

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ
ЗОНЕ „АУТОПУТ“ У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ ЗА БЛОК 26**

- елаборат за рани јавни увид -



Београд, Август 2020. године

ИНВЕСТИТОР: МБМ Центар "Змај" д.о.о.,
Давида Пајића 18
ПИБ 104713943

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Urbanistič d.o.o.,
ул.Пере Велимировића 50, Раковица, Београд

Директор: Ненад Китановић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста: Ненад Китановић, дипл.инж.арх.
Лиц.бр. 200 А00880 19

Сарадници: Стефан Милићевић, маст. инж. арх
Милан Томић, маст. инж. арх
Тамара Савић, маст. инж. арх

НЕНАД
КИТАНОВИЋ
0605980924822-
0605980924822

Digitally signed by
НЕНАД КИТАНОВИЋ
0605980924822-060
5980924822
Date: 2020.09.01
11:19:38 +02'00'

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТОПУТ“
У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ ЗА БЛОК 26**

- Елаборат за рани јавни увид -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измене и допуне Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину за блок 26 (у даљем тексту: План), приступило се на основу Одлуке о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину за блок 26 („Сл.лист града Београда“, број 74/19) - у даљем тексту: Одлука, коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 29.08.2019. године.

Изради Измене и допуне Плана се приступило на основу иницијативе Инвеститора, предузећа МБМ Центар "Змај" д.о.о., Давида Пајића 18, у циљу стварања планског основа за промену намене земљишта и стварања планских могућности за реализацију планираних садржаја на предметним катастарским парцелама 14455/1, 14455/2 и 16350/4, све КО Земун, као и обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу, у складу са важећим имовинско-правним стањем.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Оквирном границом Плана обухваћен је део територије градске општине Земун, дефинисан са северне и источне стране границом Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, број 61/09), унутрашњом регулацијом саобраћајнице С21 (Т4), са јужне стране регулацијом Ауто-пута Београд – Шид и са западне стране унутрашњом регулацијом саобраћајнице С19, односно блок 26 дефинисан важећим планом, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом детаљне регулације износи око 16,93 ха. 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 (<http://www.geosrbija.rs/>)

- дигитални катастарски план

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

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 09/20);

– Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19);

– Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут“ у Новом Београду, земуну и Сурчину, за блок 26 („Сл. лист града Београд“, број 74/19).

Плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист града Београда“, број 110/19).

4. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)

Карактер ове целине чине привредна зона Аутопут, Аеродром "Београд", насеље Сурчин и огромно неплански формирано насеље Ледине.

Аеродром "Београд" и привредна зона Аутопут имају градски и републички значај, и највећи су развојни потенцијал ове целине. Због наведених локацијских карактеристика зона је атрактивна за садржаје комерцијалног и комерцијално-складишног карактера. Ширење ове зоне дуж аутопута захтева додатно уређење и опремање комуналном инфраструктуром, изградњу денивелисаних приступа аутопуту, изградњу паралелних саобраћајница и попречних веза, уз ограничења настала функционисањем аеродрома и радиофара.

Планирана намена површина

Површине јавне намене

- шуме
- мрежа саобраћајница
- површине за објекте и комплексе јавних служби

Површине остале намене

- површине за привредне зоне

Извод из Плана генералне регулације система зелених површина Београда („Сл. лист града Београда“, број 110/19)

Према ПГР система зелених површина Београда, у обухвату Измена и допуна плана се налазе површине јавне намене – шуме и шумско земљиште, као и јавне зелене површине у оквиру других површина јавне намене које су кључне за формирање система зелених површина града Београда и зелене површине у регулацији саобраћајница.



Према подели на Карактеристичне целине, предметно подручје се налази у оквиру Целине 4 – Зелене везе система зелених површина.

Шуме и зелене површине које граде „зелене везе“ система представљају кључне елементе Зелене инфраструктуре града.

