

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ УЗ АУТОПУТ, ИЗМЕЂУ БЛОКА 13 И ПЛАНИРАНЕ РЕТЕНЗИЈЕ РЗ, ГО ЗЕМУН - ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

### ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације за комерцијалну зону западно од Ибарске магистрале (од петље на Лабудовом брду до петље са Кружним путем), општина Чукарица, за Блок 4 (у даљем тексту: **Измене и допуне плана**), представљају:

- 1) План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту **ПГР Београда**).
- 2) План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда", бр. 110/19) (у даљем тексту **ПГР СЗП Београда**).
- 3) План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу прве линије метро система ("Службени лист града Београда", бр. 102/21, 6/23, 105/23 и 11/24) (у даљем тексту: **ПГР шинских система**).

### 1) ИЗВОД ИЗ ПГР БЕОГРАДА

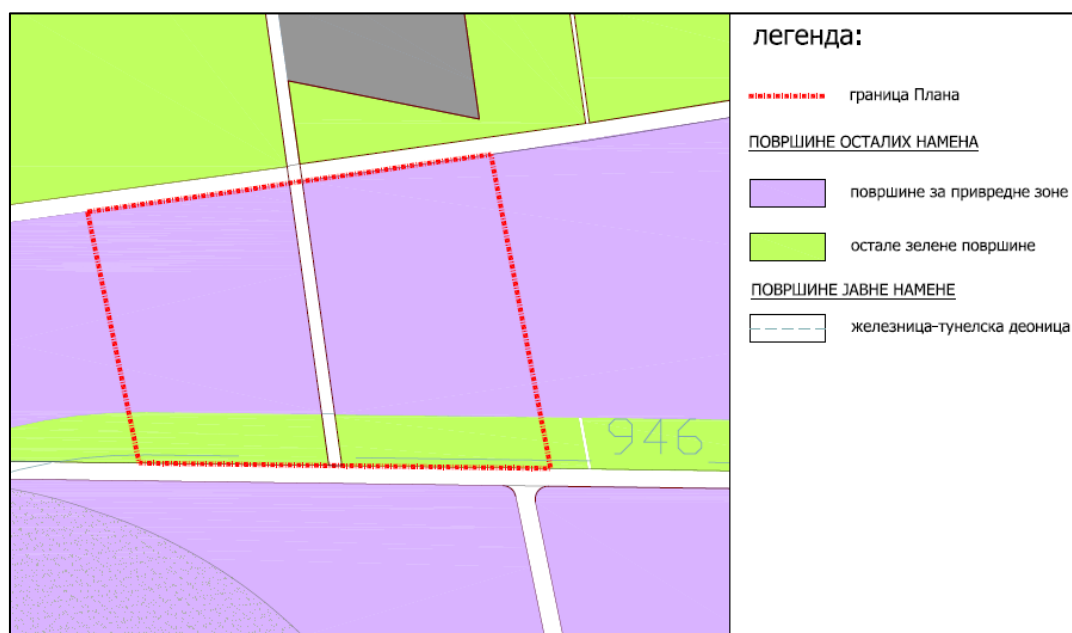
Према ПГР, предметни обухват се налази у оквиру целине XI – Аеродром, Зона Аутопут, Сурчин, у површинама намењеним за:

#### Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница

#### Површине осталих намена:

- привредне зоне, ( зона П1) – зона привредних делатности
- остале зелене површине.



Слика 1. Извод из графичког прилога – „Планирана намена површина“ – Целина XI

Према ПГР, предметно подручје се највећим делом налази у зони за коју је обавезна израда Плана детаљне регулације. Мањи део обухвата се спроводи на основу важећег плана детаљне регулације.<sup>1</sup>



Слика 2. Извод из графичког прилога "Начин спровођења плана" – Целина XI

#### Компатибилне намене

У оквиру претежних намена површина, могуће су и друге компатибилне намене, према приказаној „Табели компатибилности“.

