем НБС и НБП – дозволених изградњених или подземних вода утврђен је на коти 72,00-74,00 m. Максимална кота воде треба одговарати у максималном растојању 74,50-75,00 m – објекти висине до 20 m, могу се и директно фундаирати, али уз услов да им саобраћајни путевима, а да се подigne стабилносту таласним одговарајуће дебљине. Нивои фундаирања може се изградити тек након детаљних инжењерско-геолошких истраживања и констатације анализе та својих објекта немасноб. Код свих објеката треба рачунати на опаштавање нивоа подземне воде под утицајем реке Саве. Напоменути терени на датој простору у опаштавању од високог нивоа подземне воде у реке Саве не планирају изградњу преторучене коте 76,00 m – ниво ниво подземне воде обавезује на изградњу плановних објекта кота коте 74,00 m, изградњу одговарајућег дренажног система и хидротехничку адаптацију објекта – изградњених карактеристика: гласноће за статичке протекне утицаја сеизмичности прилагодити пројектима – у случају стабилности објекта при експлоатацији, постоји потреба за експлоатацијом свих потпонајних уроника како би се избегао адаптација система које на последњу могу имати нивоу деформација на објекту. Због тога је неопходно – све зграде делове објекта заштитити противом пожарозащитом – ниво водовода и канализациону мрежу пројектовати тако да вода буде доступна како би се експлоатација изградње изградње балансирали унутра и саиграли – објекти за комуналну инфраструктуру стављати у савезу са саобраћајним линијама – до се вода из опаштавања не могуће експлоатација постојећим површинама или објекта није је треба отворити ток – ритом деловима савеза у опаштавању – све изградњених вода, без изузетка, буду оријентисане од објекта – објекти има заштитан тротоар минималне ширине 1,5 m од деловима и изградња тротоара

4.6.2. ЗОНА „C2“ – Железничка станица

Стамбена зона „C2“ заступљена је у оквиру просторне целине II, у блоковима 10 и 11. Карактеришу је објекти вишеспоредничног становања максималне висине до 20 m. Компатибилна намена у овој зони су садржаји комерцијалних делатности.

Правила грађевина	ЗОНА „C2“
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимална површина грађевинске парцеле је 1.000 m² – минимална ширина уличног фронта парцеле је 20 m – максимална површина грађевинске парцеле је површина целе зоне у блоку
Намена	<ul style="list-style-type: none"> – становање и стамбено-тврдо – вишеспореднично становање – Коинтеграционе зграде: комерцијална садржаји до 100% и инфраструктурне објекта (ТС 110/10 kV „Београд на води“ електроенергетског димензија 33x40 m) у водоводу објекта у Блоку 10
Постојећи објекти на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објекти постављени у оквиру зоне грађевина која је дефинисана грађевинским линијама – грађевинске линије ка јавним саобраћајним површинама су обавезујуће (обавезно је поставити објект на макс) – грађевинска линија надземног дела објекта може обухватити максимално 85% парцеле – објекти су симетрично постављени, двострано или једнострано учешће – није дозвољено укупљање делова објекта (сервер, плато, надстрешнице и сл) ван дефинисаних грађевинских линија – дозвољена је изградња више објеката на парцели – уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у линији на фасади са отворама, мора бити најмање 2/3 висине вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине – Растојања се мере и у односу на друге објекте у блоку и непосредном окружењу
Ниво изнети (И)	– ниво = 70%

Принцип грађевна	ЗОНА „С4“
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> објекти постављени у оквиру зоне грађевна која је дефинисана грађевинским линијама грађевинске линије су јавне саобраћајним правцима су обавезујуће за БПЗ функције (обавезно је издати изјаву о томе) грађевинска линија подвиза: дела објекта може обухватити макс. 90% парцеле објекти су слободног облика, једнострано или двострано усмани није дозвољено уградњом делова објекта (тераса, узлази надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија допуштено је изградња јавне објекта на парцели уколико се планира јавне објекта на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 2,5 метре или објекта, а у односу на фасаду без отвора 1,2 м висине растојања се мере и у односу на друге објекте у близини и непосредном окружењу. Подземни се не узимају у обзир код провере минималног растојања
Надземна висина (З)	— макс. = 70%
Максимална спратност/висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина објекта је од 20,0 м до 45,0 м. Повећање висине објекта (односно у долинама где се је Ниско = 45,0 м), могуће је кроз израду урбанистичког пројекта у блоку 16 и 22, објекти висине 20 м планирају у делу оријентисаном на колекторски ОШ и КДУ максимална висина објекта је 45 м у односу на линију присутне саобраћајнице (тротоара) у блоку 16 и 22, грађевинским линијама је дефинисан токсичност 20 м у циљу заштите значајних грађевинских линија из Улице Милоша Поповића (улица др Улије Војводе Милоша), у коме ће се висина објекта дефинисати у складу са условима службе заштите у фази израде урбанистичког пројекта допуштено је изградња подрума, намењеног за комерцијалне садржаје, гаражу или техничку стаяу, чија ће се максимална висина дефинисати кроз израду урбанистичког пројекта
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља не може бити нижа од коте терена није дозвољено стављање у приземље објекта кота приземља је најмање 0,2 м виша од коте присутне саобраћајнице (тротоара)
Услови за слободан и зелени покривач	<ul style="list-style-type: none"> обезбедити најмање 30% слободан и зелени покривач на целој зони у блоку, од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом за планирање зелене покриваче имају подземних, стажа, обезбедити најмање 20% од најмање 120 см применити се одржавање равних кровова са најмање 30 см тежине по м² за паркинго-архитектонско уређење зелених површина, онемогуће растављање простору и оријентација зелени покриваче, који онемогуће уређења и грађевинске линије покривача
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> посебану степен висине као поучицу, за равнини или погледом које кровом (до 15%), са одговарајућим кровним покривачем и другим до дозвољеног облика крон се такође може изградити као зелени кров, односно равни кров постоје одговарајућим садржајима и оградњом применити материјале у складу са стандардима
Услови за грађевине парцеле	— није дозвољено грађевинске парцеле
Служба комуналне опремаљности	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електроенергију, телекомуникационо мрежу, топлотену или топлотну мрежу или други алтернативни извор енергије
Ниво енергетско-тепелног услова	<ul style="list-style-type: none"> планирају објекте издати се у енергетско-тепелног услова (БПЗ) и БПЗ површину терена изграђује хитроизолациони дебелине од 4 м до 6 м, а максимална површина терена била је изграђена од припадности-нормативне и типичног-правилности-нормативне изградње: норма која се недовољног ниво енергетско-тепелног услова терена до дубине од 25 м (или које 55/0 м) — Оваква својства терена условљава да се простор може користити за директно функција објекта ниво опртности (висина 20 м). За услове директног функција неопходно су детаљна енергетско-тепелног изградња. Објекти висине 20 м, могу се и директно функција или у односу на њих садржаје могу функција, а да се подиза стабилности типичног изградње дебелине код објекта висине 25 м до 55 м са радијусом саобраћаја, као и код солитера висине 55 м, применити типичног функција. На детаљно дефинисан терени где се предвиђа максимална терена или максималног уређења (до висине 77,0 м) — као и припадности-нормативне објекта и типичног-нормативне, могу се уградити посебне намене урбанистичког облика у тачном стандарду код свих објекта треба разумевање на постојећим ниво подизање вода под утицајем воде из залиха од Улице Милоша Поповића и од реке Саве висина ниво терена вода обавезно да заштити планирају објекта издати које 74,0 м, ниво изградње државног система и изградње заштити објекта максимално карактеристике: пројекта, односно у постојећим условама систематички припадности-нормативне

4.6.5. ЗОНА „С5“ – Стамбени солитери

Стамбена зона „С5“ заступљена је у оквиру просторне целине ПП, у блоку 12, 14, 15, 17, 18, 20 и 21. Карактеристична је објекти вишеспратног становања високе спратности (максимално 60–100 м), на ниским подизумима намењеним комерцијалним делатностима, гаражи и озелењеној кровној тераси. Комплативне намене у овој зони су садржаји комерцијалних делатности и јавних услуга (првенствено депандисе КДУ).

Принцип грађевна	ЗОНА „С5“
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> минимална површина грађевинске парцеле је 2 000 м² минимална ширина усманих фасада парцеле је 30 м максимална површина грађевинске парцеле је површина целе зоне у блоку овим планом је формирана парцела ПП-1, КО-Савски венак делова парцела 1506/1, 1406/1, 1406/2, 436/1
Намена	<ul style="list-style-type: none"> стамбени и стамбено-комерцијални становање комерцијалне намене, комерцијални садржаји до макс. 40% и јавне услуге – депандисе КДУ у блоку 12, 14, 18 и 21 (БПЗ Д1 у блоку 12 – макс. 300 м², Д2 у блоку 17 – макс. 320 м², Д3 у блоку 18 – макс. 320 м² и Д4 у блоку 21 – макс. 435 м²) депандисе КДУ-а смештени на првом спрату изнад подрума објекта, како би се омогућило коришћење крова планирају као слободне површине
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> објекти постављени у оквиру зоне грађевна која је дефинисана грађевинским линијама грађевинске линије су јавне саобраћајним правцима су обавезујуће за БПЗ функције (обавезно је издати изјаву о томе) грађевинска линија подвиза: дела објекта може обухватити максимално 90% парцеле објекти високе спратности (куле) су слободног облика подизуми објекта могу бити слободног облика, једнострано или двострано усмани није дозвољено уградњом делова објекта (тераса, узлази надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија допуштено је изградња јавне објекта на парцели међусобна растојања објекта је: парцела 2/3 и више објекта, у случају да су оба објекта стамбени парцела 2/3 и више објекта у случају да су објекти стамбени и пословни, а не мање од 1,2 м стамбеног објекта парцела 1/2 и у случају да су оба објекта вишеспратна растојања се мере и у односу на друге објекте у близини и непосредном окружењу. Подизуми се не узимају у обзир код провере минималног растојања минимално међусобно растојања за стамбене објекте у зони С5, дефинисана у складу 4 м. Правила грађевина постоје 2/3 више објекта, могу се у фази израде урбанистичког пројекта на основу детаљне провере и резултата изградње из случаја службе заштите, али не могу бити мање од 1,2 метре или објекта код одређених међусобних растојања објекта, рачунају се висине објекта од коте подрума за објекте висине преко 50 м, објекта је израда антена и постојеће електромагнетног кривича за изградњу висине објекта, како је наведено у складу 4.12. (Служба за електромагнетно зрачење)
Посредна висина (З)	— макс. = 70%
Максимална спратност/висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина објекта у блоку 12, 17 и 20 је 60 м у односу на линију присутне саобраћајнице (тротоара) максимална висина објекта у блоку 14 је 75 м у односу на линију присутне саобраћајнице (тротоара) максимална висина објекта у блоку 15 је 80 м у односу на линију присутне саобраћајнице (тротоара) максимална висина објекта у блоку 18 је 90 м у односу на линију присутне саобраћајнице (тротоара) максимална висина објекта у блоку 21 је 100 м, најмање 80 м у делу близу у односу на линију присутне саобраћајнице (тротоара) у блоку 17, 18 и 21, грађевинским линијама је дефинисан токсичност 20 м, у циљу заштите значајних грађевинских линија из Улице Милоша Поповића (улица др Улије Милоша Поповића), у коме ће се висина објекта дефинисати у складу са условима службе заштите у фази израде урбанистичког пројекта у блоку 14, 15 и 18 грађевинским линијама је дефинисан токсичност 20 м у циљу заштите значајних грађевинских линија из Улице Милоша Поповића (улица др Улије Милоша Поповића), у коме ће се висина објекта дефинисати у складу са условима службе заштите у фази израде урбанистичког пројекта, односно у постојећим условама постојећим условима допуштено је изградња подрума намењеног за комерцијалне садржаје, гаражу или техничку стаяу. Максимална висина подрума дефинисаће се кроз израду урбанистичког пројекта, односно у постојећим условама постојећим условима

4.6.10. ЗОНА „K4“ – Шоппинг мол

Комерцијална зона „K4“ обухвата део Блока 19 у оквиру просторне целине III. Карактеристике је објекат трајног центра високе спратности са припадајућим слободним пешачким површинама и акцентима високе спратности намењених хотелу, пословним апартманима и становама.

Правилна грађевина	ЗОНА „K4“
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимална површина грађевинске парцеле је 1 000 m² – максимална ширина утицачне фронта парцеле је 50 m – максимална површина грађевинске парцеле је површина цео зоне у блоку
Намена	<ul style="list-style-type: none"> – комерцијалне зоне и градски центри – компатибилне намене: становање и стамбено-офисно максимално до 20%, инфраструктурни објекти (ТС 10-10 kV мрежа димензија: 35x40 m) у оквиру основног куповног објекта
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објект постављени у оквиру зоне грађевина која је дефинисана грађевинским линијама – грађевински линија подметког дела објекта може обухватати максимално 40% парцеле – објекти су слободностојећи, јединствено или двојствено уздани – дозвољено је упуштање делова објекта на река, постојећу у виду две појединачне линијске аксије (терасе, терасе и сл.), максимално до 30 m од дефинисаних грађевинских линија – дозвољено је изградња зидов објекта на парцели – међусобно растојање објекта мора бити – парцеле 2/3 h висине објекта, у случају да су оба објекта стамбена – парцеле 2/3 h постојећег објекта у случају да су објекти стамбени и пословни, али не мање од 1/2 h стамбени објекта – парцеле 1/3 h у случају да су оба објекта смештени пословно – растојања од мрежа и у односу на друге објекте у блоку и непосредном окружењу. Посиђује се на узмалу у односу на пример максималног растојања – за објекте носене преко 50 m, обавезно је израда аксијске носивости и изградња критеријума за изградњу носивости објекта, како је наведено у одељку 4.12. Смернице за спровођења плана
Позадинашност (B)	<ul style="list-style-type: none"> – зидови – 70% (изузетак од правила је парцели трајног центра на којој је зидови – 90%)
Максимална спратност/висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> – максимална висина постојећег куповног објекта (појединачно) је 18 m, са извесним акцентима (кулама) максималне коте вена објекта од 80 m у односу на коју приступна саобраћајница (протојара) – минимална дозвољена висина зидовних коте делова објекта упуштањем на реку (две појединачне линијске аксије) висина 5 m изнад највише коте река, како би се омогућило изградња функционалних пешачких и бициклистичких саобраћаја – максимална дозвољена ширина приступних, линијских аксија висина 15 m, а највиша макс. висина 6 m
Кота терена	<ul style="list-style-type: none"> – кота терена не може бити нижа од коте терена – кота терена је максимално 0,7 m нижа од коте приступне саобраћајнице (протојара) – није дозвољено стављање у приземљу објекта
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – обезбедити минимално 70% слободних и зелених површина на целој зони у блоку, од чега парцеле 10% мора бити у директном контакту са зидом. Изузетак од правила је парцели трајног центра, где је обавезно обезбедити 10% зеленица у директном контакту са зидом, а 20% слободних и зелених површина на целој зони терена објекта – планирати пешачки и велосипедни продор на целој парцели минималне ширине 12 m кроз објекат/блок, који повезује Центар ове целине узметности у Блоку 25 и Блок Вексела у Блоку. Технички параметри пешачких и велосипедских прозора биће дефинисани кроз нареду уградњених пројеката – парцели уређење треба да је репрезентативно, атрактивно и засновано на парцели и парцели уређење просторног плана – препоручује се постављање зидовних остацих које имају објекта, постављених минимално 120 cm изнад нивоа султара, где не улази у објект слободних и зелених површина на целој грађевинској парцели, изградња на парцели трајног центра. За постављање користити зидна дрвенаста стуба лапидари и четинари, жибушасте и цветне врсте, као и тропике – препоручује се постављање зидовних остацих изнад објекта на минимално 30 cm изнад нивоа султара – на парцели-архитектонско уређење зелених површина, сходно расположеном простору и оријентацији зелене површине. Како и остаци објекта уређења и грађевина зелених површина

Правилна грађевина	ЗОНА „K4“
Архитектонски обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – у складу са обликовањем стеног фасада објекта, обавезно је пројектовати фасадних отвора, постојећи продор кроз блок/приземље објекта, архитектонских и јавних доступних садржаја у деловима објекта у контакту са пешачким и јавним простором (тротуар, терасе, кафе, ресторани, трговине, галерије и сл.) и примена транспарентних материјала и транспарентних површина на јавним просторима објекта – кроз се такође може изградити и као зидови зидов, односно равни зидов, као и архитектонским елементима и остацима – делове објекта који у виду акцентира излазе ван грађевинске линије на река, пројектовати као лави, тротуаристичке површине – примитивни материјале у складу са наменом
Услови за уређивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – није дозвољено уређивање парцеле
Степен комуналне опремањености	<ul style="list-style-type: none"> – објект мора имати прикључак на водоводу и канализациону мрежу, електроенергију, телекомуникациону мрежу, топлотни или гасоводни мрежу или друге комуналне извор енергије
Инженерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – планирани објекти налази се у инжињерско-геолошком региону IIIb2. Планирану терена изграђује хетерогеност настала различитим од 5 m, а максимална површина терена била је изграђена од органских тлава, трапезаста – тескова и глиновита-примитивна изградња са пројектовима мула која су носивости изградња-архитектонских својстава терена до дубине од око 22 m могу терена тескова дефинисати новим детаљним истраживањима – при изградњи и експлоатацији објекта неопходно је применити одговарајуће мере у делу елементарних геотехничких утицаја подизања воде до коте 74,00 m – у зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, функција се може изградити на два нивоа – потпуно или дубоко фундирани. За објекте малог апсолутног изградња препоручује се изградња потпуно-фундирани. У том случају изградња је фундирани објекта у претходно намену потпуно материјалом носивости фундираних изградњених својстава, максимално и изградња геотехничког слоја. При изградњи објекта изградњених својстава изградња изградња је дубоко фундирани путем ценова које треба одлучити у зависности од статичких и геотехничких својстава – зидови фундирани мора се изградити тим висом одговарајућим инжењерско-геолошким изградњеним и геотехничким анализом за сваки објект појединачно – на остацима деловима терена где се изградња изградња терена при изградњеном уређењу од коте 77,00 m, као и при изградњи својстава између објекта и терена изградња, могу се уградити аксијске висине у приградњи изградња у талима својстава

4.6.11. ЗОНА „K5“ – Савски булевар

Комерцијална зона „K5“ налази се у оквиру Блокова 26, 27, 28 и 29, у просторној целини IV. Карактеристике је објекти спратности типичне за центар Београда (25 m) са акцентима високе спратности (максимално 60 m) намењених претежно пословању. Компатибилна намена у овој зони је становање. Вагронски пункт је смештен у приземљу објекта у Блоку 28.