Јавне зелене површине представљају добро од општег интереса, а њихово планирање, урешање и одржавање делатност од општег интереса. Граница јавних зелених површина се дефинише регулационом линијом у односу на друге површине јавне намене и остале намене у контактном подручју. Јавна зелена површина може да обухвата једну или више катастарских парцела.

Зелене површине у оквиру Измене и допуне планског документа се спроводе делом на основу важећих планова, односно планова који остају на снази.

ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

Привредне зоне су веће локације намењене разноврсним привредним активностима у оквиру којих се могу формирати индустријске зоне, производни и грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и друге сличне делатности. Производни погони у оквиру привредних зона међусобно могу али и не морају бити технолошки повезани.

Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робно-транспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара, слободне зоне и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл.

У постојећим привредним зонама дозвољене су делатности из класе А, Б, В и Г, уколико су у периферној зони. Поједини погони који улазе у класу Г и Д морају се трансформисати у еколошки повољније категорије или преселити, посебно у зонама затеченим у централној и средњој зони. Постојеће привредне локације планиране су за трансформацију ка терцијарним делатностима: трговина, складишта, пословање, угоститељство

Привредно – комерцијалне делатности (П2)

У оквиру целине XI планира се задржавање и развој постојеће привредне зоне у Сурчину и планира нова зона уз Аутопут.



Планирана намена површина (извод из ППР)

Намене дефинисане графичким прилогом "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели компатибилности намена и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела у оквиру блока намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Наведена компатибилност намена примењује се у даљој разради плана генералне регулације, кроз израду планова детаљне регулације,

Привредно-комерцијалне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. У привредно-комерцијалне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова.

У оквиру целине XI планира се развој привредно комерцијалне зоне уз Аутопут, која је детаљно плански дефинисана.



ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ШКОЛА

У обухвату границе Измена и допуна плана, налази се комплекс површине око 3 ha намењен образовању, категорија стандардни ниво - стручна школа (означен у графичким прилозима са ШК). Могућа је трансформација васпитно-образовне установе у оквиру исте делатности, уз услов да се задовоље основни урбанистички параметри дати за ову намену. У оквиру школе планирани су прописима предвиђени садржаји потребне за одржавање наставе, у оквиру једног или више објеката. У оквиру стручних школа дозвољени су и компатибилни садржаји: научно-истраживачке установе, студентски домови и интернати, спортско-рекреативни полигони...

Основни урбанистички параметри за ову намену су:

под учионицама - мин 2 m² /ученику
укупно изграђене - БРГП 12 m² /ученику
школски комплекс - 30 m² /ученику
број учионица - 32

спратност/ висина објеката - до П+3 (максимално 15m).

Планиран капацитет је до укупно 1000 ученика. Укупна БРГП за садржаје наставе и остале пратеће садржаје је до 12.000 m². На основу специфичних потреба за извођењем практичне наставе, научно-истраживачког рада или смештај ученика, укупни изграђени

БРГП се за додатне просторе овакве врсте може повећати највише до 18 m² по ученику. Није дозвољена даља парцелација комплекса јавне намене.

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Јавне саобраћајне површине сврставају се у примарну и секундарну уличну мрежу. Примарну уличну мрежу града чине аутопут, градски аутопут, магистралне саобраћајнице, улице I реда и улице II реда.

Примарна путна и улична мрежа

Предметна локација у обухвату Плана се целом својом јужном страном налази уз део трасе државног пута IA реда број А1, на деоници број 1201/1202 (привремена деоница). Аутопут је део државне и међународне путне мреже и подлеже посебним прописима за пројектовање и изградњу.

