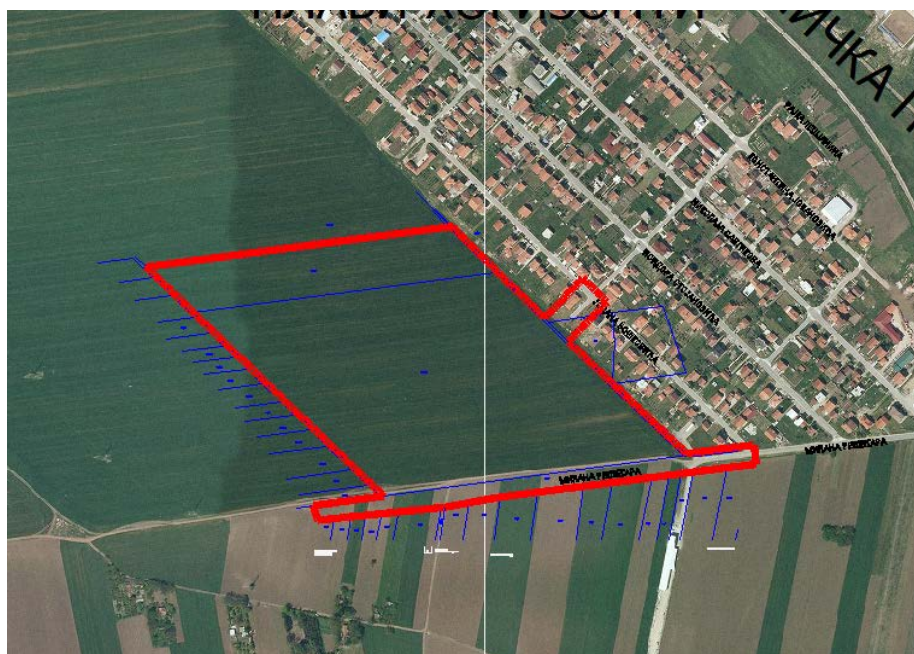




**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМПЛЕКС "ПЛЕЈО"**

**ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

**- Елаборат за рани јавни увид -**



**БЕОГРАД, 2018**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**Никола Плејо,**  
Ул. Томице Поповића 2а, Београд

---

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**  
Краљице Марије 1

**ОБРАЂИВАЧ:**

**CITY PLANNERS doo**  
Војводе Саватија 15, Београд

---

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Ибоја Стојановић, дипл.инж.арх.

---

## САДРЖАЈ

|            |                                                                           |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b>                                                     | <b>4</b>  |
| 1.         | УВОД                                                                      | 4         |
| 2.         | ОБУХВАТ ПЛАНА                                                             | 4         |
| 3.         | ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА                                  | 4         |
| 1.         | ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА                                                 | 5         |
| 2.         | СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА                                              | 6         |
| 4.         | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ                                                           | 6         |
| 4.1.       | Постојећа планска документација                                           | 6         |
| 4.2.       | Постојеће коришћење земљишта                                              | 7         |
| 4.3.       | Постојеће саобраћајне површине                                            | 8         |
| 4.4.       | Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе                 | 8         |
| 4.5.       | Инжењерскогеолошки услови                                                 | 8         |
| 5.         | ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ              | 8         |
| 6.         | ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА                                                 | 9         |
| 7.         | ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА                                                   | 9         |
| 7.1.       | Планирана претежна намена површина                                        | 9         |
| 7.1.1.     | Површине јавне намене                                                     | 9         |
|            | Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби                   | 9         |
|            | Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом        | 9         |
| 7.1.2.     | Површине остале намене                                                    | 10        |
|            | Планиране површине за становање                                           | 10        |
| 7.3.       | Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП        | 10        |
| 8.         | ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА | 11        |
| <b>II</b>  | <b>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</b>                                                   | <b>11</b> |
| <b>III</b> | <b>ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>                                                      | <b>11</b> |

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА КОМПЛЕКС "ПЛЕЈО"

## ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

### - Елаборат за рани јавни увид –

#### I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

##### 1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације за комплекс "ПЛЕЈО", градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Плана детаљне регулације за комплекс "ПЛЕЈО", градска општина Земун („Службени лист града Београда", бр. 56/18) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 26. јуна 2018. године.