Правилна грађевина	ЗОНА „K5“
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – минимална површина грађевинске парцеле је 1 000 m² – максимална ширина утицачне фронта парцеле је 34 m – максимална површина грађевинске парцеле је површина цео зоне у блоку
Намена	<ul style="list-style-type: none"> – комерцијалне зоне и градски центри (са будућим кооперационом Фабрике хартије „Милана Вата“ планирано је намена за хотел) – у оквиру приземља објекта у Блоку 28 предвидети вагронски пункт ВП (ВРП) – 300 m², са директним приступом на саобраћајну површину
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објект постављени у оквиру зоне грађевина која је дефинисана грађевинским линијама – грађевинске линије са јавним саобраћајним површинама су обавезно (не обавезно је поставити објект на ниво) – почетак од правила представља грађевинско линија на којој терени бр. 100/1/1 КО Савски булевар, која се повезује са саобраћајном површином објекта. У случају изградње новог објекта, обавезно је изградња постављања на растојању од 5 m од регулационе линије ГАО 1 – грађевинска линија подметког дела објекта може обухватати максимално 90% парцеле – објекти могу бити слободностојећи, јединствено или двојствено уздани

Правилна грађевина	ЗОНА „Б3“
	<ul style="list-style-type: none"> – неће дозволити изградњу делова објекта (вертикалне надградње и сл.) или дефинисане грађевинске линије – докато се не изгради ниво објекта на парцели – вертикално растојање објекта мора бити: – најмање 2,3 м изнад објекта, у случају да су оба објекта стабилна – најмање 2,3 м надземног објекта у случају да су објекти стабилни и постојећи, а не мање од 1,2 м стабилног објекта – најмање 1,2 м у случају да су оба објекта постојећа – растојања се мере и у односу на друге објекте у близини и непосредно окружењу. Подршка се не узимају у обзир код провере мин. растојања – за објекте висине преко 50 м, обавезно је израда анализе издрживости и заштите критеријума за изградњу високог објекта, како је наведено у члану 4.12. Споразуме са споменике plana.
Нивео заштитних (З)	– Знак: „З“
Максимална стратност/висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> – максимална нивео објекта у блокуима 26, 28 и 29 је 60 м у односу на ниво приступне саобраћајнице (тротуара) – максимална нивео објекта у блоку 27 је 28 м у односу на ниво приступне саобраћајнице (тротуара). Висина објекта се може повећати кроз израду урбанистичког пројекта – максимална нивео будућег плановског Фабрике карата „Милана Бата“ је нивео постојећег заштитног објекта. Максимална нивео објекта непосредно уз овај комплекс је 20 м ка САО, односно 32 м ка „Липити“
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – нивео приземља не може бити нижи од нивео терена – нивео приземља је максимално 0,2 м више од нивео приступне саобраћајнице (тротуара) – неће дозволити спаљивање у приземљу објекта
Услови за обликовање и изградњу парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – објекат ће минимално 30% обликовања и зелених површина на нивоу земље у блоку (односно 20% на нивоу Фабрике карата „Милана Бата“), од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са улицом – за планирање зелене површине имаће поземних става, објекатима изнад земље од 120 см. За интензивна користења имаће дрвенаста стабла (лишће и чепови), ажури и златне врсте, као и трешње – материјали за покривање, као и урбани мобилар, усклађени са стилом приземних објеката – препоруку се одређивање равних кровних површина објекта на минимално 30 см изнад нивоа приступне и фасада – за неумољиво-архитектонско уређивање зелених површина, сходно расположеном простору и оријентацији терена површине, како опште правца уређивања и грађевинске површине
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – постојећи ставај новост као прву или поврху, са јавним простором – крошје такође може изнети и као зелени кров, односно јавни простор изнад приземних објеката и околних – применити материјале у складу са коментом
Услови за изградњу парцеле	– неће дозволити изградњу парцеле
Степен комуналне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> – објект мора имати прикључак на водоводу и канализациону мрежу, електричну мрежу, телекомуникациону мрежу, потпуну или делимичну мрежу или другу комуналну мрежу садржаја
Инженерско-технички услови	<ul style="list-style-type: none"> – планирани објекти налазе се у инжењерско-техничком подручју ИБ1 и ИБ2. Површину терена изграђује четворостран напад дебљине од 4 м до 6 м, а максимална површина терена била је изградња са трајношћу – неопходно је техничко-проектно-инженерско-техничког својства терена до дубине од 21 м – нивео објекта висине 25 м, пројектован систем дубоког фундамирања. На осталим деловима терена све се пројектује на нивоу терена при максималном уређењу (до нивео 77,00 нивео), као и при заштити нивоа нивоу објекта и максималног нивоа, могу се уградити постојеће налазе уз припадност објекта у таквом случају – нивео ниво подизања воде објекта на заштити планираних објеката условно се узимавање објекта нивоу једног ниво 74,00 нивео уз објекат изградње отакар-рулет дрвеног система – изградња карактеристике гра потребно је статичке израчунавање утицаја земљотреса израчунавање парцијалног процена

4.7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

4.7.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Полазећи од премисе да културно наслеђе треба третирати као неопходан ресурс, елемент идентификације и културни капитал који представља један од темељних елемената просторног и урбаног уређења и развоја, по овим планским документом треба да се афирмише урбани континуитет и омогући интегративна заштита културног наслеђа и управљање њиме као генератором не само туристичког, већ и ширег економског развоја. У даљим фазама спровођења Просторног плана, за све интервенције на објектима и нову изградњу у зони која ужива статус претходне заштите, неопходно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

4.7.2. ОПШТЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Опште мере заштите подразумевају уклањање нове изградње у постојећем амбијенту, са сагледавањем ширег простора, како са контактном линијом непосредно уз планско подручје, тако и уклањање у заштите савске палине поштујући сагледавање природних карактеристика рељефа и линије београдског гробана.

Део десне обале Саве од Новог железничког моста до „Бранковог“ моста може се поделити на две структурно различите зоне.

Прва зона обухвата простор између „Бранковог“ моста и Старог савског моста и подразумева подручје урбане трансформације уз заштиту постојећег карактера издрживости, поштовање постојеће уличне матрице, реконструкцију и реставрацију већег броја објеката, интринзичну нову изградњу, као и очување, уређење и унапређење постојећих и формирање нових јавних простора и зелених површина. У овом делу, као и у непосредној близини (друга страна Карађорђевог моста), налазе се значајна културна добра и вредни грађевински фондови. Планирајући ниво нових објеката на ову зону потребно је уклањати према висини завршне нивео венаца споменика културе (висина венаца зграде Београдске задруге и хотела „Бристол“ – 18,5 м), као и према непосредном окружењу – непарна страна Карађорђевог моста.

У оквиру ове зоне, својим специфичним културно-историјским и амбијенталним предностима посебно се издвајају блокови 1 и 2. Као мере заштите треба планирати санирање постојећег стања, што значи задржавање постојећег волумена објеката и предузимање неопходних мера за адекватну санацију, реставрацију и реинтеграцију објекта.

Нивео објекта треба да су високог естетског стандарда с обзиром на осетљивост положаја и сагледаваност са реке, у кореспонденцији са задржаним објектима. Пожељно је ристисавање нивоа курса како би се проверила нова решења и испитала усклађеност са контекстом.

Друга зона обухвата простор од Старог савског моста до Старог железничког моста, где је у складу са мерама заштите надлежне службе заштите споменика културе, приликом нове изградње неопходно у потпуности сачувати физички интегритет споменика културе, њихову заштићену палину и добра која уживају претходну заштиту.

Неопходно је очување постојећих вредних нивоа, као и складно и промишљено моделирање волумена који утичу на будућу ситуацију београдског гробана, имајући у виду његов историјски и нивоулини стања.

Планским решењем и положајем грађевинских линија, штите се нивоулини пројекти у продужетку улица Немањине, Милоша Поповића и Војводе Милека до реке Саве и ка Новом Београду. Изражени је над терена од нивео стајних тачака у Улици кнеза Милана ка реци (висинска разлика 20–23 м). Нивоулини дуж Улице војводе Милека штите се нивоулини нивоулини постојећих објеката који се налазе између улица Др Александра Костића и Савске, јер предметни објекти у том делу задржавају нивоулини на реку, с обзиром на чињеницу да Улица војводе Милека у том делу напушта праволинијску трасу. Висина објеката, односно подизања објеката у нивоулини заштићених нивоулини ширине од 20 м, у блокуима 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22 и 23, дефинисаће се кроз израду урбанистичких пројеката, односно у поступку добијања локацијске дозволе, а у складу

са добијеним условима Завода за заштиту споменика културе. На тај начин обезбеђује се очување постојећих вистура дуж вистуслних коридора у продужетку улица Милоша Поповића, Војводе Милена и Вишњевске.

Такође, планиране вистуе објеката у залеђу зграде Железничке станице од 20 m и 18,5 m у просторној целини I, као и мрежа саобраћајних и зелених површина у овој зони, обезбеђују очување вистуре дуж Немачке улице од Славје, преко Улице кнеза Милоша до Савског трга са кога се објекти у залеђу Железничке станице не сагледавају.

За ову зону је важна заштита и очување карактеристичне вистуре са позиције Терзијске терасе ка реци, Новом Београду и мостовима на реци Сави, Ади Циганлији и даље. Истовремено, значајан продор којим се остварује повезивање Терзијске терасе и Карађорђевог улице зеленим коридором дуж Каменичке улице (системом уређења парковских површина), омогућава сапазак до реке и директну весту приволаца и београдског гребена, дефинисан је већ кроз важећа планска документа, те га треба подржати кроз планска решења за ово подручје.

Неопходно је очување постојећих вредних вистура, као и складно и промишљено моделирање волумена који утичу на будућу ситуету београдског гребена, имајући у виду његов историјски и вистуслни значај.

Непосредно у контактної зони Просторног плана налази се споменик културе „Старо Сајмиште – Логор Гестапоа“. При дефинисању будуће намене у овом делу обухвата Просторног плана треба имати у виду вредности овог културног добра као места сапања и као јединствене архитектонско-урбанистичке целине, што захтева детаљније просторне анализе у циљу очувања значаја овог културног добра.

Будуће интервенције на мостовима и у њиховом непосредном окружењу морају се кретати у правцу очувања и унапређења свих естетских вредности, али и конструктивних елемената.

4.7.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОЈЕДИНАЧНЕ ОБЈЕКТЕ

Мере заштите за појединачне објекте подразумевају примену свих конзерваторских метода (реституције, рехабилитације, реконструкције, санације и презентације) са циљем очувања интегритета објекта, као и савирања било које врсте оштећења или враћања у првобитно стање. Такође, неопходна је заштита и очување објеката у постојећем сапању и волумену, кроз промену намене коришћења, посебно индустријског и наслеђа техничке културе, чиме би се дао подстицај економском и културном развоју.

Железница, која се данас заједно са припадајућом инфраструктуром просторе до моста „Лазар“, планирана је за измештање. Опредељене нове намене треба да кореспондира са привоитном у смислу очувања меморије на изградњу прве железнице у Србији и приу станичну зграду. У том контексту неопходно је очување главне станичне зграде и окретице, доживинице и водоторња. Сападајући ову структуру као јединствену целину у функцији садржаја културе и туризма (музеј технике/железнице, железнички парк, шетне стазе, туристички воз између станичне зграде и доживинице), савременим формама презентације културног наслеђа уклато би се на историјски и архитектонско-урбанистички значај овог простора, слично формама и садржајима који се могу пронаћи и у другим метрополама (Торонто, Мадрид и сл.).

За београдску задругу планирано је очување јавне намене. Отварање објекта за јавност истакло би његов значај и уклато на вредности ентеријера који поседује. У циљу завршетка радова на обнови објекта, неопходна је и реконструкција сидатне централне куполе и враћање некадашње дне мање куполе, постављене над ризалитима фасада оријентисаних према Херцеговачкој и Травничкој улици.

За хотел „Гристал“ планирано је подржавање првобитне намене – хотела.

За „Крес са Мале пијаше“ планирано је репрезентативно уређење парковске површине у циљу адекватне презентације културног добра.

За Фабрику хартије „Милана Вана“ дозвољана се пословно-мерецијална (хотел) и/или намена културе, али није дозвољена преправна у становање.

4.7.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

С обзиром на то да су развојем града, у непосредној близини границе Просторног плана утисли Моста краља Александра на страни ка простору Косачићевог вена, уништени археолошки културни стојеви, али да постоје и простори који нису били обухваћени изградњом (простори између блокова зграда, зелене површине и сл.), постоји могућност напласка на археолошке налазе и остатке. Како не би дошло до њиховог уништења, обавеза инвеститора је да о почетку припремних и земљаних радова обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда, који ће обезбедити археолошки надзор током извођења навесних радова.

4.7.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ БЛИЗИНУ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

Очекивани развој и унапређење овог дела града и његових обала, са изградњом нових објеката и планирањем нових простора и намена, мора да максимално истакне вредност наслеђеног грађевинског фонда и кореспондира са амбијентом који га окружује, као и да покрене процес рехабилитације целокупног простора у окружењу.

4.7.6. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о заштити природе и другим прописима.

Заштита природе се односи на законом заштићена природна добра, природне вредности као што су зелене површине, појединачни примерци вегетације, река Сана као еколошки коридор и уопште вредни биотопи (станишта) који обезбеђују очување биодиверзитета и унапређење квалитета животне средине.

Планским решењем обезбеђено је очување и одрживо коришћење еколошки значајног подручја „Ушће Саве у Дунав“ и еколошки коридора „Река Сана“ као делова Еколошке мреже Србије – заштићеног природног добра од међународног значаја.

У циљу очувања Еколошке мреже Србије, планским решењем обезбеђени су услови за:

- 1) очување станишта (потенцијално вредних биотопа) и дивљих врста;
- 2) развој природе и полуприродне вегетације;
- 3) функционалност коридора (морфолошке и хидролошке особине подручја);
- 4) очување и унапређење природних и полуприродних елемената коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја;
- 5) спречавање, односно смањивање, контролу и санацију свих облика загађивања;
- 6) унапређење еколошких коридора унутар изграђеног подручја, успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржавају функције коридора, односно обезбеђују неометано кретање дивљих врста;
- 7) елиминисање или ублажавање негативних утицаја на живи свет (применом одговарајућих техничко-технолошких и других решења);
- 8) контролу продирања и ширења инвазивних врста из окружења; и
- 9) очување хидролошког режима неопходног за функционалност еколошки значајног подручја и еколошког коридора.

Због изражене модификације природе и предела на планском подручју, примењена је интегрална заштита природе, односно интегрисање мера заштите природе и заштите животне средине у све намене простора. У том смислу планским решењем је обезбеђено:

– очување постојећих и подизање нових јавних зелених површина, зелених површина у директном контакту са тлом у оквиру парцела јавних и осталих намена, а све у циљу успостављања јединственог еколошког система на предметном подручју и контексту ширег окружења; и

– коришћење претежно аутохтоних врста за озеленявање (природно потенцијална вегетација), прилагодљивих на локалне

услове средине, врста са дугим вегетационим периодом, порамних фитонцидних и биостероидних својстава, отворних на градску прашину и издувне гасове, високоестетских вредности; забрањена је примена инвазивних и алергених врста, а све у складу са Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ – Међународни уговори”, број 11/01 и „Службени лист Србије и Црне Горе – Међународни уговори”, број 16/05).

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-налеонтолошког типа и/или минерално-петрографског порекла, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежно министарство и/или надлежну институцију за заштиту природе.

У акцидентним ситуацијама, у циљу заштите природе, обавезно је обавестити надлежне инспекцијске службе и установе.

За све будуће развојне пројекте и развоје, послани активности је дужан да поднесе нов захтев за издавање услова заштите природе за планско подручје, Заводу за заштиту природе Србије.

4.7.7. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је изнети мере и услове наведене у даљем тексту.

Извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима, у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора.

Пре будуће изградње и уређења простора, а након демонтаже и уклањања постојећих коловоза, објеката, опреме и инсталација, треба извршити испитивање загађености земљишта, нарочито на локацијама на којима је планирана изградња објеката намењених становању и јавних објеката (школа и дејачијих установа).

Потребно је дефинисати посебне просторе за сакупљање, разврставање и привремено одлагање рециклабилног материјала насталог уклањањем постојећих коловоза, објеката, опреме и инсталација, до предаје лицу које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

Треба извршити санацију, односно ремедијацију наведеног простора, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине, на основу пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености земљишта утврди његова контаминираност.

Треба планирати задржавање, односно очување постојећег уређеног зеленог појаса уз леву обалу реке Саве и размотрити могућност формирања одговарајућег зеленог појаса на десној обали реке Саве.

Неопходно је обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере за:

1) заштиту вода и земљишта:

– планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру (водовод и канализацију);

– обезбедити потпуни контролисани прихват заљезних атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да њихов квалитет задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, таложник и сепаратор масти и уља димензионисани на основу слине површине и меродавних падавина;

– изградити саобраћајне и манипулативне површине на левој обали Саве, од водонепропусних материјала отворних на нафту и нафтне деривате (није дозвољено коришћење растер елемената) и са површинама којима се спречава одливање воде на околну земљишту приликом њиховог одржавања или за време падавина; и

– товом изградње, а нарочито приликом дубоког темељења објеката планираних на левој обали реке Саве, обавезно изнети мере за потпуно спречавање загађивања подземних вода и земљишта, које утврде надлежни органи и организације, као и мере које су дефинисане важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у ужој зони санитарне заштите изворница.

2) заштиту ваздуха:

– централизованом начинном загревања планираних објеката;

– предност дати гасификацији;

– планирањем и пројектовањем објеката као слободностојећих, како би се обезбедило проветравање предметног простора, али и простора у залеђу;

– фирмирањем дрвореди дуж постојећих и планираних саобраћајница; и

– засени паркинга места сајном дрворедних сајница високих листопа.

3) заштиту од буке, што подразумева примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању и јавним објектима (школе и дејачијих установе), свести на дозвољени ниво, и у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Августина у зградарству) СРПС УЈ6 201.1990.

4) Управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020 („Службени лист града Београда”, број 28/11), и то:

– обезбедити сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја (отпада из сепаратора масти и уља, отпада насталог пречишћавањем отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема намирница и сл.);

– обезбедити сакупљање и привремено складиштење амбалажног отпада;

– обезбедити сакупљање и привремено складиштење органског отпада из хипермаркета и ресторана у типске посуде смештене у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим просторијама до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада;

– отпадно једино уље сакупљати одвојено од осталих врста отпада и привремено чувати у непротисним, затвореним и обезбеђеним типовим посудама, на начин утврђен прописима којима се уређује управљање отпадом до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада (сакупљање, третман); и

– обезбедити одговарајући број подземних контејнера за одлагање неопасног комуналног отпада као и одговарајући број и врсту (тип) контејнера за одлагање рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВД бочке и сл.

Трансформаторске станице треба пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да ниво излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње грађевина, не прелази референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границима излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јавне електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (В) не прелази 40 μ T;

– обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора грађевина, капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору; и

– није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлорисане бифениле (PCB).

Након изградње трансформаторских станица потребно је извршити:

– прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, а нарочито у стамбеним објектима напаченим на графичком прилогу, пре издавања употребне дозволе за исту;

– периодична испитивања у складу са законом; и

– достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.

Потребно је обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове коришћења, намењену, погодну

и оријентацију планираних и постојећих објеката (који се задржавају), као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама; и
- правилан одабир вегетације, и у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

У подземним етажама које су намењене гаражавању возила треба обезбедити:

- уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“, ако није могуће обезбедити одговарајућу природну вентилацију;
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гаража (по потреби);
- контролисано привуцање заправљених возила, низов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;
- редовно праћење и одржавање сепаратора;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; и
- смештај резервоара за складиштење лаког лаж уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну тачкуну чија величина одговара запремини истекле течности у случају улеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента.

Планирати подизање најмање по једном дрвореду са обе стране новопланираних саобраћајница; размотрити могућност подизања дрворедног обостраног дрвореда уз саобраћајнице САО 1 и САО 2.

Извршити валоризацију постојеће вегетације, савуати сва предна стабла у границама Просторног плана; за уређење зелених и парковских површина и подизање нових дрвореда користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте, с тим да одабране саднице морају бити школоване и првог пречника најмање 10 cm.

4.7.8. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

4.7.8.1. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке рејонизације;
- Правилником о припремним техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 39/64).
- У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, дефинисане су регионалне вредности очекиваних максималних параметара осељивања тла на површини терена.

Предминимални протитрусни параметри пројектовања, према Правилнику наведеном у претходном ставу и према EN стандардима, на локацији су:

- 1) За објекте висине преко 80 m;
- Правилник: објекти ван категорије историје убрзања за повратни период 1000 година;
- EN 1998-1: објекти IV категорије са коефицијентом значаја $I=1.4$, $agR=0.06g$ тло типа E, фактор тла $S=1.4$ $a_{max}=0.118g$;
- 2) За простране тржне центре, школе и објекте културе;
- Правилник: објекти I категорије са коефицијентом $K_0=1.5$ за интензитет VII степена са коефицијентом сеизмичности $K_s=0.025$ и укупним коефицијентом $K=0.0375$;
- EN 1998-1: објекти III категорије са коефицијентом значаја $I=1.2$, $agR=0.06g$ тло типа E, фактор тла $S=1.4$ $a_{max}=0.101g$;

3) За стамбене зграде

– Правилник: објекти II категорије са коефицијентом $K_0=1.0$ за интензитет VII степена са коефицијентом сеизмичности $K_s=0.025$ и укупним коефицијентом $K=0.025$;

– EN 1998-1: објекти II категорије са коефицијентом значаја $I=1.0$, $agR=0.06g$ тло типа E, фактор тла $S=1.4$ $a_{max}=0.084g$.

Планирање висине грађевинских објеката на локацији и сопствене периоде које ће за објекте висине преко 40 m бити веће од 1 s, захтевају додатну анализу утицаја далеких јаких земљотреса као што су земљотреси Вранче/Румунија. Максималне спектралне акцелерације од ових земљотреса ће имати периоде од 1 s до 2 s у зависности од карактеристика локалног тла. Како ће и сопствене периоде планираних високих објеката бити у овом спектралном опсегу, у фази израде техничке документације неопходно је анализирати утицај ових земљотреса на планиране објекте.

4.7.8.2. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 92/11 и 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења биланса прописа о нивоу одржавања склопница и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија треба вршити према члану 59. Техничких прописа за склопница и друге заштитне објекте („Службени гласник РС“, број 13/98), односно члану 55. Правилника о техничким нормативима за склопница („Службени лист СФРЈ“, број 55/83).

4.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ОБЈЕКТА

Појам унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуирани и широк дијапазон активности које за крајњи циљ имају смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редукација емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС“, број 25/13) и Законом о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/14), неопходно је радити на подстицању грађевина и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова, тј. да унапреде енергетску ефикасност у зградарству чиме би се смањила потрошња свих врста енергије.

Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергента, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске грађеве као доприноси заштити животне средине и климатских услова.

Према Одлуци о утицају Стратегије развоја енергетике Републике Србије до 2015. године („Службени гласник РС“, број 44/05) основне циљеве у области представљају ефикасније коришћење сопствених потенцијала у производњи енергије, смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и смањење уноса фосилних горива.

Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Практична примена Директиве о енергетским карактеристикама зграда (EPBD Directive 2002/91/EC i EPBD Directive 2010/31/EU – recast), обавезује директиве за чланове Европске уније, у Републици Србији заложена је доношењем Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) којим се уводи обавеза издавања сертификата о енергетском својствима зграда (енергетског пасоша), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Доношењем Правилника о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/11) и Правилника о условима,

садржаним и кичицу издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12), детаљније се уређује област поступка енергетске сертификације зграда у Републици Србији. У складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда, сви навођени објекти морају да задовољавају прописе везане за енергетску ефикасност објекта. Енергетска ефикасност зграде је остварена ако су обезбеђени минимални услови комфора садржани у овом правилнику, а при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не прелази дозвољене максималне вредности по m^2 .

Правилник о енергетској ефикасности зграда примењује се на:

- изградњу нових зграда;
- реконструкцију, доградњу, обнору, адаптацију, савијању и енергетску савијању постојећих зграда;
- реконструкцију, адаптацију, савијању, обнору и ревитализацију културних добара и зграда у наведеном заштићеном околишном, са јасно одређеним границама катастарских парцела и културних добара, уписаних у Листу светске културне баштине, и објеката у заштићеним подручјима, у складу са актом о заштити културних добара и условима органа, односно организације надлежне за послове заштите културних добара;

– зграде или делове зграда које чине техничко-технолошку или функционалну целину

Одредбе Правилника о енергетској ефикасности зграда не примењују се на:

- зграде за које се не издаје грађевинска дозвола;
 - зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе, као и зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за привремене радове;
 - радонице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и не климатизују;
 - зграде које се повремено користе током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне);
- Енергетска својства и минимално израчунавана топлотних својстава утврђују се за стамбене зграде са једним станом, стамбене зграде са два или више станова, ушнице и пословне зграде, зграде намењене образовању и култури, зграде намењене здравству и социјалној заштити, зграде намењене туризму и угоститељству, зграде намењене спорту и рекреацији, зграде намењене трговини и услужним делатностима, зграде мењане намене, и зграде за друге намене које користе енергију.

Сертификат о енергетским својствима зграда (енергетски пасош) морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, савијају или енергетски савијају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и осветле, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложивости спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, плава, осунчаност итд.). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска поволност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката потребно је применити следеће мере енергетске ефикасности:

- максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње и употребе објеката;
- приликом пројектовања објеката неопходно је обратити пажњу на оријентацију и функционални концепт зграде у циљу коришћења природе и природних ресурса предметне локације, пре свега енергије сунца, ветра и околних зеленила;
- пројектовати топлотно зонирање зграде, односно груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат за разлику од компактних има веће губитке енергије, односно пројектовати облик зграде којим се може обезбедити што је могуће енергетска ефикаснија однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- потребно је обезбедити максимално коришћење природног осветљења, као и коришћење пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засленима.

– оптимизовати величину прозора како би се смањили губитци енергије, а просторије добиле довољно светлости;

– зеленилом и другим мерама заштитити делове објекта који су због изложени јавном сунчевом зрачењу;

– пројектовати „лете фасаде” објеката као зелене кровове када то је то могуће;

– приликом пројектовања планирати систем природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да губити топлоте у зимском периоду и топлотни оптерећење у летњем периоду буду што мањи;

– у зависности од намене објекта, предвидети одговарајућу термичку масу за постизање топлотног комфора у зимском и летњем периоду – повећати термичку инерцију објекта. Потребно је применити висок квалитет топлотне изолације целокупног термичког омотача (у складу са постојећим стандардима и прописима). Највеће допуштене вредности коефицијената пролаза топлоте $U_{max} [W/(m^2K)]$, елемената термичког омотача зграде, односно елемената између две суседне термичке зоне, садржане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда;

– структуру и омотач објекта предвидети тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;

– у случају коришћења падавина, подземних и отпадних вода за потребе заливања, спољне употребе, грејања и хлађења зграде, техничке просторије (резервоар и пумпни постројење) које се користе, уколико су укупане не уграђују се у индекс издужености парцеле;

– користити потенцијал обновљивих извора енергије локације – енергију сунца, подземних вода, ветра и других применом стаклених баша, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл. Топлотне пумпе из ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна клима током читаве године. За производњу електричне енергије користити фотонапонске панеле у максималном обиму;

– при пројектовању термотехничких система потребно је предвидети елементе система грејања, климатизације и вентилације са високим степеном корисности;

– системе централног грејања потребно је пројектовати и изводити тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

– употребљавати енергетски ефикасна осветљива тела;

– водити рачуна и о скоришњој потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви;

– користити грађевинске материјале из околине;

– разиравати рециклибилни отпад ради даље прераде;

– уградити мобилитар који захтева коришћење електричне енергије планирати као „самодовољан” у енергетском смислу, постављањем фотонапонских панела малих димензија или сличне опреме која ће из обновљивих извора енергије производити и обезбеђивати електричну енергију за потребе стубова јавне расвете, рекламних панова, билборда, огласних стубова, аутобуских стајалишта, wi-fi пункова и другог.

Мере за постизање енергетске ефикасности постојећих зграда су следеће:

– приликом реконструкције објеката, чији је циљ постизање енергетске ефикасности, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова уколико се врши у складу са законом, при чему треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целиности зграде, и уколико је у складу са мерама заштите надлежног органа за објекте који су у режиму заштите;

– уколико се зид који се савија налази на регулационој линији, дозвољав се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде унутар јавног простора (уколико за то постоје техничке могућности и не крши се одредбе других прописа), а када је зид који се савија на граници са суседном парцелом дозвољено је постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 cm у зависности суседа;

– дозвољено је накнадно формирање стакленика (уколико за то постоје техничке могућности) или се лабораторијом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде. Приликом енергетске савијање постојећих зграда, ерери и други изгубљени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застаклене терасе и лође/стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, могу прелазити регулациону линију у складу са правилим и важећим прописима.

– смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и пода, замесом стубарије која има добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу сирецавања неповратних губитака дела топлотне енергије;

– примена мера за постизање енергетске ефикасности прописаних за планиране објекте у максималној мери у којој услови постојећег објекта дозвољавају;

– мере за даље побољшавање енергетских карактеристика граде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и планирано коришћење објекта.

4.9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу сагледањих инжењерско-геолошко-геотехничких карактеристика планираног подручја, у границама Просторног плана извојених су два региона: регион ПА и ПБ у оквиру којих су извојени микрорејони: ПА1, ПА2, ПБ1, ПБ2 и ПБ3.

Регион ПА

Терен је у површинском делу изграђен од пролувијалних и делувијалних наслага у дебелини 3–6 m. Подину квартарних седимената изграђују неогени кречњачко лапоровити седименти. Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог палеорелефа. Ниво подземне воде је на дубини мањој од 5 m.

У оквиру овог региона извојени су два микрорејона:

1) микрорејон ПА1 – подину овог микрорејона изграђују кречњачко-лапоровити седименти који се јављају око коте 77,00–78,00 mтв, прекривени пролувијалним наносом. Микролувијални потоци. Читав терен је прекривен контролисаним насипом дебелине 3–5 m;

2) микрорејон ПА2 – подину овог микрорејона изграђују кречњачко-лапоровити седименти који се јављају око коте 73,00–74,00 mтв, прекривени делувијумом који је регистрован на падинама. Хетерогени насип прекрива ове седименте у дебелини од 1–2 m.

Због високог нивоа подземне воде која је на дубини мањој од 5 m и мале носивости пролувијалних седимената овај део терена сирстан је у условно повољне терене при урбанизацији.

У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундаирање се може извести на два начина, плитко или дубоко фундаирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. У том случају могуће је фундаирање објекта уз претходну замену подлога материјалом повољних физичко-механичких својстава, насипањем и израдом тампонског слоја, на делу терена који је изграђен од пролувијалних седимената. Простор који је прекривен делувијалним седиментима захтева израду слоја од мршавог бетона и заштити тла од навлажног провлакања. При изради објекта већег специфичног оптерећења неопходно је дубоко фундаирање путем шпцова који треба основити у кречњацима односно лапоровима.

Начин фундаирања може се изабрати тек након детаљних инжењерско-геолошких истраживања и геостатичке анализе за сваки планирани објект.

Регион ПБ

Терен је у површинском делу изграђен од алувијалних седимената у оквиру којих су заступљени седименти фашије мртвија у дебелини 2–3 m, седименти фашије повољна и седименти фашије корита у дебелини 4–9 m. На мањем делу истражног простора, испод алувијалних седимената, заступљени су и алувијално-језерски седименти у дебелини 1–3 m. Алувијални седименти прекривени су насупат тлом дебелине 3–6 m. Подину квартарних седимената изграђују кречњаци и подређено лапори бадеа. Због близине некадашње обалске линије кречњаци се налазе на различитим дубинама (10–15m од површине терена у предметној зони према досадашњим истраживањима). Дубина до кречњака може да варира на врло кратком растојању због израженог палеорелефа. Терен је заравњан, прекривен старом урбанизацијом. Ниво подземне воде варира у зависности од водостаја реке Саве. Досадашњим истраживањима утврђен је на коту 71,00–73,50 mтв. Максимални ниво воде треба очекивати у хидрометријском распону 74,50–75,00 mтв.

У оквиру овог региона издвајају се следећи микрорејони:

1) микрорејон ПБ1 – подину овог микрорејона изграђују кречњаци и лапори од коте 50,00–55,00 mтв, прекривени алувијално-језерским песковима и шљунковима до коте 60,00 mтв, преко којих је изстакан нанос водозасићених пескова фашије корита и песковито-глиновити седименти фашије повољна;

2) микрорејон ПБ2 – у подину овог микрорејона налазе се кречњаци, глин, лапори, подређено пешчари од коте 40,00–50,00 mтв, прекривени лапоровима и лапоровитим глинама до коте 55,00 mтв и наносом песковито-глиновитих јаке стиснутих седимената фашије повољна. Локално се јављају и прослоји песка подложни ливефикацији;

3) микрорејон ПБ3 – у подину овог региона су кречњаци који се јављају до коте 40,00 mтв, преко којих су изстакани лапори и лапоровите глин, алувијално-језерски пескови и шљункови и алувијални седименти фашије повољна.

Због високог нивоа подземне воде и мале носивости алувијалних седимената, овај део терена сирстан је у условно повољне терене при урбанизацији.

При изради и експлоатацији објекта неопходна је примена адекватних мера у циљу елиминисања негативних утицаја подземне воде до коте 74,00 mтв. У зависности од статичких и грађевинских карактеристика објекта, фундаирање се може извести на два начина, као плитко или дубоко фундаирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. У том случају могуће је фундаирање објекта уз претходну замену подлога материјалом повољних физичко-механичких својстава, насипањем и израдом тампонског слоја. При изради објекта већег специфичног оптерећења неопходно је дубоко фундаирање путем шпцова који треба основити у кречњацима односно лапоровима или алувијално-језерским седиментима.

Начин фундаирања може се изабрати тек након детаљних инжењерско-геолошких истраживања и геостатичке анализе за сваки планирани објект.

Инжењерско-геолошки услови за израду објекта

– Због високог нивоа подземне воде и мале носивости алувијалних седимената повољне и фашије корита, овај део терена сирстан је у условно повољне терене при урбанизацији.

– Израда објекта високоградње на утирђеном инжењерско-геолошком моделу терена може да се изведе на два начина – плитко или дубоко фундаирање.

– За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта директног, плитког фундаирања. Могућност оваког начина фундаирања објекта високоградње мора се анализирати за сваки објект посебно због присуства насипа знатне дебелине, који је хетерогених литолошких састава и неуједначених физичко-механичких карактеристика, као и променљиве деформабилности при површинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованих објекта. Уколико се варијанта директног, плитког фундаирања покаже као могућа, треба рачунати на интервенције у контактном тлу, а напони на тло који се преносе од објекта не смеју бити већи од 100 kN/m².

– Уколико се варијанта директног фундаирања не може применити због великих и диференцијалних слегања, могуће је успешно извести дубоко фундаирање на шпцовима. За варијанту дубоког фундаирања путем шпцова при изради објекта већег специфичног оптерећења (већег од 100 kN/m²), за ослањања темеља препоручује се слој алувијално-језерских пескова и шљункова (око коте 58,00–60,00 mтв) или слој лапоровитих глина (око коте 45,00–46,00 mтв). Одабир адекватног слоја у коме ће се основити шпцови увелико зависи од свих статичких и грађевинских карактеристика објекта. Наменим истраживањима треба дефинисати дубину до појаве слоја у којем је могуће извршити формирање базе шпцова.

– Без обзира на начин фундаирања, објекте треба инвентарно поставити тако да најниже етаже не иду дубље од коте 74,00 mтв (на основу свих изведених хидрогеолошких истраживања и студија, прототип максимални ниво подземне воде за ово подручје је на коту 74,00 mтв, те ову коту треба сматрати меродавном за заштиту од подземних вода). За случај пројектованих етажа испод ове коте, треба предвидети израду одговарајуће потпуне хидротехничке заштите.

– Иградњу саобраћајница и паркинг простора треба изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подлогу – рефулiranом песку. Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајнице, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. Нивелацију саобраћајнице треба планирати тако да оне не буду изложене утицају вањно подземних тако и површинских вода. Препоручена кота нивелација саобраћајница је кота 76,00–77,00 mlv.