Постојећа регулација градског аутопута кроз Београд се у потпуности задржава. Задржава се саобраћајно решење дефинисано важећим планским документом за привредну зону Аутопут, односно планирана саобраћајница С20 која је планирана са профилем који садржи коловоз од 7m и обостране пешачке стазе од 2 m. Ова саобраћајница припада секундарним саобраћајницама. Изменом и допуном планског документа сепланира увођење управне саобраћајнице кроз планирану комерцијалну зону којом се физички дели простор на две функционалне целине комерцијалне намене. Планирана саобраћајна површина је истог профила као и саобраћајница С20, ширине коловоза од 7m са обостраним тротоарима од по 2m. Ова саобраћајна површина завршава се Т окретницом пројектованом у складу са важећим прописима из те области.

Ширине колских приступа биће усклађене у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај у даљој фази израде Нацрта плана.

За све предвиђене интервенције (саобраћајни прикључци, раскрснице, реконструкција државног пута, изградња у коридору државног пута и сл.) и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) државног пута потребна је сарадња са ЈП „Путеви Србије“.

Паркирање и нормативи

Паркирање возила, корисника објеката, обезбедити на припадајућој парцели, а број потребних паркинг места одредити ускладу са нормативима наведеним у следећој табели:

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
Комерцијалне зоне	<ul style="list-style-type: none"> • 1ПМ на 66m² продајног простора трговинских садржаја • 1ПМ на 80m² 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 66m² 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 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 3 једновремено запослена • 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката - магацина • 1ПМ на 100 m² БРГП за занатске погоне
јавне службе	<ul style="list-style-type: none"> • 1ПМ на 3 запослена за факултете и више школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели • 1ПМ на 7 запослених у музејима • 1ПМ на учионицу за основне школе • 1ПМ на 3 запослена за објекте социјалне заштите

6. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Предметна локација припада повољним теренима (IC1) који су са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију, без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

Рејон IC1–Обухвата земунску лесну зараван у распону кота од 95- 107 mпv. Терен са нивоом подземне воде већим од 10m. Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена;
- пожељно је да објекти имају подруме, јер се на тај начин смањује дебљина леса врло осетљивог на провлажавање испод темеља;
- при димензионисању темеља водити рачуна о малој дозвољеној носивости лесних наслага;
- прикључци кућних инсталација на спољњу мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирана слегања објеката и остварени са што мање продора;
- изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре;
- имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.

Изведени ископи не треба да стоје дуго отворени. Пожељно је да се последњих 30-так см темељних ископа изводи непосредно пред само бетонирање темеља. Шире изведени ископи морају се одмах затрпати ископаним тлом уз одговарајуће збијање. Хидрогеотермалне карактеристике подземних вода које се налазе у оквиру овога рејона ниске енталпије чија температура не прелази 25°C су интересантне као природни ресурс који се може користити као један од видова обновљиве енергије.

7. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Концепција заштите животне средине дефинисана ПГР-ом заснива се на опредељењу за одрживи развој Београда, па тако и разматране територије што представља континуирани процес успостављања равнотеже између коришћења природних ресурса и даљег развоја урбаних функција града.

Концепција заштите и унапређења животне средине заснива се на:

- очувању и заштити природних вредности (ваздух, вода за пиће, шумско земљиште биодиверзитет) и непокретних културних добара кроз делотворно управљање заштићеним подручјима;
- планирању на основама одрживог развоја: рационално коришћење природних ресурса уважавајући "еколошки" капацитет простора;
- повећању коришћења обновљивих извора енергије;
- превенцији и санацији, применом принципа предострожности за активности које могу да изазову већи еколошки ризик или неизвесност;
- интегрисању заштите животне средине у секторе планирања, пројектовања и изградње, кроз инструменте процене утицаја.

Циљеве, задатке и мере заштите животне средине могуће је ефикасно остварити интеграцијом политике заштите животне средине са политикама других сектора, унапређењем и доследним спровођењем законске регулативе, унапређењем система контроле квалитета животне средине, развојем ефикасног система финансирања заштите животне средине и доношењем стратешких планских докумената из области заштите животне средине.