##### 2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Земун између границе ПДРа ПЛАВИ ХОРИЗОНТИ, ПГРом планиране јавне саобраћајнице II реда к.п. 1334/5 КО Земун поље, к.п. 573/119 КО Земун поље и границе ПГРа уз к.п 573/119 и 573/122 КО Земун поље.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације за комплекс "ПЛЕЈО" износи око 17 ha.

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

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

- орто-фото снимак;
- дигитална и аналогна катастарско топографска подлога у размери 1:500

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку" Р 1: 5000

##### 3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: ПГР).

Према ПГРу у обухвату Плана се планирају следеће намене:

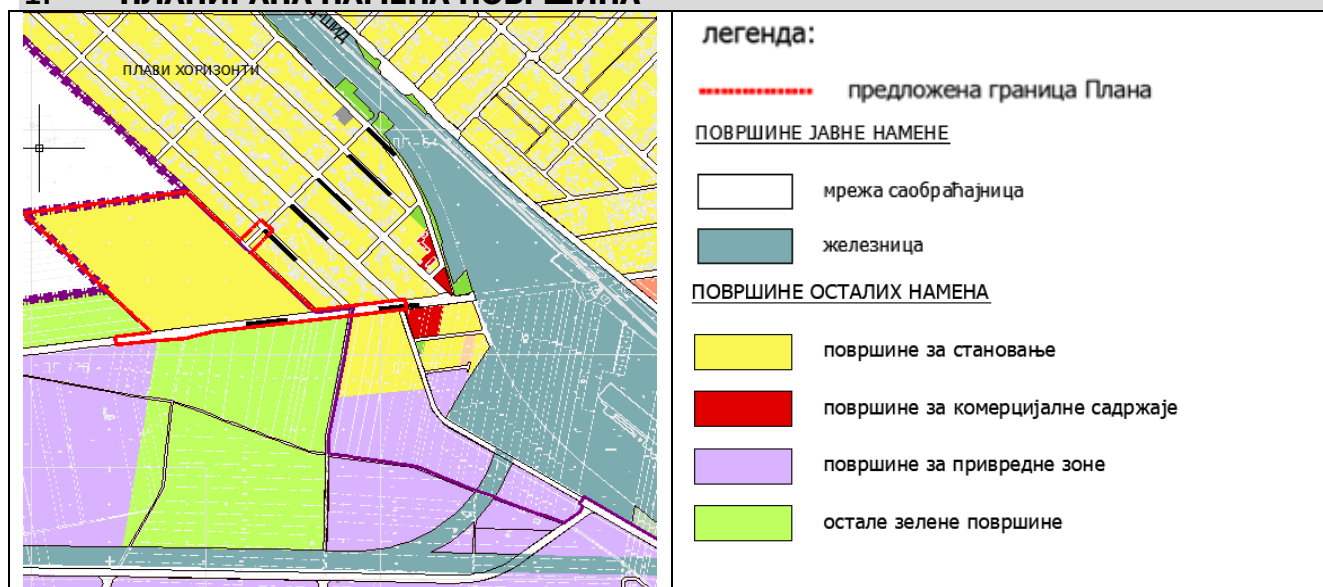
површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница,

површине осталих намена:

- површине за становање (зоне С10)