– Код објеката инфраструктуре, при изградњи ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива вода применом адекватних техничких и мелiorативних мера. Појаву подземне воде при ископу ровова треба очекивати најчешће око коте 70,00–72,00 mlv. Дотацију подземне воде може бити значајан уколико се земљани радони изводе при високом нивоу воде у реци Сави. Објекте за комуналну инфраструктуру стављати у технички ров са флексибилним везама. При изградњи објеката инфраструктуре (водоводно-канализациона мрежа), треба обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају каварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети изграду регионалних и општинских шахти.

– Приликом реконструкције или изградње објеката за заштиту од поплава у приобаљу Саве при појавама великих вода, меродаван рачунски ниво на ушћу је на коти 76,00 mlv. Надвишење изнад меродавног нивоа великих вода за одбрамбене насипе поред Саве износи 1,2–1,5 m (односно кота 77,20–77,50 mlv). За веће насипе заштитна висина се креће од 0,5–1,2 m. У фази израде урбанистичке и техничке документације могу се применити нивелацијска решења, уз прибављање услова и сагласности Јавног водопривредног предузећа „Београдводе“.

– За више нивоа пројектовања потребно је извести детаљна истраживања терена у габаритима новопроектованих објеката. Концепција истраживања генерално треба да омогући утврђивање литолошке грађе у зони грађевинског захвата (врсту и дебљину масовног материјала, дебљину алувијалног наноса и појаву муљева, дубину до пескова и шљункова односно laporовитих глина), вредности физичко-механичких параметара алувијалних седимената који ће бити ангажовани при даљем планирању и коришћењу терена, издвајање зона са могућом појавом ликвификације и хемијску загађеност тла и воде.

– Наведена концепција подразумева извођење допунских истраживања терена – истраживање бушења у габариту новопроектованих објеката, лабораторијских геомеханичких испитивања тла на репрезентативним узорцима, општа стандардне пенетрације (SPT test) и општа пенетрације на продор конуса (CPT test), лабораторијског одређивања гранулометријске криве тла за процену потенцијала ликвификације, као и хемијских испитивања тла и подземне воде.

– Истраживања треба спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима, Правилником о садржини пројекти геолошких истраживања и саопштења о резултатима геолошких истраживања и Правилнику о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 23/94).

4.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

4.10.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

У фазама израде и спровођења планске документације, обавезно је поштовати следеће мере:

– предвидети потребне измене прописа да би се предвидени садржаји могли реализовати у складу са планским решењима;

– због неусклађености постојећих прописа, као и проблема недостатака стандарда који би подржали нове, одржите пажњу изградње, примене савремених грађевинских материјала и ефикасности заштите од пожара, поплава и других ванредних ситуација, потребно је што хитније упутити у процедуру предложене промене од стране Министарства унутрашњих послова;

– планирати изграду процене угрожености – ризика и план заштите и спасавања у складу са Законом о ванредним ситуацијама;

– високим објектима предвиђеним за градњу потребно је обезбедити прилаз најмање са две стране и платве за интервенцију;

– објекти који припадају категорији „инских”, а део су отвореног блока, треба да имају прилаз за ватрогасна возила и из Савске улице и са стране у унутрашњости блока;

– приступне путеве за кретање ватрогасних возила урадити на нивоу целог подручја и на нивоу блокова (унутар блока);

– предвидети релокацију постојећих објеката јавне безбедности (Полицијска испостава за безбедност на рекама, ватрогасни брод) који се налазе у ванредном подручју Просторног плана, у складу са условима и потребама Министарства унутрашњих послова;

– уколико се предвиђа фаза изградње обезбедити да фазе буду заокружене целине у смислу функционалних и техничких целина са мерама заштите;

– обезбедити довољну количину воде за спољне и унутрашње хидрантске мреже;

– техничка документација (главни пројекат) мора се доставити на сагласност надлежном органу Министарства унутрашњих послова ради провере применљивости мера заштите.

4.10.2. САНИРАЊЕ ТЕРЕНА ОД ЗАОСТАЛИХ НЕЕКСПЛОДИРАНИХ СРЕДСТАВА

Товом Првом, а посебно Другом светском рату предмет интензивног и систематског загађивања различитим врстама убојитих средстава био је простор железничке станице и савског приобаља од Каземетлана до Дринске улице, пре свега авионским бомбама велике масе и артиљеријским гранатама различитих калибра. Процена је да су само савезници, од априла до септембра 1944. године, изbacили 2.739 тона бомби, од чега је десет процената неексплодираних. На основу од савског пристаништа до Старог железничког моста потопљено је више бродова са различитим врстама наоружања и убојитих средстава. На основу претходно изнетог и Закона о безбедности и здрављу на раду („Службени гласник РС”, број 101/05) и чл. 12. и 15. Правилника о заштити на раду при извођењу грађевинских радова („Службени гласник РС”, број 53/97), у фази израде техничке документације, обавезна је израда процене ризика на загађеност неексплодираним убојитим средствима за свиму локацију која се налази на подручју обухваћеном Просторним планом.

4.10.3. РАДНО КОРИДОРИ И ТЕТРА ДИГИТАЛНИ РАДНО СИСТЕМ

Израда високих објеката планираних пројектом „Београд на води” може угрожити радио коридоре Министарства унутрашњих послова, и то радио релејни правац са зграде Министарства унутрашњих послова у Улици кнеза Милоша 99 до емисионе локације на Фрушкој гори, и други правац са зграде Министарства унутрашњих послова у Улици кнеза Милоша 101 до солитера у Банјичкој улици број 2 у Земуну. Из тог разлога неопходно је планирати и обезбедити довољан број додатних базних станица како се не би нарушила покривеност ТЕТРА сигналом. У даљим фазама спровођења Просторног плана, Министарство унутрашњих послова дефинисаће техничке услове и издати сагласност за неметано коришћење ТЕТРА мреже.

4.11. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Саобраћајне површине се могу реализовати фазно, тако да свака фаза представља функционалну целину у пуном профиту (од раскрснице до раскрснице). Локацијским условима се могу утврдити фазе реализације и грађевинска дозвола се може издавати за сваку фазу појединачно, без претходне парцелације планираног грађевинског парцела.

Фазност реализације планских решења условљена је реализацијом приоритетних планских решења наведених у Глави V, као и реализацијом планских решења планова детаљне регулације изван планског обухвата, наведених у Глави V, као и динамичном реализацијом планова и програма надлежних институција и јавних и кооперативних предузећа.

Кроз израду пројекта препарцелације и парцелације и урбанистичких пројеката, може се предвидети физичка реализација планираних решења и изградње објеката, тако да свака појединачна фаза (парцела, објекат на парцели, део објекта), представља независну функционалну и технолошку целину (прикључење објеката на инфраструктурну мрежу, задовољење услова саобраћајног приступа и потреба за паркирањем, као и остала правила грађевне дефинисана за зоне).

4.12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Просторни план представља основ за формирање грађевинских парцела за јавне намене и парцела остале намене, издавање информације о локацији, локацијске дозволе и израду пројекта препарцелације и парцелације, урбанистичких пројеката и плана детаљне регулације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

За појас привођаљног земљишта на левој обали реке Саве, обавезна је израда посебног плана детаљне регулације, у циљу реконструкције и изградње објеката и дефинисања нових хидротехничких решења, као и уређења слободних, зелених и парковских површина, а у складу са смерницама датим у овој глави, које се односе на водно земљиште и јавне зелене и слободне површине.

За постојеће катастарске парцеле које испуњавају услове прописане Просторним планом да буду грађевинске парцеле (зона К1), парцеле за јавне намене и за парцелу ПП-1, план се спроводи непосредно издавањем локацијске дозволе.

За објекте и комплексе јавне намене (основне школе и комбиноване деце установе) у блоковима 8, 16, 30 и 31, обавезна је верификација издатих архитектонских решења на Комисији за планове Скупштине града Београда.

У складу са Графичним приказом 5. План грађевинских парцела са планом спровођења, даља планска разрада урбанистичким пројектом за потребе дефинисања секундарне мреже саобраћајница и верификације урбанистичко-архитектонског решења пре изградње, прописана је за локације у блоковима 12, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 27, 28 и 29. Минимални обухват урбанистичког пројекта је блок.

Даља планска разрада урбанистичким пројектом, за потребе дефинисања и верификације урбанистичко-архитектонског решења пре изградње, прописана је и за локације у блоковима 11, 16, 19, 22 и 24, с тим да је минимални обухват урбанистичког пројекта зона, како је приказано у графичком прилогу 5. План грађевинских парцела са планом спровођења.

У даљој планској разради планираних комплекса културе у Блоку 11, могуће је кроз израду пројекта препарцелације и урбанистичког пројекта, извршити прерасподелу и другачије груписање капацитета културе у овом блоку.

Обавезна израда пројекта парцелације и препарцелације прописана је за сво грађевинско земљиште планирано за површине остале намене, изузет за зону К1 (блокови 1, 2 и 5) и парцеле ПП1, ПП2 и ПП3 које су формиране планом. Кроз израду пројекта препарцелације формирају се грађевинске парцеле без остатка површине која не задовољава услове Просторног плана да буде грађевинска парцела. Пројекат препарцелације, односно парцелације израђује се у складу са чл. 65. и 66. Закона о планирању и изградњи.

За следеће локације обавезно је расписивање јавног урбанистичко-архитектонског конкурса, у циљу дефинисања и верификације решења:

- КЛ-2 и СК-1 (ЈС-2 и ЗП-1) у Блоку 2;
- КЛ-4 (ЈС-13) у Блоку 11;
- јединствено решење за комплекс КЛ-5 (ЈС-5) са јавном подземном гаражом и Сањски трг Т (СП31 и ЗП-12-14) у Блоку 11;
- КЛ-6 (ЈС-8) у Блоку 25;
- Комплекс Фабрике хартије „Мистапа Вапе“ (обухват конкурсне разраде ће бити дефинисан по формирању комплекса);
- конструктивног решења санације и проширења Старог савског моста са елементима архитектонског обликовања; и
- урбанистичког, пејзажног и партерног решења привођаљног земљишта на левој обали Саве са хидротехничким решењима, које ће бити уграђено у план детаљне регулације.

За локацију у оквиру зоне С1 у Блоку 3, уз објекат Београдске задруге, обавезно је расписивање архитектонско-урбанистичког конкурса због непосредне близине споменика културе. Минимални обухват конкурса је катастарска парцела 444/1 КО Савског венац.

За локације у блоковима 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28 и 29, на којима је планирана изградња високих објеката (висина објеката већа од 40 m), потребно је извршити проверу могућности изградње ових објеката, кроз израду пројекта парцелације и препарцелације или урбанистичког пројекта, који садржи анализу и потврду испуњености критеријума за изградњу високог објекта, на који сагласност даје Комисија за планове Скупштине града Београда. Анализа садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације. Локације је потребно врловати према следећим критеријумима:

- а) Урбанистичко-архитектонски критеријуми
 - а.1. Однос према контексту и карактеристикама окружења;
 - а.2. Пододобност физичких карактеристика локације за изградњу високих објеката;
 - а.3. Допринос јавном простору и простору за јавно коришћење у окружењу;
 - а.4. Допринос урбаној трансформацији непосредног или ширег окружења; и
 - а.5. Допринос заштити историје и културно-историјског наслеђа.
- б) Саобраћајни критеријуми
 - б.1. Саобраћајна приступачност;
 - б.2. Обезбеђење јавног превоза у границама зоне од 400 m (петоминутна пешачка изолација);
 - б.3. Паркирање; и
 - б.4. Утицај објекта на функционисање саобраћаја на околним саобраћајницама.
- в) Инженерско-геодолшки критеријуми
- г) Критеријуми заштите животне средине
- д) Безбедносни критеријуми
- ђ) Могућност прикључења на мрежу инфраструктуре.

Минимална међусобна растојања за стављање објекте у зони С5, дефинисана у овој глави, у делу који се односи на правила грађевне по зонама, могу се у фази израде урбанистичког пројекта, односно издатог архитектонског пројекта у поступку издавања локацијске дозволе, на основу детаљне провере и резултата изведених из студије сенки умањити, али не могу бити мања од 1/2 висине вишег објекта.

За поједине површине и објекте, спровођење Просторног плана је предвиђено кроз израду следеће пројектне и техничке документације:

- пројекта реконструкције и изградње објеката на десној обали реке Саве;
- пројекта реконструкције старог железничког моста;
- техничке документације изградње новог аутобуског терминалског моста „Газела“; и
- техничке документације за реализацију железничког стајалишта у зони Београдског сајма.

У циљу унапређења инструмената спровођења Просторног плана и отварања могућности за развој и побољшање планских решења у поступку њихове разраде и примене, могуће је приступити изради планова детаљне регулације за поједине делове планског обухвата (нпр. просторна целина, више блокова). Кроз план детаљне регулације може се преиспитати и променити типологија изградње блокова и висина објеката, извршити редистрибуција намена и дефинисати ново решење примарне уличне мреже уз обавезно усклађивање са саобраћајним и инфраструктурним решењима издатим планским обухвата. Фиксни елементи будућих планских решења дефинисани Просторним планом су: БРГП по блоку/зони/намени, степен заузетости, максимална висина објеката и минимални проценат зелених и слободних површина, и они се у даљој планској разради не могу мењати.

Овим просторним планом се мењају и стављају нан сваке следећи планови:

- Одлука о Детаљном урбанистичком плану блокова 19 и 20 у Новом Београду, у делу;
- План детаљне регулације за изградњу бивинистичке стазе од Дорћала до Але Циганлије („Службени лист града Београда“, број 25/05), у делу;
- Одлука о Детаљном урбанистичком плану дела лево обале Саве од старог друмског моста до аутопута „Газела“ („Службени лист града Београда“, број 3/74), у целини;
- Одлука о Детаљном урбанистичком плану дела савске обале у Новом Београду 52Т („Службени лист града Београда“, број 1/81), у делу;

– Измена и допуна детаљног урбанистичког плана дела саопштења у Новом Београду 52Т („Службени лист града Београда“, број 25/88), у делу;

– Детаљни урбанистички план споменског комплекса „Старо сајмиште“ („Службени лист града Београда“, број 2/92), у делу; и

– Детаљни урбанистички план Улице Слобода Пенева – Крива („Службени лист града Београда“, број 5/89), у делу.

Инвеститор је у обавези да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

Појмовник

Блок – део градаког простора описан јавним саобраћајним површинама.

Бруто развијена грађевинска површина (БРП) – бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерењих у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са балконима, паркетима и оградама). Подземне гараже и подземне подстицне грејнице, стамбене оставе, трафостанове итд., не рачунају се у површине коришћених етажа.

Вертикална регулација – регулација блика дефинисана кроз спратност или висину објекта у блоку.

Висина објекта – удаљење вена последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од које присутне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина вена се рачуна до израде повучене етаже. Код грађевинских парцела у нивоу висине се дефинише удаљењем од које средње линије фронта грађевинске парцеле. Изражава се у метрима дужином.

Вишеспратно становање – стамбени објекти са већим бројем стамбених јединица, различите спратности. На једној грађевинској парцели може бити један или више стамбених објеката.

Грађевинска линија – грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.

Грађевинска парцела – грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступном јавном саобраћајном површином, који је изграђен или планом предвиђен за израду.

Двострано уздани објекат – објекат који је уздани на обе бочне границе грађевинске парцеле.

Доградња објекта – извођење грађевинских и других радова којима се израђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надградња објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

Зелене површине – уређени или неуређени део отвореног простора града у којем су присутни природни елементи и који заједно са грађевинским елементима, опремом и инсталацијама чине физичку, техничку-технолошку и биотехничку целину.

Индекс израђености – индекс израђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости – однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Интерна улична мрежа – секундарна (приспунна) мрежа улица у блоку у оквиру површина остале намене, која се преко површинских раскрсница повезује са примарним саобраћајницама и широм саобраћајном мрежом.

Једнострано уздани објекат – објекат који је уздани на једну бочну границу грађевинске парцеле.

Комплекс – груписање, односно скуп више самосталних целина или објеката на јединственој локацији, међусобно повезаних функционалним везама (технолошким, просторним, транспортним и сл.).

Компатибилна намена – намена дозвољена у оквиру других претежних намена. На нивоу парцеле или блока у складу са правилима грађења за зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Намена површина – представља претежну намену земљишта, односно начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, у складу са условима плана.

Парк – пејзажно уређена јавна зелена површина, већа од 1 ha, опремљена урбаним мобилијаром, дечијим игралиштима и теренима за игру, намењена за јавно коришћење и одржавање у циљу рекреације и рекреационог утојаја.

Површина јавне намене – земљиште које је планирано за уређење површина јавне намене и израду јавних објеката, наведених планским документом одређено за ту намену, у складу са одредбама Закона.

Подизум – подизум је део објекта, који представља његов постојећи намењен комерцијалним садржајима и надземној гаражи.

Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на актуелној геодетској подлози.

Приземље – прва етажа у згради изнад подрума и сутерена, или изнад нивоа терена (ако зграда нема подрум или сутерен) на висини до 1,2 m од нивоа терена.

Примарна улична мрежа – мрежа саобраћајних површина коју чине четири (4) функционална рита и то: аутопутеви, магистрале, улице I реда и улице II реда.

Регулациона линија – линија која развија површине одређене јавне намене од површина друге јавне или остале намене.

Реконструкција објекта – извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Саобраћајна површина – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.

Сквер – пејзажно уређена јавна зелена површина, намењена јавном коришћењу, површине мање од 1 ha, одржавана у циљу обезбеђивања услова за краткотрајни одмор становника и унапређење визуелног квалитета окружења. Планска структура сквера је креирана увијањем саобраћајних, функционалних и пејзажно-архитектонских композиционих решења.

Саобдностојећи објекат – објекат који је удљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

Спратност објекта – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља на навише. Као спратови бројем се не изражавају приземље и поткровље/повучена етажа. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пв.

– Ниска спратност – спратност објекта до П+2+Пк/Пв, односно висине до 12,0 m.

– Средња спратност – спратност објекта до П+4+Пк/Пв, односно висине до 20,0 m.

– Виса спратност – спратност објекта до П+8+Пк/Пв, односно висине до 32,0 m.

– Висока спратност – спратност објекта преко П+8+Пк/Пв, односно висине преко 32,0 m.

Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини.

Потпит мол – објекат или група објеката повезаних у јединствену целину/комплекс који чине трајни центар, са већим бројем продајних јединица и другим комерцијалним и услужним делатностима (кафеа, ресторани, агенције, банке и сл.), које су међусобно повезане пешачким комуникацијама и отвореним просторима (атријуми, пјачете и сл.).

