



consult

IBM consult DOO,
Subotička 23/2
11 000 Belgrade, Serbia,
Web: www.ibmconsult.rs

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ УЗ АУТОПУТ, ИЗМЕЂУ БЛОКА 13 И ПЛАНИРАНЕ РЕТЕНЗИЈЕ РЗ, ГО ЗЕМУН

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



БЕОГРАД 2025.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ УЗ АУТОПУТ, ИЗМЕЂУ БЛОКА 13 И ПЛАНИРАНЕ РЕТЕНЗИЈЕ РЗ, ГО ЗЕМУН

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:	„DANUBE CAPITAL“ d.o.o. Нови Београд, ул. Милутина Миланковића 7в
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ Краљице Марије бр. 1
ОБРАЂИВАЧ:	„IBM CONSULT“, д.о.о. Суботичка 23/2, Београд
ОДГ. УРБАНИСТА:	Ивана Станојевић, дипл.инг.арх. Број лиценце: ИКС 200 1116 09
РАДНИ ТИМ:	Јасна Марићевић, дипл.инж.арх. Мирјана Арсеновић, дипл.инж.арх. Марина Топаловић Бошковић, дипл.инж.арх.
ДИРЕКТОР IBM CONSULT -а:	Милош Јовановић
ДАТУМ:	Београд, 2025.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1.	ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА, ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ	
1.1.	УВОДНИ ДЕО	
1.2.	ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПЛАНА	
1.3.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	
1.4.	ВАЖЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У КОНТАКТНОЈ ЗОНИ ОБУХВАТА ПЛАНА	
2.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	
2.1.	ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНОГ ОБУХВАТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ	
2.2.	ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОТОРА	
2.3.	ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	
2.4.	ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	
2.4.1.	Водоводна мрежа и објекти	
2.4.2.	Канализациона мрежа	
2.4.3.	Електроенергетска мрежа	
2.4.4.	Телекомуникациона мрежа	
2.4.5.	Топловодна мрежа	
2.4.6.	Гасоводна мрежа	
2.5.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	
2.6.	ЗАШТИТА ПРОСТОРА	
2.7.	ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	
3.	ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	
4.	ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	
4.1.	Планирана претежна намена површина	
4.1.1.	Површине јавне намене	
4.1.2.	Површине остале намене	
4.2.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена капацитета планиране изградње	
5.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	
01.	Шира ситуација	1:2000
02.	Катастарско топографски план са границом обухвата	1:2000
03.	Постојеће коришћење земљишта	1:2000
04.	Предлог планиране намене површина	1:2000
III	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА	
01.	Одлука о изради Плана детаљне регулације	
02.	Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину	
03.	Извод из Планских докумената вишег реда и важећих планских докумената	
04.	Извод из решења о регистрацији делатности предузећа	
05.	Решење о именовању одговорног урбанисте, изјава и лиценца	
	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	
1д.	Катастарски план са границом Плана	P=1:2500
2д.	Топографски план са границом Плана	P=1:2500
3д.	Катастар водова и подземних инсталација са обухватом плана Подлоге	P=1:5000

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПОВОД ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА, ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ

1.1 УВОДНИ ДЕО

Изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз Аутопут, између блока 13 и планиране ретензије РЗ, ГО Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради и Одлуке о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз Аутопут, између блока 13 и планиране ретензије РЗ, ГО Нови Београд** („Службени лист града Београда“, бр. 103/23 и 114/24) (у даљем тексту: Одлука).

Циљ израде Плана детаљне регулације је дефинисање услова за изградњу привредно-комерцијалних садржаја, уз детаљну процену капацитета и могућности трансформације у привредно-комерцијалну зону (П2). Остали оперативни циљеви односе се на дефинисање капацитета саобраћајне и инфраструктурне мреже и објеката; дефинисање правила пре/парцелације; дефинисање правила уређења простора и правила грађења; очување, заштита и побољшање услова животне средине.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз Аутопут између блока 13 и планиране ретензије РЗ, ГО Нови Београд („Сл. лист града Београда“ бр. 103/23) и Одлука о измени и допуни одлуке о изради Плана детаљне регулације привредне зоне уз Аутопут, између блока 13 и планиране ретензије РЗ, ГО Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 114/24).

За потребе израде плана детаљне регулације приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину. У складу са чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), в.д. заменика начелника градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, донео је **Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под бројем IX-03 бр. 350.14-50/23 од 01.12.2023. године** („Сл. лист града Београда“ бр. 101/23) и Измену и допуну Решења о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације привредне зоне уз Аутопут, између блока 13 и планиране ретензије РЗ, ГО Нови Београд, број **IX-03 бр. 350.14-50/23 од 09.09.2024. године** („Сл. лист града Београда“ бр. 111/24).