Табела „Компатибилност намена“

|  |   | КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА  |   |                    |                            |   |  |                       |                          |                                   |                            |                               |  |                        |
|--|---|----------------------|---|--------------------|----------------------------|---|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--|------------------------|
|  |   | Саобраћајне површине | Површине за инфраструктурне објекте и комплексе | Комуналне површине | Јавне зелене површине/шуме | Површине за објекте и комплексе јавних служби | Површине за спортске објекте и комплексе | Површине за становање | Мешовит и градски центри | Површине за Комерцијалне садржаје | Површине за привредне зоне | Површине за привредне паркове | Површине за верске објекте и комплексе | Остале зелене површине |
|  | Површине за инфраструктурне објекте и комплексе | Х <sup>1</sup>       | о   |                    | Х <sup>1</sup>             |   | Х <sup>2</sup>                           |                       |                          | Х                                 |                            |                               |  | Х                      |
|  | Површине за привредне зоне                      | Х <sup>1</sup>       | Х <sup>1</sup>                                  | Х                  | Х <sup>1</sup>             | Х <sup>6</sup>                                | Х  | Х <sup>13</sup>       | Х <sup>13</sup>          | Х                                 | о                          |                               |  | Х                      |
|  | Остале зелене површине                          | Х                    | Х   | Х                  | Х                          | Х   | Х  | Х <sup>12</sup>       | Х <sup>12</sup>          | Х <sup>12</sup>                   | Х <sup>12</sup>            | Х <sup>12</sup>               | Х                                      | о                      |

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим намена.

<sup>1</sup> Према ПГР - Наставља се спровођење ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ "АУТОПУТ" У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ, Службени лист града Београда бр. 61/09 - картографски број 1208

2. Отворени спортски терени могу се планирати у оквиру појединих инфраструктурних површина, нпр. на пратећим зеленим површинама отворених и затворених ретензија и водотока.
6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.
12. У оквиру осталих зелених површина могу се планирати и друге намене, искључиво израдом плана детаљне регулације.
13. Компатибилност се примењује искључиво приликом израде плана детаљне регулације.

Према табели „Компатибилност намена“, предвиђена трансформација из привредне зоне П1 у привредно-комерцијалну зону П2 могућа је кроз израду плана детаљне регулације.

Правила грађења према ПГР за привредно-комерцијалну зону П1 подразумевају следеће:

|   | <b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА (П1)</b>  |
|---|--|
| <b>основна намена површина</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>привредне делатности</b></li> </ul>  |
| <b>компатибилност намене</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• са привредним делатностима компатибилне су са намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>• однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30%</li> <li>• на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>   |
| <b>индекс заузетости парцеле</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%</li> </ul>   |
| <b>индекс изграђености парцеле</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.0</li> </ul>   |
| <b>висина слемена објекта</b>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.</li> <li>• такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта.</li> <li>• за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама</li> </ul> |
| <b>услови за слободне и зелене површине</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.</li> </ul>  |
| <b>решење паркирања</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> </ul>  |
| <b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li>• до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.</li> </ul>   |
| <b>посебни услови</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• за све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.</li> </ul>   |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| заштита културног наслеђа | <ul style="list-style-type: none"> <li>све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul> |
|---------------------------|---|

Правила грађења према ПГР за привредну зону П2 подразумевају следеће:

|   | <b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНО –КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА (П2)</b>  |
|---|--|
| <b>основна намена површина</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>привредно – комерцијалне делатности</b></li> <li>у оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели</li> </ul>  |
| <b>компатибилност намене</b>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>са привредним делатностима компатибилне су са намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>  |
| <b>индекс заузетости парцеле</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>индекс заузетости („З“) на парцели је до 50%</li> </ul>   |
| <b>индекс изграђености парцеле</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.5</li> </ul>   |
| <b>висина објекта</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.</li> <li>такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена максимално 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта.</li> <li>за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама</li> </ul> |
| <b>услови за слободне и зелене површине</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.</li> </ul>  |
| <b>решење паркирања</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> </ul>   |
| <b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li>до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта.</li> </ul>  |
| <b>посебни услови</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>за све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.</li> </ul>   |
| <b>заштита културног наслеђа</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>  |

Остале зелене површине су планиране као заштитна зона тунела железнице, чија је траса промењена ПГРом шинских система.

#### Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа

Према ПГР, саобраћајнице у планском обухвату или у непосредном контакту, рангиране су на следећи начин:

- Предметно подручје са северне стране тангира саобраћајница Другог реда за коју је предвиђено спровођење непосредном применом правила грађења ПГР.
- са јужне стране, предметни обухват тангира саобраћајница II реда (саобраћајница XVI<sup>2</sup>).