У складу са Решењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове града Београда број: IX-03 бр. 350.14-45/19 од 20.08.2019. године (у прилогу), за потребе израде

предметних Измена и допуна ПДР-а **приступа се изради Стратешке процене утицаја** на животну средину.

У циљу заштите животне средине потребно је поштовати услове за дозвољене намене и делатности дате планом. Дозвољене делатности се утврђују кроз два критеријума:

- критеријум дозвољеног минималног удаљења у односу на стамбено насеље, који је дат кроз дозвољене категорије предузећа А, Б и В и
- критеријум непосредног утицаја на животну средину.

У односу на могућ утицај делатности неопходно је испоштовати минимална дозвољена удаљења у односу на намене на суседним парцелама, а према категоријама предузећа.

8. ИНФРАСТРУКТУРНА ОПРЕМЉЕНОСТ

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају, целина XI, којој припада предметно подручје, припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

За потребе осигурања довољних количина воде, као и сигурности снабдевања целокупног система потребно је изградити цевовод Ø500mm дуж аутопута Београд-Шид до везе на постојећи цевовод Ø400mm Батајница-Добановци-Сурчин. За предметни цевовод је потребно урадити планску и техничку документацију. Иако у оквиру граница постоје или су планирани и већи пречници од Ø150mm, који представљају дистрибутивни систем, предметни цевоводи немају примарну улогу водоснабдевања, већ служе као допуна поменутог примарног система. Потребно је доградити постојећу уличну дистрибутивну мрежу уз замену постојеће на минимални пречник Ø150mm. Сву водоводну мрежу повезати у прстенаст систем са свом потребном арматуром (затварачи, испусти, ваздушни вентили, хидранти..). Трасе планиране водоводне мрежа потребно ускладити са постојећим и планираним решењем саобраћајница. Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна целина највећим делом припада Батајничком канализационом систему и који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода. Део привредне зоне „Аутопут“ који гравитира саобраћајници Т6 припадају централном систему београдске канализације и то делу који се, такође каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода. Реципијенти кишних вода дела територије који припада Батајничком канализационом систему, су река Сава, посредно преко постојећих мелиорационих канала, чији је главни скупљач канал Галовица (Сурчин, Ледине и Аеродром Београд). За подручје привредне зоне „Аутопут“ реципијент кишних вода је река Дунав, посредно преко главних колектора и црпних станица. Главни одводници кишних вода, на територији Батајничког канализационог, а припадају целини XI система су:

- Планирани колектор пречника 350/250cm од привредне зоне „Аутопут“ до КЦС“Земун поље 1“, Ø3000mm од КЦС“Земун поље 1“ до колектора - тунела Ø3200mm дефинисан Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину (“Службени лист града Београда” бр.61/09).
- Планирани колектор Ø3000mm од привредне зоне „Аутопут“ до насеља Алтина такође је дефинисан Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину (“Службени лист града Београда” бр.61/09).
- Постојећи колектор 210/140cm из правца Аеродрома до канала Галовица.

За део територије који гравитира Централном канализационом систему главни одводник кишне канализације је постојећи колектор 110/165cm, 260/165cm, 260/265cm у саобраћајници Т6. Потребно је изградити секундарну мрежу са прикључењем на постојећи колектор. За задржавање поплавног таласа, у горњем делу слива (Привредна зона

„Аутопут“) планиране су ретензије дефинисане Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр.61/09).

За потребе одвођења фекалних вода из привредне зоне Аутопут планиран је фекални канал мин. Ø400mm од предметне привредне зоне до КЦС „Земун поље 1“, КЦС „Земун поље 1“ и фекални канал мин. Ø400mm од КЦС „Земун поље 1“ до КЦС „Земун поље 2“. Предметни објекти фекалне канализације дефинисани су Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр.61/09). На предметни канал мин.Ø400mm ће се усмерити део отпадних вода насеља Сурчин, који је већи од $Q=60l/s$, колико је обезбеђено системом фекалне канализације у оквиру аеродрома „Никола Тесла“, а према Генералном решењу београдске канализације, те је потребно извршити нову хидрауличну анализу и на основу ње одредити нови потребан пречник предметних фекалних канала.