Плански основ за израду Плана је:

- План генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Сл. 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;
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда“, број 110/19), у даљем тексту ПГР СЗП;
- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде („Службени лист Града Београда“, број 102/21, 6/23, 105/23 и 11/24), у даљем тексту ПГР ШС.

1.2. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом Плана, у складу са Одлуком о његовој изради, обухваћено је подручје површине око 15,54ха и налази се на делу територије Градске општине Земун.

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација“ на орто-фото снимку, Р 1: 2000.

Коначна граница Плана ће се утврдити приликом израде Нацрта планског документа.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Све катастарске парцеле обухваћене границом Планом припадају КО Земун поље.

- 940/1, 940/2, 940/3, 940/5 и 940/6.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога документације бр. 1д „Катастарски план са границом обухвата“ Р 1:2500.

1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

ИЗВОД ИЗ ПГР БЕОГРАДА

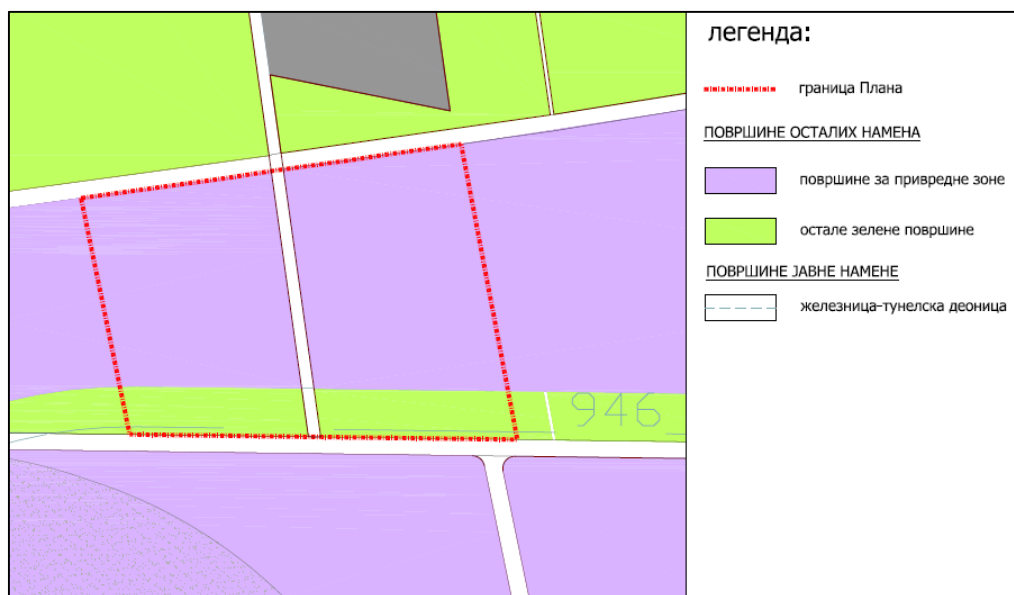
Према ПГР, предметни обухват се налази у оквиру целине XI – Аеродром, Зона Аутопут, Сурчин, у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница

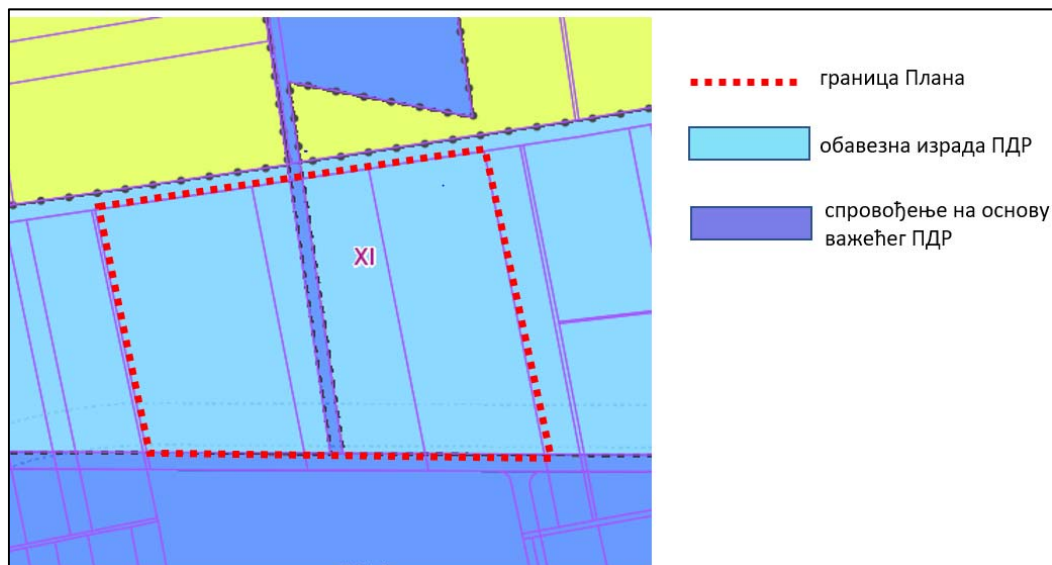
Површине осталих намена:

- 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.¹



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

¹ 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

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

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА (П1)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • привредне делатности
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са привредним делатностима компатибилне су са наменом у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30% • на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 70%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.0
висина слемена објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0м, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе. • такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне панеле, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) максимална висина слемена 24.0 м, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта. • за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • 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
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије • 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.
посебни услови	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> • све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

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 XVI²).

ИЗВОД ИЗ ПГР СЗП БЕОГРАДА

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



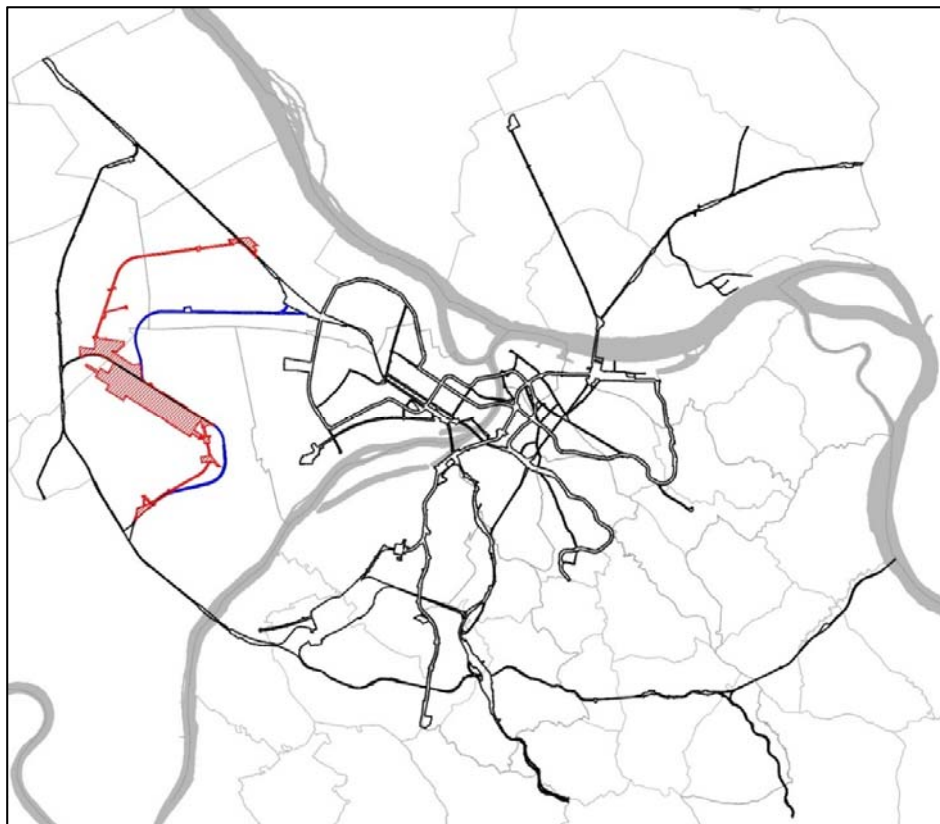
Слика 3. Извод из графичког прилога "Планирани систем зелених површина" – ПГР СЗП Београда

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.

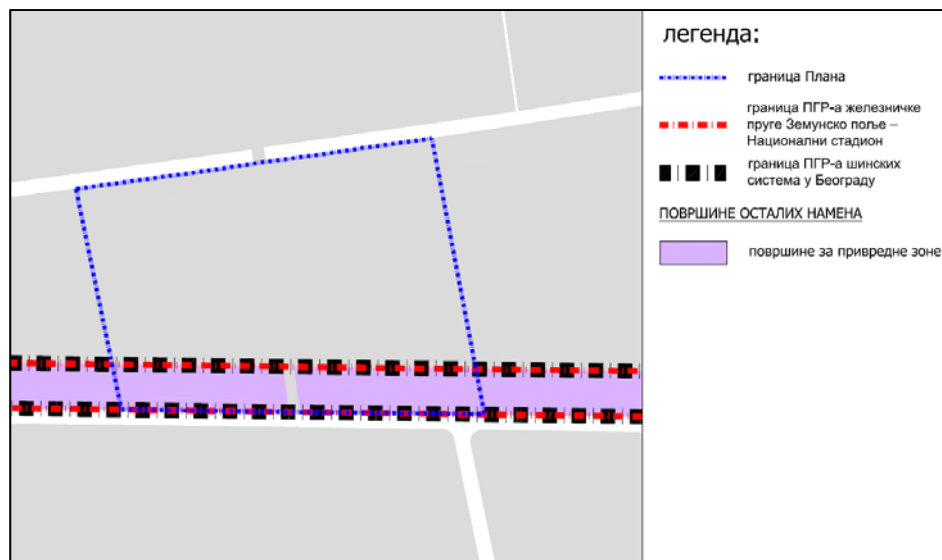
² Према нумерацији ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“