## 2) ИЗВОД ИЗ ПГР СЗП БЕОГРАДА

Према ПГР СЗП Београда, у обухвату Плана, нема елемената система зелених површина



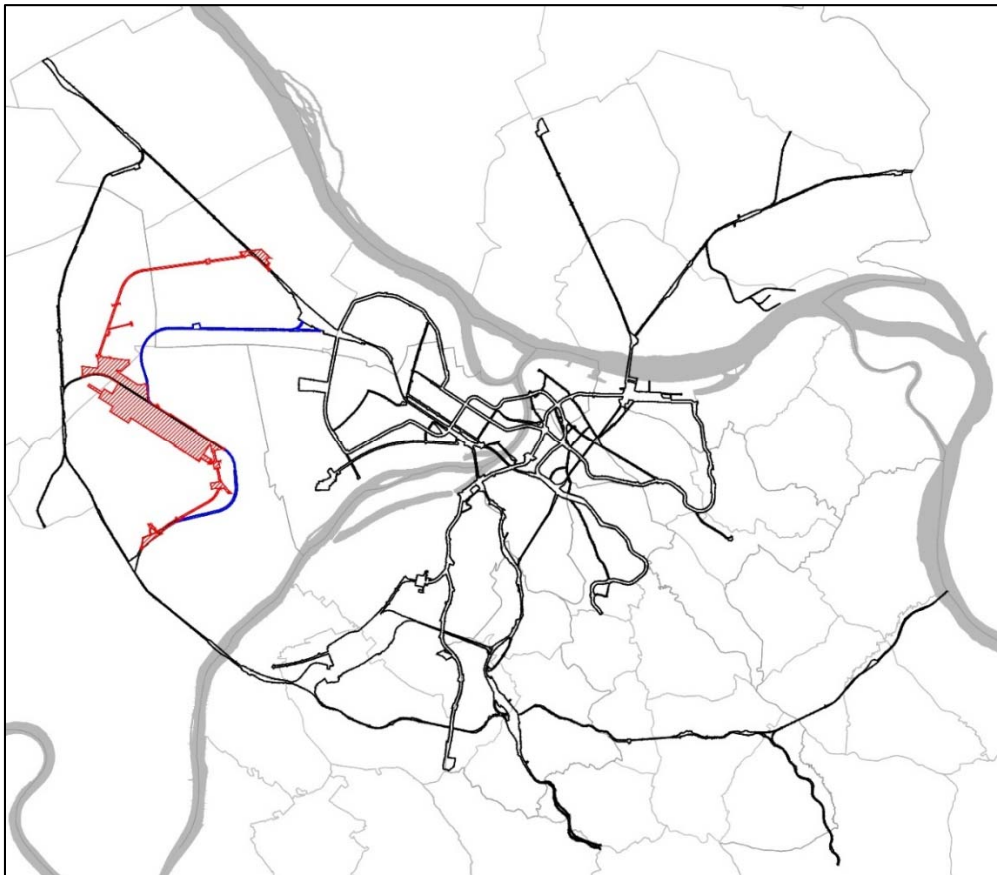
Слика 3. Извод из графичког прилога "Планирани систем зелених површина" – ПГР СЗП Београда

## 3) ИЗВОД ИЗ ПГР ШИНСКИХ СИСТЕМА

Према ПГР шинских система (железничке пруге од Земунског поља до Реке Саве - етапа 1 - деоница Земунско поље - Национални стадион), укинута је тунелска железничка деоница (односно линија 4 БГ воза), која је основним планом била у обухвату предметног Плана. Траса железничке пруге Земунско поље – Национални стадион креће од службеног места „Земунско поље“, преко Аеродрома „Никола Тесла Београд“ и даље ка насељу Сурчин - Сурчинској улици, односно ка Националном стадиону и касније кроз подручје општине Сурчин ка Обреновцу.

Према ПГР шинских система, планирана намена површина у обухвата Плана је привредне делатности преузима се из важећих урбанистичких планова а даље спровођење за саму линију метро система дефинисано је кроз обавезну детаљну разраду и сарадњу са надлежним институцијама.