## 1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

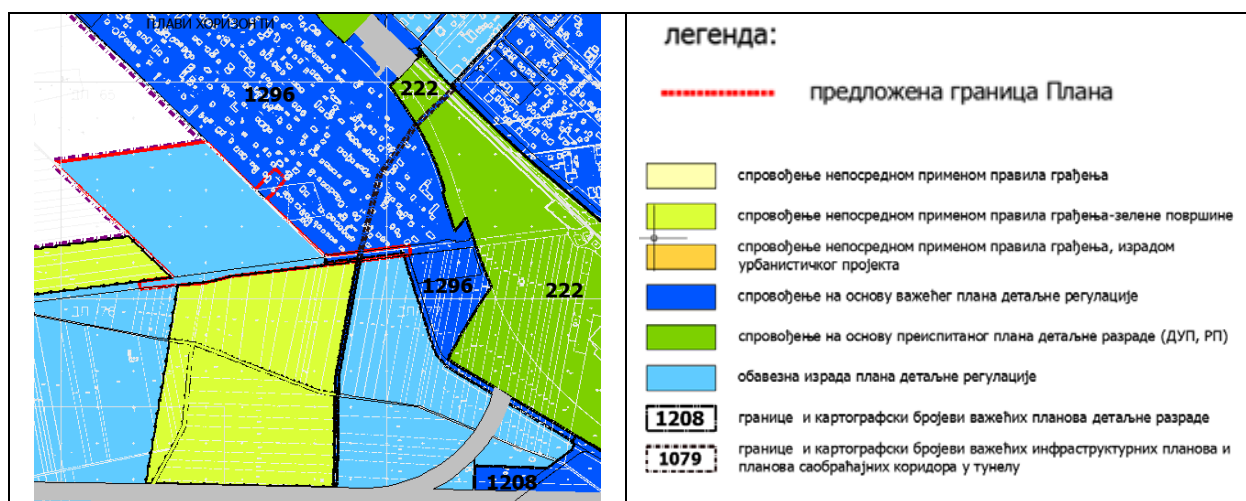


Слика 1. Извод из графичког прилога „Планирана намена површина“

|                                                                 | ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА У НОВИМ КОМПЛЕКСИМА (С10)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>основна намена површина</b><br><b>компатибилност намене</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>породично и вишепородично становање</b></li> <li>• са становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и друге јавне намене, верски комплекси, зелене површине, као и остале компатибилне 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. 80% : макс. 20%</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>број објеката на парцели</b>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објекта, а дозвољено је и формирање грађевинског комплекса са више катастарских парцела</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>индекс заузетости парцеле</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• према примењеној зони</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>индекс изграђености парцеле</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• према примењеној зони</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>висина објекта</b>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• према примењеној зони</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>услови за слободне и зелене површине</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина је према примењеном типу становања</li> <li>• Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%</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>• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Подручје предметног Плана је планирано за обавезну израду Плана детаљне регулације.



Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората.

## 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 4.1. Постојећа планска документација

#### Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

Предметно подручје није покривено плановима детаљне разраде.

Уграници предметног Плана налази се део Плана детаљне регулације насеља "АЛТИНА 2" у Земуну, (Сл. Лист града Београда 80/16), који обухвата део планираног коридора далековода.

У контактном подручју налази се План детаљне регулације насеља "ПЛАВИ ХОРИЗОНТИ" (Сл. Лист града Београда 24/13), чија се граница у делу саобраћајница преклапа са границом предметног Плана.

За повезивање нових капацитета који ће се планирати ПДРом на постојећу и планирану инфраструктуру током израде нацрта ПДРа и у сарадњи са надлежним учесницима у планирању преиспитаће се повезивање на инфраструктуру планирану ПДРом насеља "ПЛАВИ ХОРИЗОНТИ" (Сл. Лист града Београда 24/13).

Тачна граница и однос према ПДР-у Плави хоризонти биће утврђен приликом израде Нацрта плана.

## 4.2. Постојеће коришћење земљишта



У постојећем стању издвајају се површине за:

- неизграђено грађевинско земљиште
- саобраћајне површине

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојеће коришћење земљишта“ Р 1: 2500.