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

1.4. ВАЖЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У ОБУХВАТУ И КОНТАКТНОЈ ЗОНИ ОБУХВАТА ПЛАНА

У делу обухвата Плана на снази су:

- ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09) у даљем тексту важећи план.

У контактном подручју на снази су:

- ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09) у даљем тексту важећи план.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА У ОБУХВАТУ ПДР

Део предметног подручја је у обухвату ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09), планиран као инфраструктурни коридор К2 – коридор за планирани кишни колектор, 3500/2500мм и планирани колектор за употребљене воде, мин. Ø400мм, до колектора „Земун поље-Дунав“, односно КЦС „Земун поље 2“, ширине 15м.

Према ПДР, простор обухваћен коридором К2 у нивоу терена се уређује и користи као зелене и саобраћајне површине (некатегорисани путеви). На деловима трасе колектора на којима не постоји саобраћајна површина (некатегорисани пут), планира се комунална стаза минималне ширине 3,5м.

Део предметног подручја се налази у оквиру секундарне заштитне зоне радио и предајног центра (који важе до измештања радио и предајног центра на алтернативну локацију) на који се примењују услови у погледу ограничења висине објеката. Унутар секундарне зоне није дозвољено градити или постављати објекат чија би висина превазилазила потег угла елевације од 2 степена у смеру од центра, мерено од границе зоне без препрека, и нису дозвољене површине и материјали који могу ометати рад предајног центра. За градњу у простору означеном као секундарна зона заштите предајног центра, неопходно је прибављање услова и сагласности институција надлежних за безбедно одвијање авио-саобраћаја.

Према ПДР, северни део предметног подручја на месту укрштања са трасом колектора система канализационе мреже К2 се налази у зони заштите трасе продуктовода, где у коридору од 30м обострано у односу на ров ширине 6м није дозвољена изградња других објеката супраструктуре, осим саобраћајних површина и саобраћајница.

На делу предметног подручја, ПГР шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - етапа 1 - деоница Земунско поље - Национални стадион („Сл. лист града Београда“, бр. 11/24) траса подземне железнице је измештена изван предметног обухвата, а ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09) и План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (ЦЕЛИНЕ I – XIX) („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) у подручју детаљне разраде ПГР шинских система стављени ван снаге.

2.2. ПОЛОЖАЈ ПРЕДМЕТНОГ ОБУХВАТА И КАРАКТЕРИСТИКЕ ЛОКАЦИЈЕ

Предметна локација се налази у северном залеђу већ делимично реализоване привредне зоне на западном улазу у град и има веома добру позицију у односу на близину значајних саобраћајних и инфраструктурних система (Аутопут, аеродром, планирани шински систем).

До овог подручја, данас је могуће доћи постојећим углавном земљаним путем из правца Техничке путничке станице Земун и Аутопутем Београд - Шид (Државни пут IА реда А1, привремена деоница, Петља Бубањ поток – Петља Београд) преко искључења за Институт за сточарство па опет земљаним путем до локације.

Геоморфолошке карактеристике терена у обухвату планског подручја су повољне за изградњу планираних привредних садржаја.

2.3. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

Површине јавне намене у оквиру предметног обухвата нису заступљене.

Површине осталих намена:

- Пољопривредне површине.



Слика 5. Граница обухвата на Орто фото снимку

У северном делу обухвата уз постојећи атарски пут, део пољопривредних површина се користи за одлагање пољопривредног отпада.

Приказ постојећег начина коришћења простора дат је на графичком прилогу 03. „Постојеће коришћење земљишта“, Р 1:2000.

2.4. ПОСТОЈЕЋЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

У постојећем стању у оквиру посматраног простора нема изграђених објеката или неких других генератора саобраћаја и транспорта.

Јавни градски превоз путника

Јавни градски транспорт путника у посматраном подручју не постоји. Најближа линија се одвија аутобуским подсистемом, линијама које саобраћају ауто-путем (Државни пут IА реда А1, привремена деоница).