4.14. ПРЕГЛЕД УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ПО БЛОКОВИМА

Бреф-Класс	конструкция Балки	тип / марка покрытия	наименование	количество м2	ЭЭП II м2	аккумуляционная емкость	протяженность / площадь обрешетки	индекс прочности покрытия	мат. % износостойкости покрытия	характеристики
1	100	K21	сухую	1400	1200	консервация для макс. 20%	покрытия	покрытия	10%	-
		K1	консервация сухую	140	1070	осле консервации для макс. 20% состояния макс. 20%	покрытия	покрытия	10%	-
		C1	стандартное	125	1015	консервация для макс. 100%	покрытия	покрытия	10%	-
2	023	K1	консервация сухую	1164	2000	осле консервации для макс. 20% состояния макс. 20%	покрытия	покрытия	10%	-
		K22	сухую	1578	2744	консервация для макс. 20%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
		K23	сухую	960	0	-	-	-	100%	допускает упр. покрытие
3	017	C1	стандартное	5000	18180	консервация для макс. 100%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
		K23	сухую	2471	5400	консервация для макс. 20%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
4	076	C1	стандартное	3799	11253	консервация для макс. 100%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
		K23	сухую	880	0	-	-	-	100%	допускает упр. покрытие
5	009	K1	стандартное	2070	15303	-	покрытия	покрытия	10%	-
6	034	C1	стандартное	8184	21800	консервация для макс. 100%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
		C1	стандартное	10035	31818	консервация для макс. 100%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
7	1003	K23	сухую	224	0	-	-	-	100%	-
		K23	сухую	1210	0	-	-	-	-	-
		K23	сухую	4113	1755	-	[1-1]	покрытия	10%	-
		C1	стандартное	4131	14184	консервация для макс. 100%	покрытия	покрытия	10%	допускает упр. покрытие
8	13162	MPCY	покрытия-сухую	1007	192	-	покрытия	покрытия	10%	-
		K23	сухую	912	100	-	покрытия	покрытия	10%	-
		K23	сухую	30	20	-	покрытия	покрытия	10%	-
		K23	сухую	2000	0	-	-	-	-	-

број бачва	координација бачва	матр. / јачина покривача	намена	координација м.б.	кв. п. м.б.	осењачица-материјал	спратност / масна дебљина	макс. % житога постојеће покриваче	макс. % житога постојеће покриваче	намена бачва
9	13029	П1	мат. бачва	13029	0	-	-	4%	40%	-
10	23133	С2	стакло	20761	61842	конструкција док. макс. 100% матр. објект. (С2) *	макс. 20 м	70%	15%	проект. пројекција
11	15987	П1	мат. бачва	1352	0	-	-	-	-	-
12	16861	С2	стакло	1352	29140	конструкција док. макс. 100%	макс. 20 м	70%	20%	проект. пројекција и матр. објект. (С2) *
13	5544	С2	стакло	19426	11600	конструкција док. макс. 9%	макс. 12 м	30%	25%	проект. пројекција и матр. објект. (С2) *
14	12869	С2	стакло	2022	9718	-	макс. 10 м	70%	10%	проект. пројекција и матр. објект. (С2) *
15	10122	С2	стакло	13535	0	-	-	-	-	-
16	27628	С2	стакло	3028	8988	конструкција док. макс. 20%	макс. 20 м	70%	25%	проект. пројекција и матр. објект. (С2) *
17	30181	С2	стакло	11442	63390	конструкција док. макс. 40%	макс. 10 м	70%	10%	проект. пројекција и матр. објект. (С2) *
18	12610	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
19	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
20	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
21	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
22	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
23	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
24	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
25	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
26	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
27	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
28	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
29	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
30	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
31	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
32	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
33	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
34	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
35	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
36	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
37	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
38	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
39	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
40	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
41	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
42	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
43	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
44	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
45	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
46	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
47	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
48	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
49	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
50	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
51	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
52	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
53	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
54	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
55	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
56	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
57	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
58	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
59	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
60	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
61	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
62	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
63	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
64	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
65	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
66	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
67	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
68	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
69	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
70	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
71	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
72	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
73	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
74	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
75	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
76	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
77	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
78	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
79	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
80	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
81	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
82	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
83	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
84	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
85	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
86	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
87	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
88	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
89	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
90	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
91	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
92	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
93	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
94	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
95	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
96	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
97	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
98	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
99	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-
100	12747	С2	стакло	13519	0	-	-	-	-	-

број базе	код базе	тип / јединица покривања	назив	координате м.л.	плоштина м.кв.	комплексна намена	сортмант / величина обраде	индекс проектности парцела	мин. % жетовна непокривен изградња	назив базе
20	0188	C3 111	стањане	10188	43800	комплексна д.л.т. макс. 48%	мин. 60 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
21	2025	C3 111	стањане	2025	106628	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 100 м у оклопу макс. 48% д.л.т. макс. 48%	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
22	2146	C4	стањане	9338	37600	комплексна д.л.т. макс. 48%	мин. 48 м у оклопу макс. 48% д.л.т. макс. 48%	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		B2	стањане	9338	0	-	-	30%	10%	-
23	2110	C3	стањане	2110	95465	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 32 м у оклопу макс. 48% д.л.т. макс. 48%	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
24	2107	C4	стањане	2217	67233	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 60 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		B2	стањане	2217	0	-	-	30%	10%	-
25	0301	C3	стањане	2015	93390	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 32 м у оклопу макс. 48% д.л.т. макс. 48%	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
26	1301	K3	стањане	2015	5400	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 12 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		K5	стањане	13107	46000	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 60 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		K5	стањане	8203	21126	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 23 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		C8	стањане	20499	102639	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 25 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
27	3570	B3	стањане	13116	0	-	-	30%	10%	-
		B3	стањане	2041	0	-	-	30%	10%	-
		A02	стањане	20	34	-	-	30%	10%	-
28	1107	K5	стањане	2147	11718	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 60 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		C4	стањане	8179	07000	д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48% д.л.т. макс. 48%	мин. 43 м	30%	10%	проект пројектовања и изградње парцела
		B3	стањане	704	0	-	-	30%	10%	-

V. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

5.1. ИНСТИТУЦИОНАЛНИ ОКВИР И УЧЕСНИЦИ У ИМПЛЕМЕНТАЦИЈИ

Институционални оквир имплементације Просторног плана, у ужем смислу, представљају институције које ће директно и непосредно реализовати пројекат „Београд на води“, односно политику и концепцију уређења привољња, изградње објеката различите намене и развоја саобраћајних и инфраструктурних система. У том смислу, институционални оквир имплементације Просторног плана чине:

1) привредно друштво „Београд на води“ д.о.о. из Београда, кроз инвестирање у даље активности на пројектовању и изградњи планираних објеката и система, као и коришћењу простора, односно као носилац активности посебне намене;

2) Влада и министарство надлежно за послове просторног планирања, кроз контролу даљих активности на изградњи техничке документације, управног поступка издавања потребних дозвола и одобрења, као и оцењивање потребе и оправданости измена и допуна појединих решења Просторног плана;

3) град Београд преко органа Градске управе надлежног за урбанизам и грађевинарске послове и јавних предузећа надлежних за урбанистичко планирање и уређење грађевинарског земљишта, кроз контролу даљих активности на изградњи урбанистичко-техничких докумената и техничке документације, вођењем управног поступка издавања употребних дозвола и одобрења, кроз деловично инвестирање у изградњу појединих инфраструктурних објеката и система и др.;

4) „Железнице Србије“ а.д., кроз планирање, пројектовање и изградњу система и објеката железнице, а у циљу измештања објеката са планског подручја и изградње и стављања у функцију објеката и система на другим локацијима;

5) јавна и комунална предузећа чији је оснивач Република Србија или град Београд, кроз даље планирање, пројектовање и изградњу инфраструктурних система потребних за комунално опремање и уређење планског подручја, а нарочито: Јавно комунално предузеће „Београдски водовод и канализација“, Јавно предузеће „Електро mreжа Србије“, „Електро дистрибуција Београд“ д.о.о., Јавно предузеће „Србијасас“, Јавно комунално предузеће „Београдске електране“, Јавно предузеће „Телеком Србија“, Јавно предузеће „Београдтеле“ и др.

Институционални оквир имплементације, у ширем смислу, чине све институције и органи који ће посредно учествовати у имплементацији планских решења, и то: 1) у области заштите и коришћења природних система и ресурса – министарства која су надлежна за послове и јавна предузећа која обављају послове заштите природе, водопривреде и др.; 2) у области развоја мреже јавних служби и демографске политике – министарство надлежно за послове локалне самоуправе и регионалног развоја, град Београд преко органа Градске управе надлежних за образовање, културу, спорт, здравство, социјалну заштиту и др, невладине организације и друга правна лица (у државном или приватном власништву); 3) у области развоја привреде – министарство надлежно за послове привреде и туризма, туристичке организације на националном, регионалном и локалном нивоу; невладине организације и локална удружења и др.; 4) у области развоја саобраћаја и инфраструктурних система – министарства надлежна за послове саобраћаја, инфраструктуре и телекомуникација; орган Градске управе надлежан за саобраћај и јавно предузеће надлежно за јавни градски саобраћај, „Железнице Србије“ а.д., Јавно предузеће „Путеви Србије“, Јавно предузеће „Електропривреда Србије“, Јавно предузеће „Србијасас“, „Телеком Србија“ а.д., Јавно предузеће „Београдтеле“, јавна предузећа на локалном нивоу и др.; 5) у области заштите животне средине, природних и непокретних културних добара – министарства надлежна за послове заштите животне средине и културе; орган Градске управе надлежан за заштиту животне средине; Завод за заштиту природе Србије, Републички завод за заштиту споменика културе; Завод за заштиту споменика културе града Београда; невладине организације и локална удружења и др.

5.2. СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

У складу са Законом о планирању и изградњи, Просторни план се спроводи:

1) директно, издавањем локацијских услова, изградњом пројекта препарелације и парцелације и урбанистичког пројекта; и

2) даљом планском изградњом, изградњом плана детаљне регулације, у свему према смерницама за спровођење Просторног плана наведених у Глави IV Просторног плана.

5.5.1. НЕПОСРЕДНА ПРИМЕНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Просторни план се спроводи непосредно, у свему у складу са правилима дефинисаним у Глави IV Просторног плана, на следећи начин:

1) издавањем локацијских услова;

2) изградњом урбанистичког пројекта за формирање грађевинарских парцела, у свему према правилима грађења Просторног плана;

3) изградњом пројекта препарелације и парцелације, у свему према правилима грађења Просторног плана.

У складу са Законом којим се уређује експропријација, а на основу пописа целих или делова катастарских парцела за потребе изградње објеката и система јавне намене, Просторни план представља основ за проглашавање јавног интереса и експропријацију земљишта и објеката. У случају неслатанга текстуалног описа парцела јавне намене и графичких прилога плана регулације и нивелирације, меродавни су графички прикази.

До експропријације земљишта и привођења простора планираног намене, могуће је само текуће одржавање постојећих објеката, санација и реконструкција, без промене грађевинарских елемената, габарита и волумена објеката.

5.2.2. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКИХ ПЛАНОВА ЗА ОБУХВАТА ПЛАНА

За потребе изградње објеката и уређења површина у смислу реализације решења дефинисаних Просторним планом, у наредном периоду је неопходно приступити изradi више планова детаљне регулације за подручја у ширем окружењу, а нарочито:

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу електроенергетског вода 110 kV од постојеће ТС 110/35 kV „Топлана Нови Београд“ до подручја ППППН „Београд на води“, градске општине Нови Београд и Савски венац („Службени лист града Београда“, број 69/14);

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу електроенергетског вода 110 kV од планиране ТС 110/10 kV „Аутокоманда“ до подручја Просторног плана;

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од постојећег магистралног гасовода МГ-05 до подручја ППППН „Београд на води“ са прикључком до БИП-а, градске општине Сурчин, Нови Београд и Савски венац („Службени лист града Београда“, бр. 51/14 и 69/14);

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу гасовода од главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Палинска скела“ до подручја ППППН „Београд на води“, градске општине Палилуза, Стари град и Савски венац;

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за реконструкцију и доградњу топловодне мреже од топлане ТО „Наш Београд“ до подручја ППППН „Београд на води“, градске општине Нови Београд и Савски венац;

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу водовода прве нисинске зоне Ø700 mm до Ø500 mm од постојећег водовода Ø700 mm на Дорћолу до постојећег водовода Ø400 mm у улици Вука Караџића, градске општине Стари град („Службени лист града Београда“, бр. 51/14, 69/14 и 78/14);

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу фекалног колектора од Хитне помоћи до улице Венигеловој, градске општине Савски венац, Врачар и Палилуза („Службени лист града Београда“, бр. 51/14, 69/14 и 78/14);

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације за изградњу фекалног колектора КЦС „Мостар“ – Хитна помоћ, градске општине Савски венац („Службени лист града Београда“, бр. 51/14, 69/14 и 78/14);

– План детаљне регулације за уређење привољња леве обале реке Саве (део у обухвату Просторног плана);

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације железничке инфраструктуре у Макишу, градске општине Чукарица („Службени лист града Београда“, бр. 51/14 и 69/14);

– Одлука о изradi Плана детаљне регулације дела уличне мреже стамбеног комплекса „Старо насеље“ у Железнику са

дефинисаном прелазом преко железничке пруге, ГО Чукарица („Службени лист града Београда”, бр. 51/14, 69/14 и 78/14).

– Одлука о изради Плана детаљне регулације комплексног аутобуске и железничке станице у блоку 42 на Новом Београду; градска општина Нови Београд („Службени лист града Београда”, број 67/13).

5.2.3. ОДНОС ПРОСТОРНОГ ПЛАНА СА ДРУГИМ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТИМА И СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ И УСАГЛАШАВАЊЕ ПЛАНОВА

У обухвату Просторног плана неће се применјивати следећи урбанистички планови, и то:

- Детаљни урбанистички план блокова 19 и 20 на Новом Београду („Службени лист града Београда”, бр. 5/87 и 5/89), у делу; и
- План детаљне регулације библиотичке станице од Дорћола до Аде Циганлије („Службени лист града Београда”, број 25/05), у делу;
- Детаљни урбанистички план дела леве обале Саве од старог друског моста до ауто-пута „Газела” („Службени лист града Београда”, број 3/74), у целини;
- Детаљни урбанистички план дела савске обале на Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 1/81), у делу;
- Измена и допуна детаљног урбанистичког плана дела савске обале на Новом Београду („Службени лист града Београда”, број 25/88), у делу;

- Детаљни урбанистички план споменског комплекса „Старо сајмиште” („Службени лист града Београда”, број 2/92), у делу; и
- Детаљни урбанистички план Улице Слобода Палићка – Крстуна („Службени лист града Београда”, број 5/89), у делу.

Урбанистички планови чија је припрема и доношење у надлежности града Београда, а који ће се припремати у наредном периоду, морају бити у складу са решењима Просторног плана.

Управљање процесом имплементације Просторног плана подразумева усмеравање, имајући у виду примену принципа координирања учешћа јавног и приватног сектора и то на начин да јавне институције осигуравају имплементацију по питању законодавног оквира, намене и политичку документацију, међусобно усклађивање програмско-проектних елемената који се односе на имплементацију, као и мера и инструмената имплементације, и, у равнотежном формалним и неформалним корацима у имплементацији, односно планској комуникацији и интеракцији (у циљу избегавања да неформалне процедуре претходе формалним процедурама).

5.2.4. ПРИОРИТЕТНА ПЛАНСКА РЕШЕЊА И МЕРЕ И ИНСТРУМЕНТИ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ

Изградња објеката различите намене, са свим пратећим саобраћајним и инфраструктурним системима, представља приоритет у развоју града Београда и посредно Републике Србије. У оквирном временском хоризонту Просторног плана од десет година предвиђа се изградња и пуштање у рад свих планираних објеката и система.

Као приоритет у реализацији, посебно се издваја:

- измена аутобуских станица („БАС” и „Ласта”) и железничке станице са припадајућим коловозима и постројењима;
- конструкција Старог санског моста;
- конструкција и изградња напона до које 77.00 m;
- грађња трафо станице ТС 110/10 kV „Београд на води” у блоку 14 и прикључење на постојећи 110 kV кабл ТС 6 – ТО Нови Београд; и
- грађња мерно-регулационе станице МРС2 „Београд на води 2” у блоку 2 и доводног четиног гасовода од постојећег гасовода код Клиничког центра Србије.

Имплементација Просторног плана подразумева пуно ангажовање правног лица „Београд на води” д.о.о. као институције надлежне за организацију и праћење имплементације плана.

Основна организациона мера имплементације Плана подразумева: 1) дефинисање међусобних обавеза, права и одговорности у имплементацији планских решења, између Републике Србије и града Београда са једне стране, и инвеститора са друге стране; 2) формирање институција и радних тела за имплементацију појединих планских решења, у зависности од области и нивоа интервенције; 3) праћење и оцена реализације планских решења од стране Републике Србије, града Београда и инвеститора.

Посредно, имплементацију Просторног плана прате и спроводе: министарство надлежно за послове просторног планирања, органи града Београда надлежни за послове урбанизма, грађевинских послова, инспекције, комуналних послова и др.

Основне планско-програмске мере и инструменти имплементације Просторног плана су:

- 1) израда планова детаљне регулације из ове главе Просторног плана;
- 2) израда урбанистичких пројеката и пројеката претпријаве из зоне и површине из ове главе Просторног плана;
- 3) израда техничке документације;
- 4) спровођење даљих истраживања везаних за: дефинисање линија јавног градског превоза – метроа; оправданост и потребу дефинисања подземне железничке везе са системима железнице у северном делу ужег градског подручја; сагледавање оправданости и дефинисање положаја и правца потенцијалне тунелске везе са новобеоградском обалом (правца ка Булевару Зорана Ђинђића), и др.
- 5) израда елабората о експропријацији за површине јавне намене;
- 6) расписивање јавног урбанистичко-архитектонског конкурса, у циљу дефинисања и верификације решења.