### Неизграђене површине

Површина неизграђеног земљишта обухваћена ПДРом износи око 15ha. Неизграђене површине, представљају углавном њиве које су обрађене и на којима су посејане различите културе биљака.

### 4.3. Постојеће саобраћајне површине

У обухвату ПДРа нема изграђених саобраћајних површина. Границу плана тангира ПГРом планирана саобраћајница II реда са јужне стране планираног комплекса и постојећи некатегорисани пољски путеви са источне и западне стране.



### 4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

У обухвату ПДРа нема изграђене инфраструктуре.

Планирани коридор далековода преиспитаће се током израде нацрта ПДРа у сарадњи и према условима надлежних служби електропривреде Србије.

### 4.5. Инжењерскогеолошки услови

У обухвату ПДРа равничарски терен на коти 81-86мнв је погодан за урбанизацију. Терен је изграђен од лесних, елувијално-делувијалних наноса и терцијарних лапоровито-кречњачких комплекса. Ниво подземне воде је на дубини већој од 5,0m. Реон је стабилан у природним условима.

## 5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

Основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- Заштитни појас планираног далековода.  
Планирана траса ће се током израде нацрта плана преиспитати и по могућству каблирати у регулацију нових јавних саобраћајних површина
- Непостојање објеката и комплекса јавних служби (КДУ, основне школе, здравство) као ни довољних слободних неизграђених површина у јавној својини у оквиру границе плана, док су капацитети постојећих објеката и комплекса јавних служби у окружењу ограничени.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног плана под бројем IX-03 бр.350.14-54/17, а на основу Мишљења Секретаријата за заштиту животне средине под бројем 501.3-153/2017-V-04.

## **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде ПДРа је сагледавање просторних могућности локације, непосредног и ширег окружења, дефинисање намена, капацитета и садржаја предметног комплекса у складу са наменама и параметрима ПГРА.

## **7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА**

### **7.1. Планирана претежна намена површина**

Предложене планиране намене површина су:

#### **Површине јавне намене:**

- саобраћајне површине,

#### **Површине осталих намена:**

- површине за становање

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 2500

#### **7.1.1. Површине јавне намене**

#### **Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби**

У оквиру границе Плана није планирана површина за објекте и комплексе јавних служби.

#### **Образовне установе**

За планирани број од око 3000 становника, потребно је сместити 300 деце школског узраста, као и 315 деце предшколског узраста.

Потребе за основном школом се задовољавају у насељу Плави хоризонти.

Предшколске установе ће бити обезбеђене у оквиру осталог земљишта као депаданси.

#### **Култура**

Планом генералне регулације грађевинског подручја Београда нису планирани нови објекти културе.

#### **Социјална заштита**

Није потребно планирати посебан комплекс за потребе социјалне заштите.

#### **Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом**

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) и ПДРу насеља "ПЛАВИ ХОРИЗОНТИ" („Службени лист града Београда“, број 24/13)

Примарну уличну мрежу чини продужетак Улице Милана Решетара за око 500м ( на делу к.п.1334/5 КО Земун поље) у профилу од 17м и планирана Нова улица, дужине око 430м у профилу од 9м, на проширеном профилу пољског пута – к.п. 1336 КО Земун поље (око 4м).

Површина планираних примарних саобраћајница је око 2 ha.

Секундарне саобраћајнице и пратећа инфраструктура дефинисаће се у оквиру осталог земљишта у сарадњи са надлежним институцијама у фази нацрта Плана, као и бициклическе стазе и линије ЈГС.

У фази нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама преиспитаће се траса планираног далековода и могућности његовог каблирања.

Повезивање пратеће инфраструктурне мреже планира се у улици Милана Решетара што ће се дефинисати кроз израду Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

### 7.1.2. Површине остале намене

#### Планиране површине за становање

Планиране површине за становање (око 15 ha) чине к.п. 573/120 и 573/121 КО Земун поље. Секундарна улична мрежа планира се у оквиру осталог земљишта у површини од око 3 ha.