2.5. ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

2.5.1 Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда. Водом се снабдева преко постројења „Бежанија“ и црпне станице „Студентски град“. На локацији плана нема изграђене водоводне мреже.

2.5.2 Канализациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметно подручје припада територији „Батајничког“ канализационог система, делу на коме је планиран сепарациони систем канализања. На локацији плана нема изграђене канализационе мреже.

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

2.5.3 Електроенергетска мрежа и објекти

Постојеће стање

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторску станицу (ТС) 35/10 kV „Икарус“. У оквиру границе Плана нема изграђених електроенергетских (ЕЕ) објеката.

Јужно од границе Плана изграђена је стубна ТС 10/0,4 kV регистарског бр. „Z-1404“, са припадајућим подземним кабловским водом 10 kV и надземном ЕЕ мрежом 1 kV, као и подземни кабловски водови 10 kV и 1 kV за потребе јавног осветљења сервисне саобраћајнице. Такође, источно од границе Плана изграђен је надземни вод 35 kV бр. 348, веза ТС „Икарус“ и ТС „Београд 9“.

2.5.4 Телекомуникациона мрежа и објекти

Постојеће стање

Предметно подручје, обухваћено границом Плана, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе „Тошин бунар“. У оквиру границе Плана нема изграђених телекомуникационих (тк) објеката.

Јужно од границе Плана, дуж ауто-пута Е70, изграђени су подземни оптички ТК кабловски водови.

2.5.5 Топловодна мрежа и објекти

Постојеће стање

На предметном простору не постоји изведена топловодна мрежа и постројења.

2.5.6 Гасоводна мрежа и постројења

Постојеће стање

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

2.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Предметни простор у граници ПДР-а обухвата део простране лесне заравни познате под називом *“Земунски лесни плато”*.

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим *литолошким комплексима*, који обухватају групу генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова. Из анализе обимног фонда постојеће геолошко-геотехничке документације дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима. Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса *лесних наслага (Q_2l)*, *лесоида (Q_2l')*, *алувијално-барских (Q_{1ab})*, *алувијално-језерских (Q_{1aj})* и *језерско-барских (Q_{1jb})* седимената.

Хидрогеолошке одлике терена зависе од морфологије, геолошког склопа и литолошког састава, односно заступљеног структурног типа порозности. Према постојећој документацији, ниво подземне воде констатован је у зони лесоида, око кота 80-85 мнв.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе ПГР грађевинског подручја Београда истражни простор припада **Региону Ц** који обухвата Земунску лесну зараван, односно инжењерскогеолошком рејону **ИЦ1**.

РЕЈОН ИЦ1 – повољан терен за урбанизацију. Обухвата део лесне заравни изнад коте 85, терене са нивоом подземне воде већим од 10м.

Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени оцењени су као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

У даљој фази планирања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/2015, 95/2018-др.закон и 40/2021).

2.7. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

2.7.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Сл. гласник РС“, бр. 129/21), предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјских целина, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У оквиру обухвата предметног плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

За потребе израде Плана, према Мишљењу Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 66-52/2023 од 04.09.2023.г., у циљу заштите споменичких вредности простора и објеката, нема потребе за израдом Студије заштите непокретног културног добра.

2.7.2. Заштита природних добара

У обухвату Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја и еколошке мреже Републике Србије, утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/10), као ни евидентираних природних добара.

2.7.3. Заштита животне средине

Планско подручје није урбанизовано, а на чиниоце животне средине (ваздух, бука, земљиште) негативно утиче интензиван саобраћај који се одвија у близини и у контактної зони планског подручја.

С обзиром да на предметном простору не постоји мерно место за праћење квалитета ваздуха, на основу постојећег коришћења земљишта и података са сличних локација, може се једино закључити да услед интензивног саобраћаја долази до прекорачења концентрације азот диоксида и суспендованих честица у ваздуху као доминантних загађивача.

Током реализације Програма испитивања загађености земљишта на територији Београда у 2018. години узорковано је и лабораторијски испитано земљиште у близини великих саобраћајница. Најчешћа одступања узорака земљишта су била у погледу концентрације никла и хрома, што је резултат штетног утицаја из окружења, углавном као последица аерозагађења (дифузно распрострањење загађујућих материја).

Мерења буке која су обављена током 2018. године на локацији поред аутопута (Булевар Арсенија Чарнојевића - дозвољени нивои буке за дан 65 dB(A) и ноћ 55 dB(A)) указују на прекорачења која износе око 5 dB(A) и то у ноћном режиму, па се таква ситуација може очекивати и на предметном подручју.