Основне нормативно-правне мере и инструменти имплементације Просторног плана односе се на измену постојећих или доношење нових прописа, и то нарочито на:

- 1) Закон о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09);
- 2) Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84 и „Службени гласник РС”, број 86/11);
- 3) Правилник о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89 и „Службени гласник РС”, број 118/14);
- 4) Закон о техничким заштитима за производне и оцењивању усаглашености („Службени гласник РС”, број 36/09);
- 5) Правилник о обавештавању елемената типских грађевинских конструкција на опорност према пожару и о условима које морају испуњавати организације удруженог рада оштраћене за атестирање тих производа („Службени лист СФРЈ”, број 24/90);
- 6) Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 36/91);
- 7) Закон о експлозивним материјалима, запалимим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89 и „Службени гласник РС”, бр. 33/93, 67/93, 48/94 и 101/05);
- 8) Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усклађивању и претварању горива („Службени лист СФРЈ”, бр. 27/71, 29/71 – исправка и „Службени гласник РС”, број 108/13);
- 9) Правилник о техничким нормативима за стабилне инсталације за дојаву пожара („Службени лист СРЈ”, број 87/93);
- 10) Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене путеве за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95);
- 11) нови правилник за техничке системе за гашење пожара; и
- 12) нови правилник о заштити од пожара јавних и пословних објеката.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1000
2. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ	P 1:5000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:1000
4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	P 1:1000
4.1. ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	P 1:200
4.2. ПОДУЖНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	P 1:1000

5. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА ПЛАНОМ СПРОВОЂЕЊА	P 1:1000
6.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
6.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
7.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
7.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
8. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:1000
9. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ (СИНХРОН ПЛАН)	P 1:1000
9.1. СИНХРОН ПЛАН – ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ	P 1:200
10. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАТЕГОРИЗАЦИЈА ТЕРЕНА	P 1:1000
11. ОГРАНИЧЕЊА УРБАНОГ РАЗВОЈА	P 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног планера
3. Одлука о приступињу изради Просторног плана
4. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта просторног плана
5. Одлука о приступињу Стратешкој процени утицаја на животну средину
6. Извештај о стратешкој процени утицаја
7. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Просторног плана
8. Извод из Измена и допуна РПП
9. Сепарат геолошко-геотехничког elaborата
10. Саобраћајна анализа утицаја атракције и продукције саобраћаја „Београд на води“ на саобраћајну мрежу у окружењу Савског амфитеатра на десној обали Саве од моста „Газела“ до Брановог моста са Анексом саобраћајне анализе (прилага решења)
11. Обавештење о почетку јавног увида
12. Равнја истраживања територије Савског амфитеатра

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- 1.а. Катастарски план са границом Просторног плана P 1:1000
- 2.а. Топографски план са границом Просторног плана
- 3.а. Катастар водова и подземних инсталација са границом Просторног плана P 1:1000
- 3.1.а. Инжењерско-геолошка карта терена P 1:1000
- 3.2.а. Инжењерско-геолошки пресеци терена P 1:1000
- 4.а. Степене урбанизационе обавезе
- 5.а. Извод из Измена и допуна РПП
- 6.а. Просторно програмско решење

1750

На основу члана 79. став 4. Закона о енергетици („Службени гласник РС”, број 145/14) и члана 42. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 – исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 – УС, 72/12, 7/14 – УС и 44/14),

Влада доноси

УРЕДБУ

о висини посебне накнаде за подстицај у 2015. години

Члан 1.

Овом уредбом утврђује се висина посебне накнаде за подстицај у 2015. години.

Накнада из става 1. овог члана изражава се у дина/kWh.

Члан 2.

Висина накнаде из члана 1. став 1. ове уредбе износи 0,093 дина/kWh коју, у складу са законом плаћају крајњи купци уз рачун за приступ преносном, односно дистрибутивном систему и посебно се исклађује.

Члан 3.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

05 број 110-478/2015

У Београду, 23. јануара 2015. године

Влада

Председник,

Александар Вучић, с.р.

1751

На основу члана 124. став 2. Закона о спорту („Службени гласник РС”, бр. 24/11 и 99/11 – др. закон),

Влада доноси

УРЕДБУ

о допуни Уредбе о националним спортским признањима и новчаним наградама

Члан 1.

У Уредби о националним спортским признањима и новчаним наградама („Службени гласник РС”, број 8/13), у члану 10. после става 1. додаје се нови став 2, који гласи:

„Спортисти и тренери који су постигли релевантан спортски резултат до дана ступања на снагу Уредбе о националним признањима и наградама за посебан допринос развоју и афирмацији спорта („Службени гласник РС”, бр. 24/09 и 88/09) и који су тај резултат пријавили Министарству до рока прописаног тим уредбом, право на национално признање остварују у износу и под условима утврђеним прописом који је био на снази до ступања на снагу те уредбе.”

Досадашњи став 2. постаје став 3.

Члан 2.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

05 број 110-494/2015

У Београду, 23. јануара 2015. године

Влада

Председник,

Александар Вучић, с.р.

1752

На основу 25. став 3. Закона о државној управи („Службени гласник РС”, бр. 79/05, 101/07, 95/10 и 99/14) и члана 43. став 2. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 – исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 – УС, 72/12, 7/14 – УС и 44/14),

Влада доноси

РЕШЕЊЕ

о разрешењу помоћника министра природних ресурса, рударства и просторног планирања

I

Разрешава се Слободан Ердџап дужности помоћника министра природних ресурса, рударства и просторног планирања – Сектор за природне ресурсе.

II

Ово решење објавити у „Службеном гласнику Републике Србије”.

24 број 119-10988/2014

У Београду, 23. јануара 2015. године

Влада

Председник,

Александар Вучић, с.р.



Република Србија

Београд, 2014.

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
Републички завод за пројектовање и изградњу

ПРОЈЕКТ ПЛАНА ОДРЕЂИВАЊА ПОСРЕДНЕ НАМЕНЕ УРЕЂЕНА ДЕЛА
ПРОЈЕКТА ГРАДНЕ КАРТЕ - ПОДРУЧЈЕ ПРИПАСАК РЕКЕ САВА И
ПРОЈЕКТ "УРЕЂИВАЊА ВОЂИ"

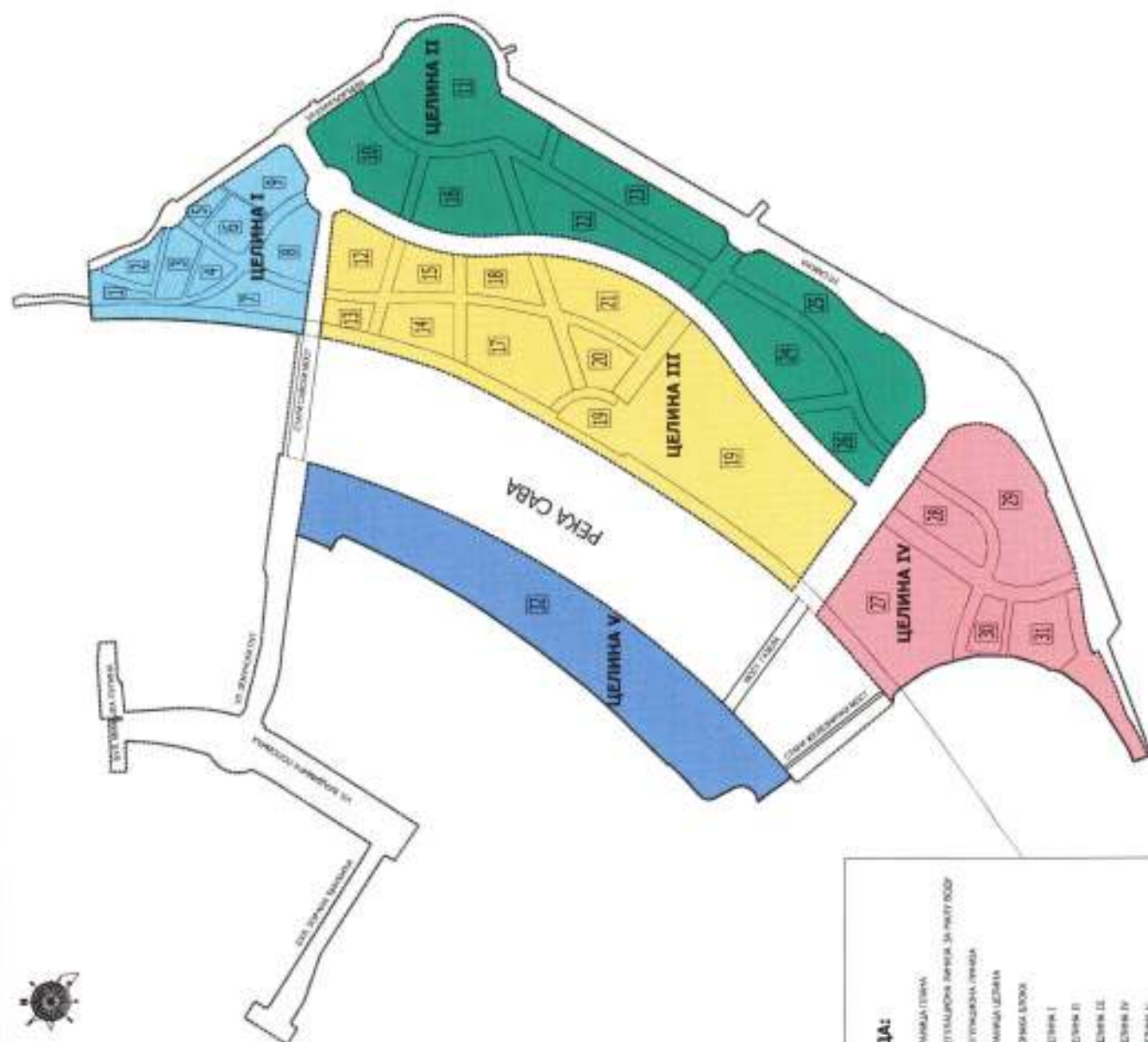
референтна карта 2

ПОЈЕДИНАЦА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ
размер: 1:5000



УРЕЂИВАЊЕ ЗАВОД ПРОЈЕКТА
НАМЕНЕ ПРИПАСАК РЕКЕ САВА

Београд, децембар 2014. године

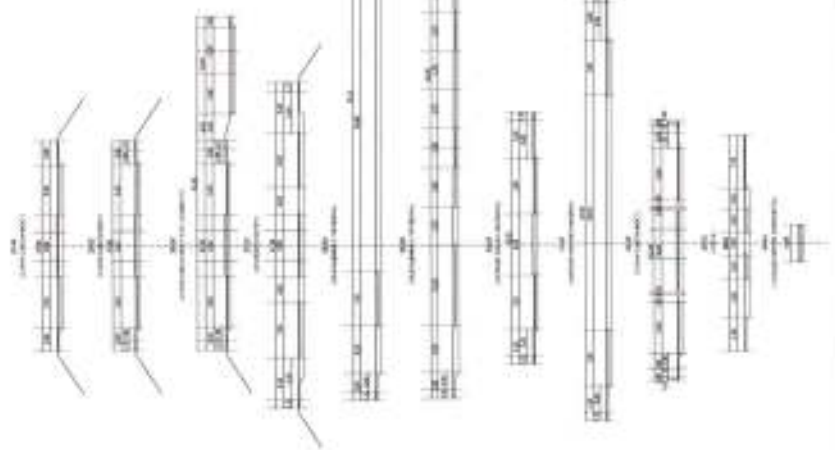
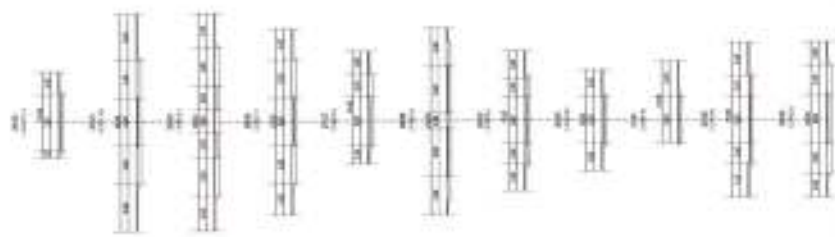
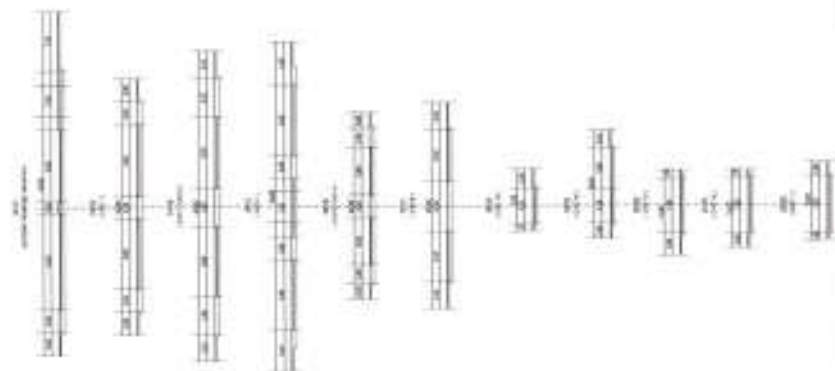
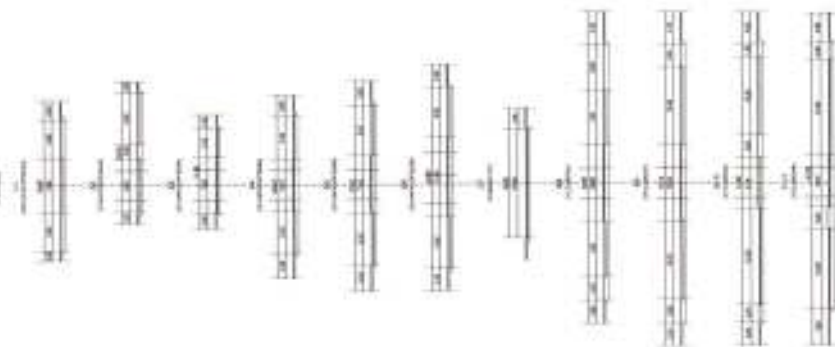


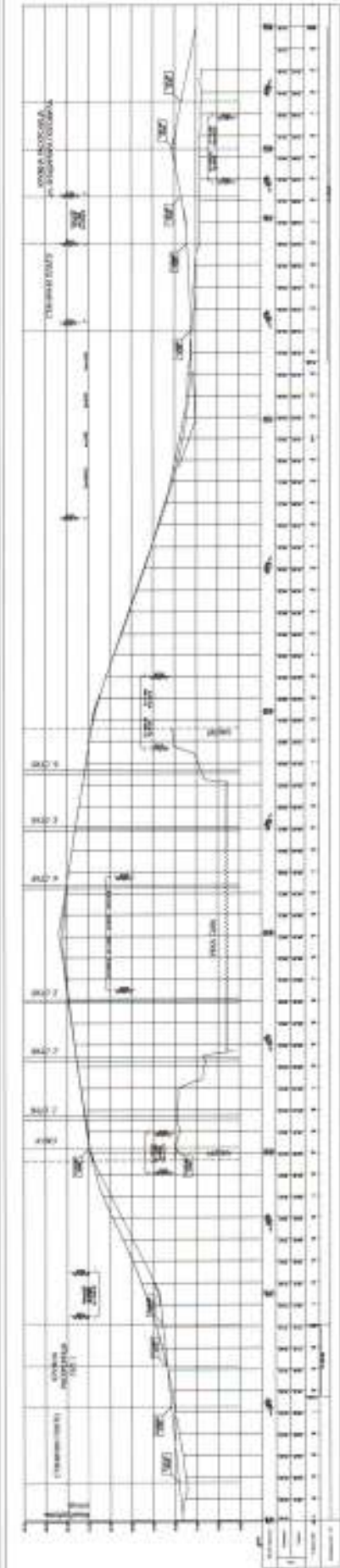
ЛЕГЕНДА:

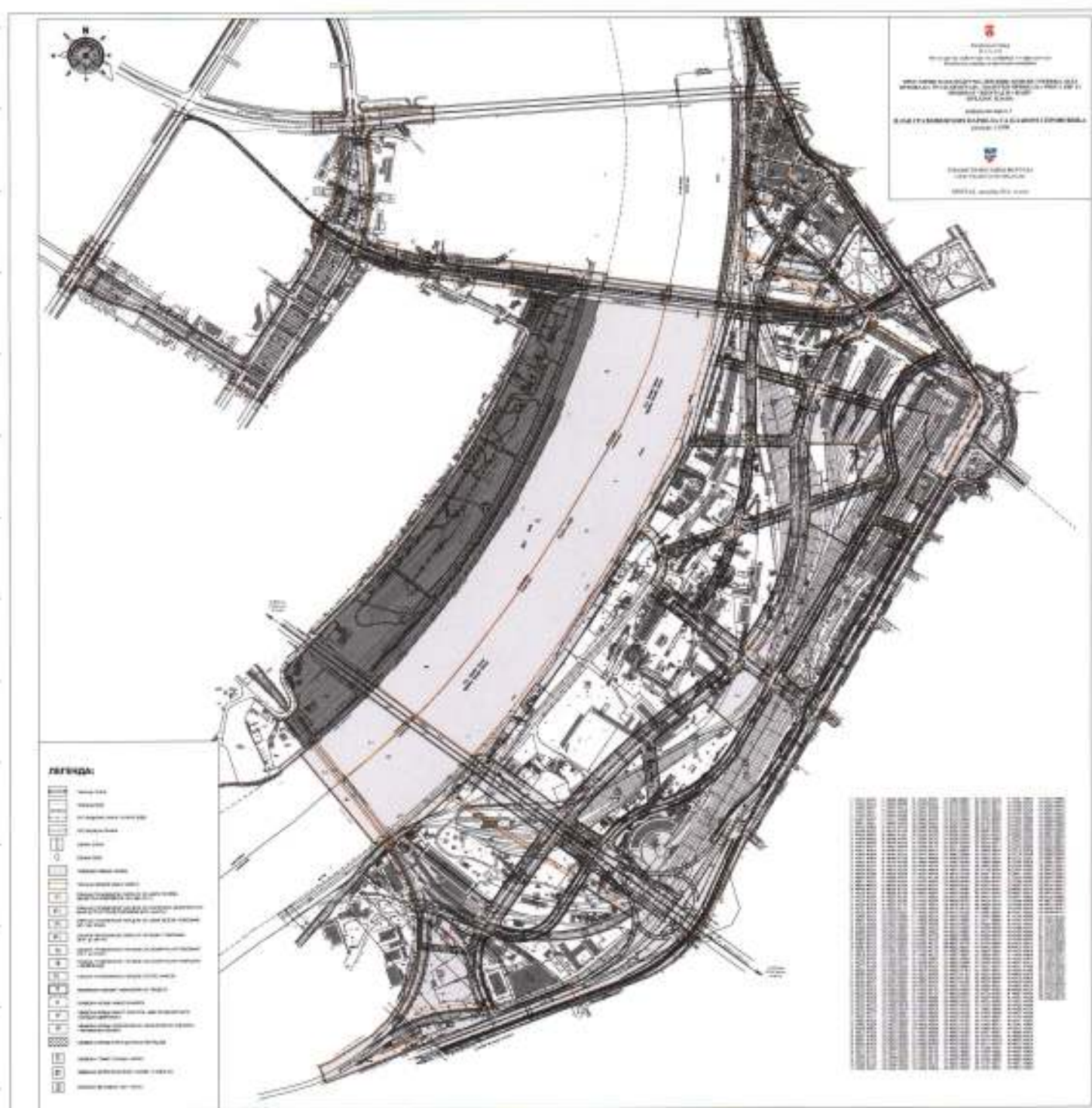
- ГРАНИЧНА ЛИНИЈА
- УРЕЂИВАЊА ЛИНИЈА ЗА РЕГУЛАЦИЈУ
- УРЕЂИВАЊА ЛИНИЈА
- ГРАНИЧНА ЛИНИЈА
- СОПРТА ЛИНИЈА
- ЦЕЛИНА I
- ЦЕЛИНА II
- ЦЕЛИНА III
- ЦЕЛИНА IV
- ЦЕЛИНА V