Основна типологија становања у складу са ПГРом је С10 – породично и вишепородично становање ниске спратности – претежно П+1+Пк. У оквиру планиране типологије, у фази израде Нацрта плана дефинисаће се позоне различите спратности и компатибилних намена у складу са параметрима, условима и ограничењима ПГРА.

Пратећи садржаји, објекти јавних служби (КДУ, основна школа, објекти здравствене заштите,...) као и зелене површине дефинисаће се током израде нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

На територији ПДРа процењени број станова је око 1065, а процењени број становника је око 3090. Планирани претежни индекс изграђености је 1,2 на појединачним парцелама, а претежни планирани тип становања је породично становање са 1-4 стамбене јединице на парцелама од око 500m<sup>2</sup>.

### 7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

| НАМЕНА ПОВРШИНА                  | постојеће (ha) | %          | планирано (ha) | %     |
|----------------------------------|----------------|------------|----------------|-------|
| површине за становање            | /              |            | 14.8           | 87.05 |
| неизграђено грађевинско земљиште | 15.0           | 88.24      | /              |       |
| саобраћајне површине             | 2.0            | 11.76      | 2.2            | 12.95 |
| <b>УКУПНО</b>                    | <b>17.0</b>    | <b>100</b> | <b>17.0</b>    |       |

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

|                                                          | ПОСТОЈЕЋЕ<br>(оријентационо) | УКУПНО<br>ПЛАНИРАНО<br>(пост.+ново)<br>(оријентационо) |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|
| површина плана                                           | 17.0ha                       | 17.0ha                                                 |
| БРГП становања                                           | 0 m <sup>2</sup>             | 106560m <sup>2</sup>                                   |
| БРГП комерцијалних садржаја<br>(као компатибилне намене) | 0 m <sup>2</sup>             | 29600m <sup>2</sup>                                    |
| <b>БРГП укупно</b>                                       | <b>0 m<sup>2</sup></b>       | <b>136160m<sup>2</sup></b>                             |
| бр. станова                                              | 0                            | 1065                                                   |
| бр. становника                                           | 0                            | 3090                                                   |

Табела процењене планиране БРГП

| ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ                                         |      |                                                              |                                                 |                                    | ПЛАН ВИШЕГ РЕДА                                   |                                                 |                                   |                               |
|-----------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Намена                                                          | Зона | "И" / "З"<br>индекс<br>изграђ.<br>/<br>заузетости<br>парцеле | "С" макс.<br>спратност /<br>"Н" макс.<br>висина | мин. %<br>зелених<br>површина<br>а | "И"<br>макс.<br>индекс<br>изграђености<br>парцеле | "З"<br>макс.<br>индекс<br>заузетости<br>парцеле | "С" макс.<br>спратност            | мин. %<br>зелених<br>површина |
| Површине за<br>становање                                        | C1   | 1.2/40%                                                      | П+1+Пк<br>9.0m /<br>12.5m                       | 60%                                | 1.2                                               | 40%                                             | П+1+Пк/<br>Пс<br>9.0m /<br>12.5m  | 60%                           |
| Површине за<br>комерц. Садржаје<br>(као компатибилне<br>намене) | K1   | 1.0/50%                                                      | П+1<br>9.0m/<br>12.5m                           | 50%                                | 1.5                                               | 60%                                             | П+2+Пк/<br>Пс<br>13.0m /<br>16.5m | 40%                           |

**Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР**

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

## **8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања.
- Урбанизација предметног подручја и опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре
- Унапређење стања животне средине.
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње
- Повећање броја радних места

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</b>             |           |
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | P 1: 5000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА        | P 1: 5000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА   | P 1: 5000 |
| <b>III ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>               |           |

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације ....
2. Решење о приступању/неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Извод из Плана детаљне регулације насеља "ПЛАВИ ХОРИЗОНТИ" („Службени лист града Београда“, број 24/13)
5. Подаци о постојећој планској документацији