За предметни План, в.д. заменика начелника градске управе – секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под бројем IX-03 бр. 350.14-50/23 од 01.12.2023. године („Сл. лист града Београда“ бр. 101/23) и Измену и допуну Решења о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације привредне зоне уз Аутопут, између блока 13 и планиране ретензије РЗ, ГО Нови Београд, број IX-03 бр. 350.14-50/23 од 09.09.2024. године („Сл. лист града Београда“ бр. 111/24).

Према могућим негативним утицајима на животну средину (еколошком оптерећењу), за предметни план ће се у фази израде Нацрта дефинисати категорије делатности, узимајући у обзир минималне услове за лоцирање привредних делатности датих према ПГР грађевинског подручја Београда, у поглављу 2.2.3. Заштита и унапређење животне средине, као и кроз сарадњу са надлежним органима.

2.8. ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Потенцијали за реализацију планираних садржаја су:

- добра саобраћајна приступачност и повезаност са значајним саобраћајним системима у близини предметног обухвата (аутопут, планирана траса железничког шинског система, Аеродром „Никола Тесла“);
- геоморфолошке карактеристике терена су повољне за изградњу планираних привредних садржаја.

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на које ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта, по прибављању услова носилаца јавних овлашћења су:

- уклапање у околну ткиво и регулацију важећих планских докумената,
- резервисан простор планираног инфраструктурног коридора у обухвату планског подручја,
- забрана изградње објеката супраструктуре, осим саобраћајних површина унутар заштитне зоне продуктовода дефинисане према важећем ПДР која обухвата део предметног планског подручја и која се укршта са трасом колектора система канализационе мреже К2,
- услови секундарне заштитне зоне радио и предајног центра која захвата део планског подручја (који важе до измештања радио и предајног центра на алтернативну локацију).
- утицај планиране изградње и садржаја на стање животне средине.

3. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНског ДОКУМЕНТА

Основни циљ израде Плана је формирање и планско уређење нове привредне зоне, у складу са већ започетом тенденцијом планског уређења простора у непосредној близини предметног обухвата, као и стварање планског основа за реализацију планираних намена у складу са савременим потребама, технологијама и условима заштите животне средине, што подразумева:

- дефинисање услова за изградњу објеката привредно комерцијалне намене на предметној локацији, односно детаљну разраду и дефинисање правила грађења и уређења, као и процену планираних капацитета на обухваћеном простору, у складу са параметрима ПГР грађевинског подручја Београда и могућностима и ограничењима локације
- дефинисање јавног интереса;
- опремање земљишта саобраћајном и комуналном инфраструктуром;
- очување и унапређење животне средине.

4. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

4.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Површине јавне намене

У предметном обухвату предложене површине јавне намене су:

- површине за инфраструктурне објекте и комплексе - ИК

Површине остале намене

Планиране остале намене чине површине за:

- површине за привредно-комерцијалне делатности – П2

Предложена планирана намена површина приказана је у графичком прилогу бр. 04. „Предлог планиране намене површина“, Р 1:2000.

4.1.1. Површине јавне намене

Кроз предметно подручје Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09) планиран је инфраструктурни коридор К2 - коридор за планирани кишни колектор, 3500/2500mm и планирани колектор за употребљене воде, минимално Ø400mm, до колектора "Земун поље-Дунав" односно КЦС "Земун поље 2", у дужини од око 5.000m, ширине 15m и површине од око 10 ha.

Подземна деоница планираног коридора спроводи се на основу важећег ПДР. Правила уређења за надземни појас у ширини инфраструктурног коридора утврдиће се кроз израду нацрта плана, а према условима БВК.

Предметним планом ова траса нумерисана је ознаком ИК.

Јавна саобраћајна и инфраструктурна мрежа

У обухвату плана нису планиране нове јавне саобраћајне површине.

Планирано решење саобраћаја

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР грађевинског подручја Београда и Генералном урбанистичком плану Београда (Сл. Лист града Београда 11/16), (у даљем тексту: ГУП Београда).

Како је простор непосредно уз предметну локацију детаљно плански сагледаван Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09), на основу планиране уличне мреже према поменутом урбанистичком плану дефинише се приступ предметној локацији. У складу са тим, приступ предметном простору је могуће остварити са Аутопута Београд –Шид (Државни пут IА реда А1, привремена деоница) са планиране петље „Нова“ и саобраћајница XII и XVI.

Саобраћајно решење из контактнoг подручја, као и регулација саобраћајнице XVI која тангира обухват Плана је преузета из Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр. 61/09).

Са северне стране подручје тангира појас саобраћајнице другог реда, за коју је предвиђено спровођење директном применом ПГР. Начин саобраћајног повезивања биће предмет Нацрта плана и сарадње са Секретаријатом за саобраћај града Београда.