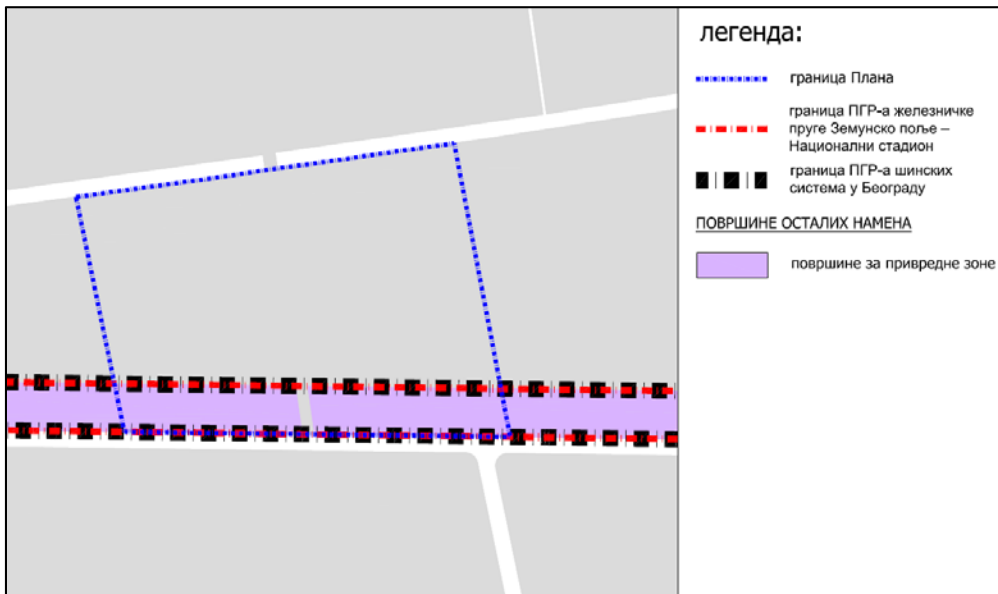
<sup>2</sup> Према нумерацији ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“



Слика 4. Извод из ПГР шинских система у Београду:

**црвено** – обухват детаљне разраде - нова тарса

**плаво** – претходно дефинисана траса која се укида

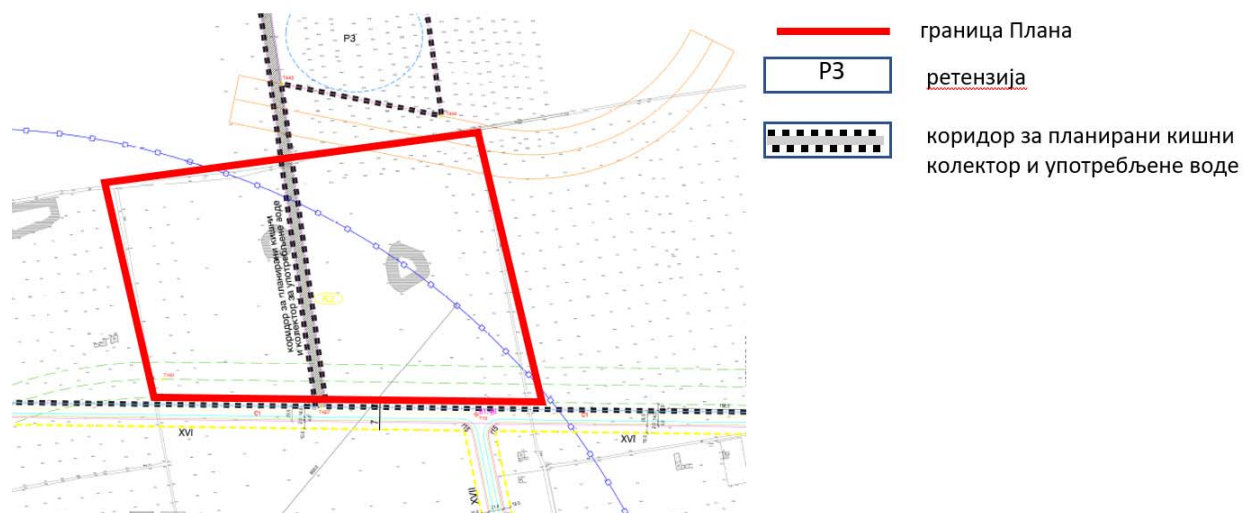


Слика 5. Извод из ПГР шинских система у Београду: Планирана намена

## ИЗВОДИ ИЗ ВАЖЕЋИХ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### 1) План детаљне регулације ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09)

Према овом плану, у обухвату предметног Плана, је коридор за подземни колектор кишне канализације и колектор употребљених вода



Слика 5 – Извод из ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09)