THESE FICHES DOSSIER

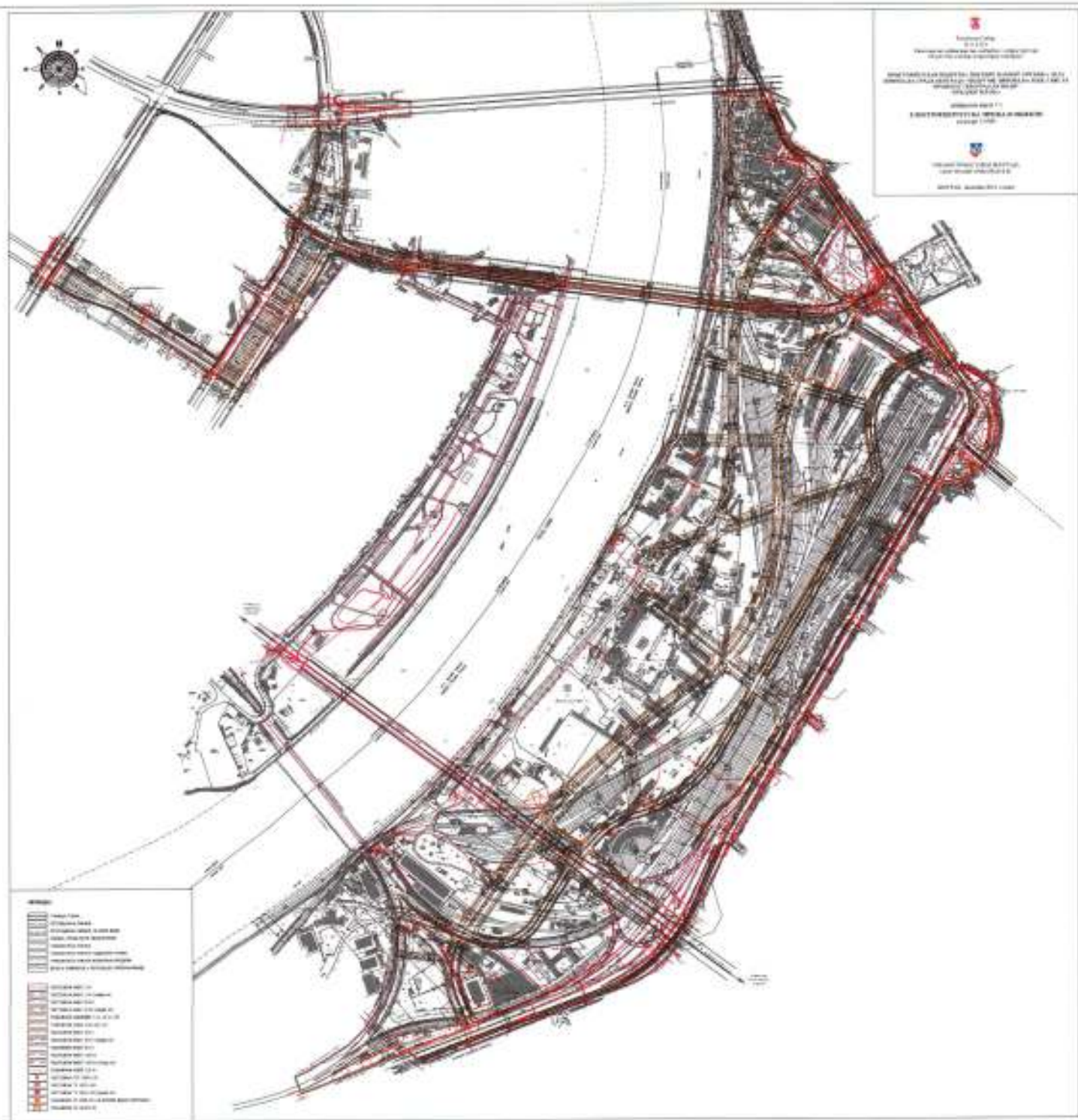
Préparez

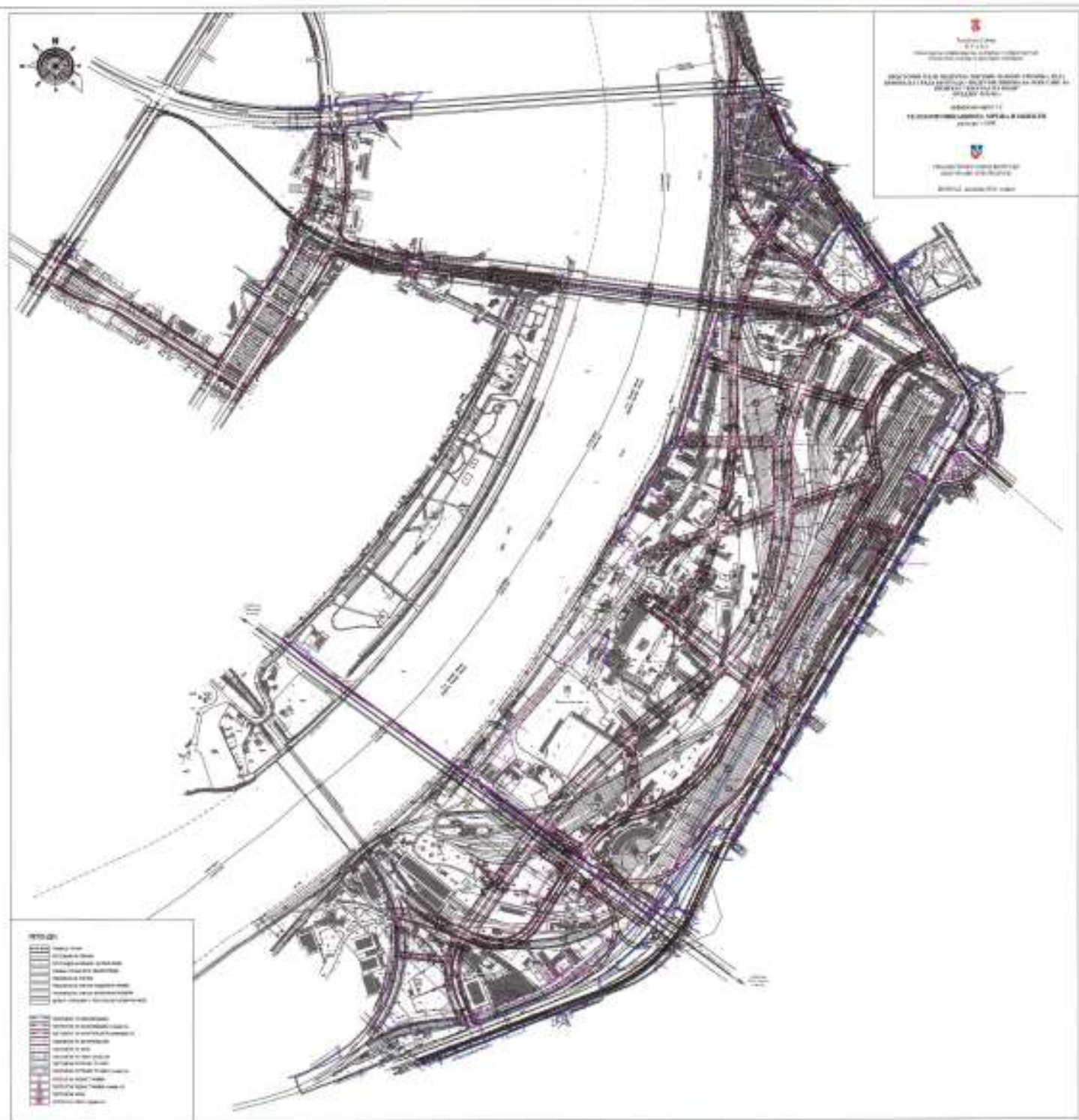
















Appendix 11

COMPLETION ACTIONS AND DELIVERABLES

MS

Appendix 11

Completion Actions and Deliverables

1. RoS's Completion Actions and Deliverables

1.1 At Completion the RoS shall deliver to Strategic Partner:

- (a) an original excerpt from the Commercial Registry showing RoS as the sole owner of the share in the Company and other details of the Company as registered in the Commercial Registry as of the date of the Agreement;
- (b) a certified copy of the confirmation issued by the Pledge Registry of the Serbian Agency for Commercial Registries stating that no Encumbrance over the share in the Company is recorded or has been filed for recording on the Completion Date;
- (c) the original resignations of the Director and other representatives of the Company from their positions effective prior to or as of Completion, each of which resignations shall confirm that such individual has no claims against the Company and the revocation of the bank mandates granted by the Company and granting the new bank mandates to the persons nominated by Strategic Partner effective as of Completion;
- (d) the revocation of all powers of attorney (or similar authorities) granted by the Company;
- (e) as evidence of the authority of each person executing this Agreement and other Transaction Agreements, Decision on Capital Increase, Agreement on Accession of New Shareholder and Increase of Share Capital of the Company, the Articles of Association on behalf of the RoS and the Company (as the case may be), the decision of RoS conferring such authority;
- (f) the original decision(s) of RoS approving signing of this Agreement and other Transaction Agreements, Decision of Capital Increase, Agreement of Accession of New Shareholder and Increase of Share Capital of the Company, the Articles of Association;
- (g) the original Decision on Capital Increase.

2. Strategic Partner Completion Actions and Deliverables

2.1 At Completion Strategic Partner shall deliver to Ros:

- (a) as evidence of the authority of each person executing this Agreement and other Transaction Agreements, Agreement on Accession of New Shareholder and Increase of Share Capital of the Company, the Articles of Association on behalf of Strategic Partner, the original decision delivered by Strategic Partner and any power of attorney conferring such authority.

3. Obligations of the Parties

3.1 At Completion, following delivery of the documents listed in Clause 1.1 and 2.1:

- (a) the Parties shall sign the Agreement on Accession of New Shareholder and Capital Increase of the Company and have their signatures thereon duly notarized;

- (b) Strategic Partner shall pay the Capital Increase Amount into the bank account of the Company and deliver proof thereof to RoS;
- (c) RoS shall procure that Strategic Partner as the sole owner of **68%** share in the Company is duly recorded in the Companies Registry;
- (d) immediately after registration of Strategic Partner as the owner of **68%** share in the Company in the Companies Registry, the Shareholders' Meeting shall be held to decide on the following items:
 - (i) adoption of the decision accepting the resignation by the directors of the Company;
 - (ii) adoption of the Articles of Association, in the form attached hereto as Appendix 1A and RoS and Strategic Partner shall sign the adopted Articles of Association;
 - (iii) adoption of the decision on appointment of the following members of the Supervisory Board:
 - [3 members to be nominated by Strategic Partner]
 - [2 members to be nominated by RoS]
- (e) immediately after adoption of the decision under point (c) (iii), the Supervisory Board shall deliver the decision on appointment of the Director and the Deputy Director of the Company, and
- (f) RoS shall procure that the Articles of Association, appointed members of the Supervisory Board [*and the director of the Company*] are duly registered with the Companies Registry.



Appendix 12

INFRASTRUCTURE REQUIREMENTS FOR PILOT DEVELOPMENTS

5

ms

REGIOARD TWA WOOD BELGRADE WATERFRONT
EDUCATION BUILDINGS: Bldg 1 - Existing Cooperative Building Only
ZNAHTEV ZA ULOVNE RYH RESIDENTS FOR CONDOMINIUM FROM PUBLIC UTILITY COMPANIES

No	List of Public Utility Companies	System Description	Required Capacity	Presented Infrastructure Works	Required capacity + 30%	Comments
1	Electromechanical Design / Public Company "Electric Power Distribution Company Belgrade"	Electricity	540.5 kVA	Change in use of the existing building	711 kVA	Electric Peak, unbalanced A power factor of 0.9 is assumed to convert W to VA.
2	JSC "Beogradsko vodostaj" (Kommunale) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Sanitary plus water Domestic Public Water System	0.22 l/s	The increase in required capacity of sanitary water and sewage system may come as a result of double changes in use in building (duplex floor with a pool area instead of Apartments etc.)	0.37 l/s	Based on Bedgrade Water and Sewage Company Benchmarks. Flow rate given is Peak Hourly Demand.
3	JSC "Beogradsko vodostaj" (Kommunale) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold Firefighting Water System	See comments		See comments	It is assumed for the Municipality that each plot will have a dedicated tank to serve the on-plot fire fighting system. The tank will be connected to the mains, however the tank shall be sized to store sufficient water in accordance with NFPA and other relevant international guideline. Therefore the plots will not draw water from the mains network during a fire event.
4	JSC "Beogradsko vodostaj" (Kommunale) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold Firefighting Water System	107.0 l/s		111.5 l/s	Based on a 2-year storm event with no discharge restrictions.
5	JSC "Beogradsko vodostaj" (Kommunale) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold Firefighting Water System	0.71 l/s		0.93 l/s	The daily average discharge has been calculated by assuming that 80% of possible water consumed is returned to the mains network. An additional 10% allowance has been made for infiltration from groundwaters.
6	JSC "Beogradsko vodostaj" (Kommunale) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold Firefighting Water System	172.3 l/s	The possibility of installing larger quantities of heat in than calculated due to change of use.	1.024 l/s	A Peak flow of 4 litres per dry weather flow has been applied. Unbalanced Heating Peak.

Notes

Benchmarks used to estimate capacities are to be confirmed by the local utility providers and therefore are subject to change.
Demand figures shown are based on Municipality calculations and are estimates of the required demands. The designer of each plot will confirm figures during detailed design.
Area potential gas loadings have been excluded from these calculations.

EM

BEGRADSKA VODA BELGRADE WATERWORKS
 OŠTARIĆ BUILDING, Book 6 - Comments - 10% Car Park
 ZAHTEV ZA ULOGU, JAVNI ZAHTEVI ZA USLOVE IZ OBLASTI JAVNE UPRAVE

No	List of Public Utility Companies	Type Description	Required Capacity	Possible unforeseen needs	Required capacity + 10%
1	Elektroprivreda Beograd - Public Company "Beograd Power Distribution Company Beograd"	Electricity	1717.6 kVA	<ul style="list-style-type: none"> Increase in the number of apartments and available spaces Increase in the capacity of crèches and other HANCOB equipment Increase in the power of kitchen appliances (in the cooling area) in S&B Producing additional water (bathrooms in the pools, saunas, bath tubs etc.) 	2.233 kVA
2	JEP Beogradsko vodovod i kanalizacija - Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold water supply Domestic hot water supply Water System	2.62 l/s	-The increase in required capacity of sanitary water and sewage system may come as a result of drastic changes in use of building (broader floor with a pool area instead of apartments etc.)	3.48 l/s
3	JEP Beogradsko vodovod i kanalizacija - Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold water supply Domestic hot water supply Water System	See comments		See comments
		Kanalizacioni sistem Domestic cold water supply Domestic hot water supply Sewerage System	155.7 l/s		203.3 l/s
		Kanalizacioni sistem Domestic cold water supply Domestic hot water supply Sewerage System	15.8 l/s		21.4 l/s
4	JEP Beogradsko vodovod i kanalizacija - Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Domestic cold water supply Domestic hot water supply Water System	2330.0 kWh	-The possibility of heating larger quantities of hot water (than calculated) due to change of use.	3.000 kWh

Notes

Benchmarks used in estimate calculation are to be confirmed by the local utility providers and therefore are subject to change.
 Demand figures shown are based on Maximum calculations and are estimates of the required demands. The designer of each plot will confirm figures during detailed design.
 Any additional plot buildings have been excluded from these calculations.

Comments	
Electric Peak, underserved A power factor of 0.9 is assumed to correct W to VA.	
Based on Beogradsko Vodovod and Kanalizacija Company performance. Power rate given is Peak Hourly Demand.	
It is assumed for the Maximum that each plot will have a designated tank to serve the on-plot fire fighting system. This tank will be connected to the mains, however the tank should be sized to store sufficient water in accordance with NFPA and other relevant international guidelines. Therefore, the plots will not draw water from the mains network during a fire event.	
Based on a 2 year storm event with on discharge instructions.	
The daily sewage discharge has been estimated by assuming that 10% of potential water consumed is retained in the sewer network. An additional 5% allowance has been made for infiltration from groundwater.	
A Peak flow of 4 litres the dry weather flow has been applied.	
Underserved Heating Peak	

Handwritten signature

No.	Units/Joints/Remainable portions/ List of Public Utility Companies	Type/Description	Rated Capacity	Positive influences/risks	Needed Capacity + 10%
1	Electrical/Energy (Bogdan) / Public Company Electric Power Distribution Company Bogdan	Electricity Electricity	5,376.2 kVA	<ul style="list-style-type: none"> - Increase in the number of apartments and household spaces. - Increase in the capacities of chillers and other HVAC&SB equipment. - Increase in the fire power of kitchen appliances in the cooking areas in F&B. - Producing additional water features in the pools, saunas, turkish baths etc. 	5,914 kVA
2	JEP Bogdan/Edis Sava/Edis Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Sanitary cold water Domestic Potable Water System	5.7 l/s	-The increase in required capacity of sanitary water and sewage system may come as a result of double changes in use in building (overheating floor with a good area instead of apartments etc.).	6.27 l/s
3	JEP "Sincronizator electric" / Thermal Heating Plants of Bogdan	Hydrothermal water Heating Water System	low capacity		low capacity
		Water Sanitary Domestic System	262.2 l/s		288.4 l/s
		Industrial Water Sanitary Domestic Sewage System	10.44 l/s		11.48 l/s
4	JEP "Sincronizator electric" / Thermal Heating Plants of Bogdan	Sanitary Heating Domestic hot water	1770.5 l/s	-The possibility of heating larger quantities of fresh air than calculated due to change of use.	1947.5 l/s

Adjusted

assessments used to estimate casualties are to be confirmed by the local utility providers and therefore are subject to change.