Развој јавног градског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз, а доминантну улогу у опслуживању имаће и даље аутобуски подсистем јавног превоза.

За планиране садржаје потребно је обезбедити број паркинг места у складу са нормативима из ПГР грађевинског подручја Београда.

НОРМАТИВИ ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА

комерцијални садржаји	<ul style="list-style-type: none"> • 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја • 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора • 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта • 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије • 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета • 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила • 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
привредне зоне и привредни паркови	<ul style="list-style-type: none"> • 1ПМ на 100m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених • 1ПМ на 100m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена

Условљености везане за одвијање ваздушног саобраћаја, као и ограничења у погледу изградње на простору предметних блокова биће дефинисани кроз сарадњу са надлежним Директоратом за цивилно ваздухопловство.

У регулацији планиране саобраћајнице XVI предвиђено је формирање једностраног дрвореда.

Водоводна мрежа и објекти

Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“, бр. 61/09) дуж саобраћајнице XVI предвиђена је изградња дистрибутивног водовода димензија Ø200 mm. За уредно снабдевање водом предметног подручја а и шире просторне целине потребно је од петље „Грмеч“ изградити цевовод димензија Ø200 mm у сервисној саобраћајници поред аутопута Београд-Шид и повезати га са цевоводом Ø400 mm Батајница-Добановци-Сурчин.

Канализациона мрежа и објекти

Крајњи реципијент атмосферских вода је кишни колектор „Земун поље-Дунав“ (ван граница плана) а употребљених КЦС „Земун поље 2“ (ван граница плана). Иако је првобитно планирано да КЦС „Земун поље 2“ буде само за употребљене воде, у садашњим условима она сакупља и кишне воде и заједно са употребљеним их потискује у реку Дунав.

Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“, бр. 61/09) дуж саобраћајнице XVI предвиђена је изградња кишног канала димензија мин. Ø2500 mm и фекалног мин. Ø400 mm. По овом плану примарни одводници ка наведеним реципијентима су кишни канал 3500/2500 mm и фекални мин. Ø400 mm. На трасама ових примарних одводника предвиђени су и објекти: за кишне воде ретензија а за фекалне црпна станица КЦС „Земун поље 1“. У коначном решењу за уредно одвођење атмосферских и употребљених вода са предметног подручја потребно је изградити наведену канализациону мрежу и објекте канализације.

До реализације градске канализационе мреже на подручју плана могуће је применити локална решења која нису у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Електроенергетска мрежа и објекти

На основу планираних капацитета, датих у Поглављу 4.2., и специфичног оптерећења за поједине кориснике, планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 6.800 kW (привредно-комерцијалне делатности).

Прикључење планираних објеката на дистрибутивну електроенергетску (ее) мрежу планира се на страни напона 0,4 kV и/или 10 kV, из планиране ее мреже, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом планира се изградња:

потребног броја трансформаторских станица (ТС) 10/0,4 kV и/или прикључних разводних постројења (ПРП) 10 kV, слободностојећих и/или у склопу објекта;

потребног броја подземних кабловских вода 10 kV, од постојеће 10 kV ее мреже изграђене јужно од границе Плана, до планираних ПРП 10 kV и ТС 10/0,4 kV;

подземних кабловских водова 1 kV, од планираних ТС 10/0,4 kV до планираних потрошача.

Планирани ее водови, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављају се у регулацији саобраћајница изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице).

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
Апроксимативна једновремена снага нових садржаја	Pj = 6.800 kW

Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

Телекомуникациона мрежа и објекти

На основу планираних капацитета, датих у Поглављу 4.2. и принципа за одређивање потребног броја телекомуникационих прикључака (ткп) за поједине кориснике, планирани број ткп за посматрано подручје износи око 32 ткп (привредно-комерцијалне делатности).

За планиране објекте приступна телекомуникациона (тк) мрежа планира се GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) или FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта - енгл. Fiber To The Building) монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме у њима и полагањем приводног оптичког кабла, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са тк оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана.

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

За повезивање планираних објеката на дистрибутивну тк мрежу планира се изградња потребног број оптичких тк каблова, кроз планирану тк канализацију, од најближег наставка на оптичком тк каблу изграђеном јужно од границе Плана до објекта.

Планирана тк канализација поставља се у регулацији саобраћајница изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице).

	капацитети инфраструктуре (оријентационо)
Број телефонских прикључака	32 ткп

Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

Топловодна мрежа и објекти

На предметном подручју није планирана изградња топловодне мреже.

Гасоводна мрежа и објекти

Према Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“, у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр.61/09), дуж саобраћајнице XVI планирана је изградња челичне ($p=6\div 16$ бар) и полиетиленске ($p=1\div 4$ бар) дистрибутивне гасоводне мреже.

Комплетна гасоводна мрежа, припадаће гасном подручју планиране мерно-регулационе станице (МРС) „Аутопут“ према наведеном Плану.

Изградњом наведених елемената гасоводне мреже и објеката као и потврдом условљености од стане дистрибутера гаса ЈП“Србијагас“, омогућиће се коришћење природног гаса сваког потрошача унутар границе Плана.

4.1.2. Површине остале намене

У складу са типологијом ПГР Београда, у обухвату плана планирају се површине:

- привредно-комерцијалних делатности – П2³

Планирана површина за привредно комерцијалне делатности у обухвату ПДР износи 15,04 ха.

Предложена планирана намена површина приказана је у графичком прилогу бр. 04. „Предлог планиране намене површина“, Р 1:2000.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНО –КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА (П2)	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• привредно – комерцијалне делатности• у оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">• индекс заузетости („З“) на парцели је до 50%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">• максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.• 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.• за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none">• минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none">• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none">• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије• 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 објеката.

³ Остале зелене површине планиране према ПГР изнад подземног коридора железнице, а који се, према нацрту ПГР шинских система у Београду са елементима детаљне разраде, на делу обухвата ПДР укида, постају део претежне намене привредне зоне, а исте ће се уређивати кроз дефинисање детаљних намена и правила уређења зелених површина у фази Нацрта ПДР.

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

Дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет нацрта Плана.

4.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА КАПАЦИТЕТА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

Табела 4.2.1. – Табела биланса постојећих и планираних намена (оријентационо)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће ha (оријентационо)	укупно планирано ha (оријентационо)
мрежа саобраћајница	0,00	0.00
инфраструктурни коридор	0,00	0,50
укупно јавне намене	0,00	0,50
пољопривредне површине	15.54	0,00
површине за привредне зоне	0,00	15.04
укупно остале намене	15.54	15.04
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	15.54	15.54

Табела 4.2.2. – Табела биланса постојећих и планираних БРГП (оријентационо)

Остварени капацитети	Постојеће	Планирано (ново)	Укупно (постојеће+ново)
Укупна површина Плана	15,54ha	-	15,54ha
Површине остале намене			
БРГП привредно-комерцијалних делатности	0,00m ²	225600m ²	225600m²
БРГП укупно осталих намена	0,00m²	225600m²	225600m²
Бр. запослених	0	3008	3008

Табела 4.2.3 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ПГР

	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (П2)			ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (П1)		
Ознака површине	Макс "З"	Макс. висина слемена	Мин. % зелених површина	Макс "З"	Макс. висина слемена	Мин. % зелених површина
П2	50%	18/24м	20% (10% незастрте)	70%	18/24м	20% (10% незастрте)

У фази Нацрта прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу зоне и парцеле, као и планирани капацитети изградње.

Табела 4.2.4 – Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

капацитети инфраструктуре (оријентационо)	
Апроксимативна једновремена снага нових садржаја	Pj: 6800 kW
планирани вид грејања	снабдевање природним гасом
број телефонских прикључака	32
средња дневна потрошња воде	Qsr,dn: 2,80 l/s
противпожарна заштита	Q mer: 10 l/s
Гасовод	2600 m ³ /h

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти израде Плана детаљне регулације су:

- Употпуњавање просторно-функционалне и обликовне трансформације потеза привредне зоне, која је започета планирањем привредно-комерцијалне зоне ПДР-ом ПЗ „Ауто-пут“;
- Повећање атрактивности подручја реализацијом привредно-комерцијалних садржаја у складу са савременим потребама, технологијама и условима заштите животне средине;
- Отварање нових радних места;
- Опремање предметног подручја објектима комуналне и саобраћајне инфраструктуре према капацитетима планираних намена и садржаја;
- Унапређење стања животне средине;
- Унапређење визуелног идентитета целокупног простора привредне зоне, имајући у виду њену позицију у градском ткиву (западни улазни правац у град).

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01.	Шира ситуација	1:2000
02.	Катастарско топографски план са границом обухвата	1:2000
03.	Постојеће коришћење земљишта	1:2000
04.	Предлог планиране намене површина	1:2000

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНА

01. Одлука о изради Плана детаљне регулације
02. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
03. Извод из Планских докумената вишег реда и важећих планских докумената
04. Извод из решења о регистрацији делатности предузећа
05. Решење о именовању одговорног урбанисте, изјава и лиценца

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1д.	Катастарски план са границом Плана	P=1:2500
2д.	Топографски план са границом Плана	P=1:2500
3д.	Катастар водова и подземних инсталација са обухватом плана Подлоге	P=1:5000