Demand figures shown are based on Macgregor calculations and are estimates of the required demands. The designer of each slab will confirm beams during detailed design.

Any asteroid mass loadings have been excluded from these calculations.

Conclusions

A power factor of 0.9 is assumed to convert W to VA.

Based on average water and sewage company billing.
This rate does not include health demand.

It is assumed for the Middlesex that each pair will have a decided track to serve the in-pair fighting system. The track will be constructed for one year, however the lane shall be used to store stockwater in accordance with NARA and other relevant international guidance. Therefore, the pits will not draw water from the river, but will draw water from the canal.

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

The daily average discharge has been estimated by assuming that 90% of potable water consumed is returned to the sewer network. An additional 10% allowance has been made for infiltration from surrounding areas.

A. Pledge. Some of it knows the dry weather flow has been applied.

United Nations Development Programme

BEGRAD NA VOZI BELORAZE WATERFRONT
OSLOBAĐI BULVING, Beograd - Terrestrial Building (Restaurant)
ZAHTEV ZA USUGU, JAV REQUESTS FOR CONDITIONS FROM PUBLIC UTILITY COMPANIES

No	User, Jurisdiction, professional List of Public Utility Companies	Type Description	Required Capacity	Possible enhancement works	Required Capacity - 30%
1	Elektroprivreda Beograd / Public Company "Electric Power Distribution Company Beograd"	Electricity Electricity	655.5 kVA	<ul style="list-style-type: none"> Increase in the number of apartments and suitable spaces. Increase in the capacities of cables and other HVC/LV equipment. Increase in the power of kitchen appliances (in the cooking area) in F&B. Introducing additional water heaters in the pools, saunas, Turkish baths etc. 	612 kVA
2	JEP Beograd (vodostoj / kanalizacija) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Sanitary pipes water Domestic Potable Water System	6.12 l/s	The increase in required capacity of sanitary water and sewage system may come as a result of electric changes in use in building (Wooden floor with a pool area instead of apartments etc.).	6.15 l/s
3	JEP Beograd (vodostoj / kanalizacija) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Drainage water Parking Water System	See comments		See comments
		Public Sanitary Water System			
		Public Sanitary Water System			
4	JEP Beograd (vodostoj / kanalizacija) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Drainage water Parking Water System	6.12 l/s	The increase in required capacity of sanitary water and sewage system may come as a result of electric changes in use in building (Wooden floor with a pool area instead of apartments etc.).	6.15 l/s
5	JEP Beograd (vodostoj / kanalizacija) Public Utility Company Water Supply and Sewerage	Drainage water Parking Water System	6.12 l/s	The increase in required capacity of sanitary water and sewage system may come as a result of electric changes in use in building (Wooden floor with a pool area instead of apartments etc.).	6.15 l/s

Notes:

Demands used to estimate capacities are to be confirmed by the local utility providers and therefore are subject to change.
Demanded figures shown are based on Macdonald calculations and are estimates of the required demands. The designer of such plot will confirm figures during detailed design.
Any potential gas loadings have been excluded from these calculations.

Comments	
It is required for the Macdonald that each plot will have a dedicated tank to serve the 30-plat the lighting system. The tank will be connected to the main, however the tank shall be used to store sufficient water in accordance with F&B and other relevant international guidance. Therefore, the plot will not draw water from the main network during a fire event.	
Based on a 2 year return event with its discharge restrictions.	
The daily sewage discharge has been estimated by assuming that 30% of potable water consumed is returned to the sewer network. An additional 2% allowance has been made for infiltration from groundwater.	
A Peak flow of 4 times the dry weather flow has been applied.	
Longitudinal Sewerage Flow.	

Appendix 13

KEY LEGAL FRAMEWORK AND LEGISLATIVE CHANGES

NG

APPENDIX 13 – KEY LEGAL FRAMEWORK AND LEGISLATIVE CHANGES

No.	Issue	Provisions to be maintained/implemented	Schedule for implementation
1	Leasehold (general)	Until all of the Non-Public Land is leased to the Company, leasehold shall remain available in the Serbian legal system. Any subsequent legislation shall not terminate or otherwise affect the rights of the Company to acquire leasehold rights in accordance with the Agreement.	<u>Maintained</u> throughout duration of the Agreement.
2	Leasehold (consideration)	Until all of the Non-Public Land is leased to the Company, leasehold <u>without consideration</u> shall remain available to the Company as developer of the Project.	<u>Maintained</u> throughout duration of the Agreement.
3	Leasehold (permitting)	Leasehold shall be sufficient proof of entitlement to the land for the purpose of issuance of building permit(s) and other permits for structures within the Project.	<u>Maintained</u> throughout duration of the Agreement.
4	Leasehold (awarding)	Leasehold to be awarded to the Company directly with no restrictions other than those provided for in the Agreement (no bidding/public tendering or similar procedures, no consents of any authority required, except as specifically stated in the Agreement). Terms and conditions for awarding of the leasehold and mandatory terms of the Lease Agreement(s) to be entered into by the Company shall not be more onerous compared to those defined in the Decree. Procedure for awarding of the leasehold set out in Clause 6.2 of the Agreement to be maintained.	<u>Maintained</u> throughout duration of the Agreement.
5	Rights and obligations of the leaseholder	The leaseholder of the Non-Public Land shall at all times have the following rights: <ul style="list-style-type: none"> to sub-divide/merge the leased Land; to develop the leased Land; to own buildings erected on the Non-Public Land. There should be no additional obligations imposed upon the leaseholder of the Non-Public Land, relative to the obligations set out by the Decree, the Lease Agreement and the Agreement (for example, additional duties to develop the land within certain timeframes, obligation to achieve certain development ratios, obligations to provide any type of security instruments).	<u>Maintained</u> throughout duration of the Agreement.
6	Leasehold (conversion)	The Company shall have the right to convert leasehold into freehold in accordance with the terms set out in Clause 6.3 of the Agreement.	<u>Maintained</u> throughout the Agreement.
7	Leasehold (transferability)	Leasehold shall be: <ul style="list-style-type: none"> transferable alongside completed building/unit within completed building. 	<u>Maintained</u> throughout duration of the Agreement.

No.	Issue	Provisions to be maintained/implemented	Schedule for implementation
		<ul style="list-style-type: none"> transferable alongside building under construction with the building permit issued but without actual commencement of the works; <p>"Transferability" includes transfer on grounds of sale and purchase agreement, free of charge transfer, contribution into capital of a legal entity and status changes (mergers, divisions, spin-offs etc.).</p>	
8	Public Land Development Agreement	Legal framework which fully supports key elements of the Public Land Development Agreement set out in Clause [7.1.5] of the Agreement.	Maintained throughout duration of the Agreement.
9	Land Development Fees arrangement	Once the Land Development Fees arrangement referred to in Clause [4.2.1(c)] of the Agreement is concluded, legal framework which fully supports such arrangement to be maintained.	Maintained throughout duration of the Agreement.
10	Land Development Fees	Land Development Fee rates for the structures developed within the Project Limits shall be kept in the same ratios to other parts of the City of Belgrade, relative to rates as of the date of the Agreement.	Maintained throughout duration of the Agreement.
11	Land Development Fees	Enactment of necessary legislation and sub-legislation allowing full set-off of all Land Development Fees against Public Land Development Costs on the Project level.	Implemented as soon as possible and in any event when required to the proper implementation of the provisions of the Agreement and maintained throughout duration of the Agreement.
12	Management of Public Land	<p>Enactment of necessary legislation and sub-legislation facilitating the Company's rights:</p> <ul style="list-style-type: none"> the right to provide property management services and the right to charge adequate property management fees for such services other rights necessary to properly manage and operate developed sections of the Selected Public Land including, without limitation, the rights to install removable food and beverage outlets and to control advertisements in these areas. 	Implemented as soon as possible and in any event when required to the proper implementation of the provisions of the Agreement and maintained throughout duration of the Agreement.
13	Management of Selected Non-Contributed Buildings	<p>Enactment of necessary legislation and sub-legislation facilitating the Company's rights set out in Clause 7.3.5:</p> <p>The Company shall have the option to operate without paying any additional consideration the Selected Non-Contributed Buildings refurbished pursuant to this Clause.</p>	Implemented as soon as possible and in any event when required to the proper implementation of the provisions of the Agreement and maintained throughout duration of the Agreement.

MB

Appendix 14

ROS REPRESENTATIONS AND WARRANTIES IN RELATION TO THE COMPANY

5

MB

Appendix 14

RoS Representations and Warranties in relation to the Company

1. GENERAL

1.1 Constitutional and corporate documents

- (a) The Company has been duly incorporated and properly formed and its articles of association are in accordance with all applicable laws and regulations.
- (b) The copies of the constitutional and corporate documents of the Company, which have been given to Strategic Partner or its advisers, are true and accurate and complete in all respects.
- (c) All financial records, statutory books and registers of the Company have been properly kept and no notice or allegation that any of them is incorrect or should be rectified has been received. All returns and particulars, resolutions and other documents that the Company is required by law to file with or deliver to any relevant authority have been correctly made up, duly filed and/or delivered.

1.2 Ownership of share

- (a) RoS is the sole owner of the entire share of the Company and has full power, right and authority to deliver the Decision on Capital Increase and enter into the Articles of Association in the capacity of the Shareholder of the Company.
- (b) The share in the Company held by RoS constitutes the whole of the issued share capital of the Company.
- (c) Save as provided under this Agreement and the Decision on Capital Increase, no person is entitled or has claimed to be entitled to require the Company to issue or transfer any share either now or at any future date and whether contingently or not. There is no Encumbrance on, over or affecting any of the share of the Company nor is there any commitment to give or create any of the foregoing, and no person has claimed to be entitled to any of the foregoing.
- (d) Save as the cash contribution of RSD 1,000,000 towards the share capital of the Company subscribed by RoS, there are no outstanding obligations or liabilities owed by RoS in respect of share in the Company held by RoS.
- (e) By payment of the Capital Increase Amount by Strategic Partner at Completion and the registration of the Capital Increase in the Commercial Registry, Strategic Partner will acquire good and valid title to 68% share of the total registered share capital of the Company, free and clear of all Encumbrances.

1.3 Corporate Structure

- (a) The details in respect of the Company as registered in the Commercial Registry as of the date of the Agreement are true, accurate and not misleading.

5

MB

- (b) At Completion there is no Encumbrance and there is no agreement, arrangement or obligation to create or give any such Encumbrance, in relation to any asset held by any Company.
- (c) The Company:
 - (i) is not or has not agreed to become the holder or owner of any securities of any entity;
 - (ii) has not agreed to become a subsidiary of any other entity or person or under the control of any group of entity or consortium;
 - (iii) has not agreed to any merger or demerger with or from any other entity has no any branch..

1.4 Insolvency

No order has been made and no petition has been presented or resolution passed (in bankruptcy or voluntary liquidation proceedings) for the winding up of the Company or for the appointment of a liquidator or provisional liquidator or bankruptcy administrator to the Company and there are no circumstances which would entitle any person or authority to present a petition to initiate bankruptcy proceedings, wind up, or appoint any liquidator or administrator in respect of the Company, or to start any proceedings with similar effect.

1.5 Information

All information in relation to the Company supplied by the RoS, its representatives and advisers to Strategic Partner is true, accurate, complete and not misleading.

2. ACCOUNTS AND FINANCIAL

2.1 Accounts and debtors

The accounts:

- (a) have been prepared or will be prepared in accordance with generally accepted accounting principles and practices in Serbia and the applicable law and regulations;
- (b) if required by law will be audited by a statutory or certified auditor who has rendered an auditor's certificate without qualification;
- (c) correctly state the assets and liabilities of the Company and give a true and fair view of the state of affairs of the Company as at the date 31 December 2014 and of the profit or loss of the Company for the period ended on 31 December 2014;
- (d) contain either provisions adequate to cover, or full particulars in notes of, all taxation (including deferred taxation) and other liabilities (whether quantified, contingent or otherwise) of the Company as at 31 December 2014;
- (e) are not affected by any unusual or non-recurring items, except as specified in the accounts.

2.2 Ownership of assets

The Company owned at the Completion all the assets included in the accounts.

None of the properties, assets, undertaking, goodwill or uncalled capital of the Company is subject to any Encumbrance and no person has claimed to be entitled to any of the foregoing.

2.3 Position until Completion

As of Completion:

- (a) no event has occurred which would entitle any third party (with or without the giving of notice) to call for the repayment of indebtedness of the Company prior to the normal maturity date;
- (b) the Company has complied with Clause [3.2 (Pre-Completion Covenants)] of the Agreement.

2.4 Indebtedness, loans and bank accounts

The Company has no outstanding indebtedness or lent any money including money raised by promissory note or debt factoring or any liability (whether present or future), including any guarantee or indemnity.

3. REAL ESTATE

The Company has no ownership title over any real estate.

4. OTHER AGREEMENTS

4.1 Suppliers and customers

To the best of RoS knowledge:

- (a) No supplier of the Company has ceased or has reduced or will reduce its supplies to the Company;
- (b) the relationship between the Company and any of its suppliers or other business partners has not been adversely effected;

as a result of the execution and delivery of this Agreement and acquisition of the share in the Company by Strategic Partner.

4.2 Contracts and commitments

- (a) Appendix contains a list of all material contracts, arrangements, or obligations to which the Company is a party.
- (b) The Company has complied with all its obligations under each such contract, arrangement or obligation and, so far as RoS is aware, each other party to such contract or arrangement has complied with its obligations under such contract or arrangement. Each such contract, arrangement or obligation is in full force and effect and binding on the parties in accordance with its terms.
- (c) The Company has no obligation or liability (actual or contingent):
 - (i) under any guarantee or indemnity or letter of credit or comfort letter (whether or not reflected in the accounts);

- (ii) which cannot readily be fulfilled or performed by it on time and without undue or unusual expenditure of money or effort.

4.3 Anti-competitive arrangements

The Company is not a party to any agreement, arrangement, concerted practice, business practice or course of conduct, which infringes or might potentially infringe any competition law.

4.4 Intellectual property rights

- (a) The activities of the Company do not infringe or are not likely to infringe any intellectual property rights of any third party. No claim has been made against the Company in respect of such infringement.
- (b) There is no unauthorized use by any person of any intellectual property rights or confidential information related to the business.
- (c) No name or mark identical or similar to the intellectual property rights has been registered or is being used by any person in the same or similar business as the business of the Company in the region in which the Company has registered or is using such name or mark.

4.5 Computer systems, data and records

All the records and systems (including but not limited to computer systems) and all data and information of the Company are recorded, stored, maintained or operated or otherwise held exclusively by the Company and are not wholly or partly dependent on any facilities or means (including any electronic, mechanical or photographic process, computerized or otherwise) which are not under the exclusive ownership and control of the Company.

5. TAXATION

- (a) All taxation of any nature whatsoever for which the Company is liable and which has fallen due for payment has been duly paid. The Company has not, nor will have any liability or obligations for taxation (whether accrued, fixed, contingent or otherwise) arising out of any transaction entered into or any state of facts existing on or prior to the date of entering into the Agreement in excess of the amounts reserved therefore in the accounts.
- (b) All notices, computations and returns which ought to have been given or made, have been properly and duly submitted by the Company to the relevant taxation authorities and all information, notices, computations and returns submitted to such authorities are true, accurate, complete and not misleading and are not the subject, nor are likely to become the subject, of any dispute with such authorities. The Company has not asked for any extensions of time for the filing of any tax returns or other documents relating to taxation.
- (c) RoS is not aware of any material audits or administrative proceedings or court proceedings presently pending with regard to taxation or tax return of the Company.
- (d) The Company, within the statutory limitation period has not paid or become liable to pay, nor are there any circumstances by reason of which it is likely to become liable to pay any interest, penalty, surcharge or fine relating to taxation.
- (e) All amounts and interest paid or payable by the Company since the date of its last tax return, or for which there is a subsisting obligation for the Company to make a future payment, are

15

My

or will be wholly allowable as deductions or charges in calculating the income of the Company for taxation purposes.

(f) No liability for taxation of the Company will arise as a consequence of the Capital Increase.

6. COMPLIANCE WITH LAWS AND LICENCES; LITIGATION

6.1 Compliance with laws

The Company nor any of its officers, agents or employees (during the course of their duties) has done or omitted to do anything which is a contravention of any law, regulation or the requirements of any regulatory body giving rise to any fine, penalty, other liability or sanction (including but not limited to all applicable laws and regulations in respect of taxation, social security laws, administrative law, competition law, public procurement law and environmental laws) on the part of the Company and no complaints have been received in respect of such matters.

6.2 Litigation

The Company is not engaged in any litigation, arbitration process or other dispute resolution proceedings and there are no such proceedings pending or threatened by or against the Company and RoS is not aware of anything which is likely to give rise to any litigation, arbitration or other dispute resolution proceedings.

7. EMPLOYEES AND EMPLOYEE BENEFITS

7.1 The Company has no employees.

- (a) The Company is not under any obligation, nor has any future or contingent liability to pay compensation to any employee.
- (b) The mandate of the Director of the Company is not remunerated.

7.2 Benefits

- (a) There are no pension, stock option, share saving or profit sharing schemes, whether legally enforceable or not, relating to the Company.
- (b) The Company is not currently, nor has it ever been, liable for any pension contributions or contributions or payments for benefits to any persons.

Appendix

- (a) Agreement on geotechnical investigation no. 50/2014 dated 24 October 2014 concluded between the Company and Saobraćajni institut CIP d.o.o. Belgrade, Nemanjina 6;
- (b) Agreement on UXO detection no. 48/2014 dated 24 October 2014 concluded between the Company and PMC Inženjering d.o.o. Belgrade, Bulevar Umetnosti 2;
- (c) Insurance policy no. 00889276 3 issued by Kompanija Dunav Osiguranje a.d.o. dated 30 December 2014 regarding insurance of the building in Karadordeva 48 against glass breakage;
- (d) Insurance policy no. 00886300 2 issued by Kompanija Dunav Osiguranje a.d.o. dated 30 December 2014 regarding insurance of the building in Karadordeva 48 against fire and certain other risks.