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојећи надземни водови 110 kV у оквиру целине XI су: • Надземни вод бр.1178АБ који повезује ТС 220/110 kV „Београд 5“ и ТС 110/35 kV „Београд 9“; • Надземни вод бр.104Б који повезује ТС 220/110 kV „Београд 5“ и Стара Пазова; • Надземни вод бр.104/2 који повезује ТС 220/110 kV „Београд 5“ и ТС 110/10 kV „Београд 32 (Водовод Макиш)“. У оквиру целине XI изграђени су подземни и надземни водови 35 kV од напојних трансформаторских станица ТС 110/35 kV „Београд 5“ и ТС 110/35 kV „Београд 9“ до следећих трафостаница 35/10 kV које напајају потрошаче у целини XI: • ТС 35/10 kV „Икарус“, (Sinst = 32 MVA), целина XI; • ТС 35/10 kV „Аеродром“, (Sinst = 16 MVA), целина XI; • ТС 35/10 kV „Сурчин“, (Sinst = 12,5 MVA; TP2), целина XI; • 35 kV вод, веза ТС 35/10 kV „Бежанија “ – ТС 35/10 kV „Сурчин“; • 35 kV вод, веза ТС 35/10 kV „Сурчин“ – ТС 35/10 kV „Угриновци“; • 35 kV вод, веза ТС 35/10 kV „Сурчин“ – ТС 35/10 kV „Бољевци“.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Целина XI припада кабловском подручју већим делом АТЦ Сурчин, АТЦ Бежанија и мањим делом АТЦ Тошин бунар. У оквиру ове целине изграђени су следећи ИС: • ИС „Икарбус“, • ИС „Радио фар“, • ИС „Аеродром“, • ИС „Ледине“. Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Разводна мрежа је комбинована, подземна и надземна. Потребан број телефонских прикључака за целину XI износи око 10800. На основу услова Телекома Србија и у зависности од динамике планиране изградње, у оквиру ове целине потребно је изградити око 11 ТКО. Планиране ТКО повезати оптичким водовима са матичним централама. Од планираних ТКО формирати нова кабловска подручја, и положити телекомуникационе каблове до планираних претплатника. Оптичке каблове и телекомуникационе коридоре планиранити у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина. 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.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру предметног подручја не постоји изведена мрежа даљинског система грејања ЈКП „Београдске електране“. За целину XI је на основу урбанистичких показатеља датих овим Планом и усвојених норматива за снабдевање града топлотном енергијом, извршена процена повећења топлотног конзума

Гасоводна мрежа и објекти

У целини XI изведена је магистрална мрежа гасовода. Од капацитативно већих гасних постројења изведени су и у фази експлоатације главна мернорегулациона станица (ГМРС)“Сурчин”.

Јавне зелене површине – шуме (ЈЗ)

Имајући у виду да су шуме природни ресурс који представља добро од општег интереса, како за предметно подручје, тако и за град Београд, односно Србију, планирано је задржавање и унапређење постојећих шума, у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС”, бр. 30/10). Реконструкција шума, гајење и коришћење прописано је Законом о шумама („Службени гласник РС”, бр. 30/10) и важећом Посебном основом газдовања. Под шумом, у смислу Закона о шумама, подразумева се површина земљишта већа од 5 ари обрасла шумским дрвећем. Под шумом се подразумевају и шумски расадници у комплексу шума и семенске плантаже, као и заштитни појасеви дрвећа површине веће од 5 ари. Шумско земљиште јесте земљиште на коме се гаји шума, земљиште на коме је због његових природних особина рационалније гајити шуме, као и земљиште на коме се налазе објекти намењени газдовању шумама, дивљачи и остваривању општекорисних функција шума.

9. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ – ДОКУМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ФОРМИРАЊЕ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

План детаљне регулације привредне зоне „Аутопут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда”, број 61/09)

Увидом у важећи план детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда”, број 61/09), предметне КП 14455/1 и 14455/2, КО Земун се налазе у зони за јавне зелене површине – заштитни шумски појас дуж ауто-пута Београд – Загреб. У случају пресецања шумских комплекса новим планираним садржајима може доћи до угрожавања биолошког састава шуме, као и самог биотопа. Простор у оквиру постојећег шумског појаса, планом је резервисан за природну ретензију Р1, која се мора очувати као шума и та функција не сме бити угрожена, а део ретезије који није под виским растињем треба пошумити.

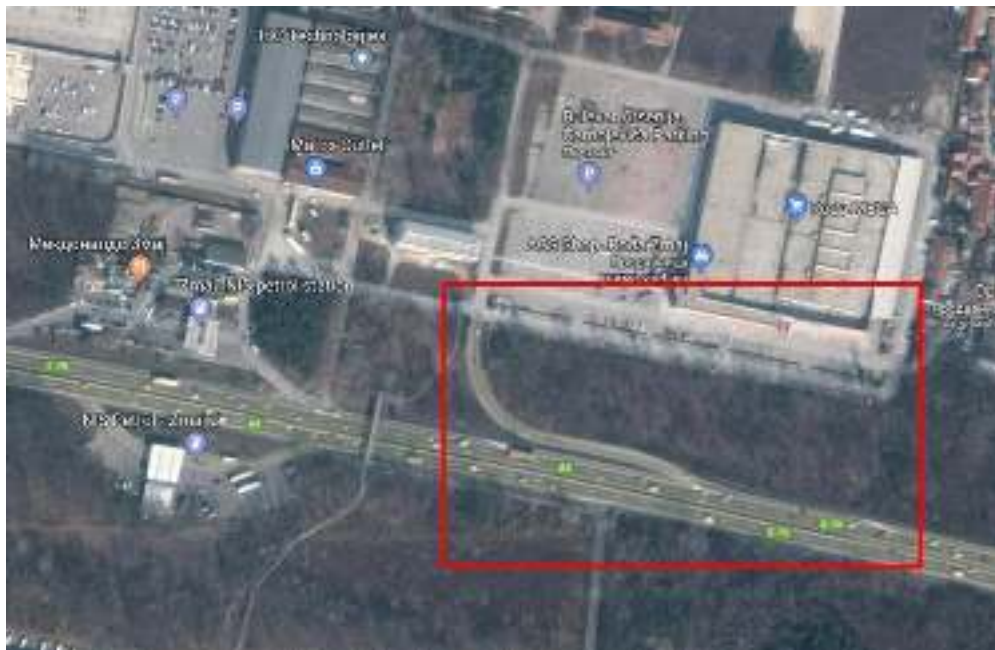
Такође, на КП 14455/1, КО Земун је планирана изградња интерне саобраћајнице XXа са профилом који садржи коловоз од 7,0 метара и обостране пешачке стазе од по 2,0 м (односно 1,0 м за део саобраћајнице XX – подземни пролаз „Змај”).

Заштитни појас зеленила уз Аутопут (који чине заштитни појас зеленила и шума) је променљиве ширине.

10. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У постојећем стању у обухвату плана издвајају се следеће намене:

- становање
- комерцијални садржаји
- привредне површине
- јавни објекти и комплекси
- шуме
- мрежа саобраћајница
- саобраћајне површине - паркирање



Локација - постојећи начин коришћења земљишта



Локација - постојећи начин коришћења земљишта



Локација - постојећи начин коришћења земљишта

11. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна ПДР-а је преиспитивање планираних намена, као и планираних траса саобраћајница ради оптималног искоришћења могућности предметне локације.

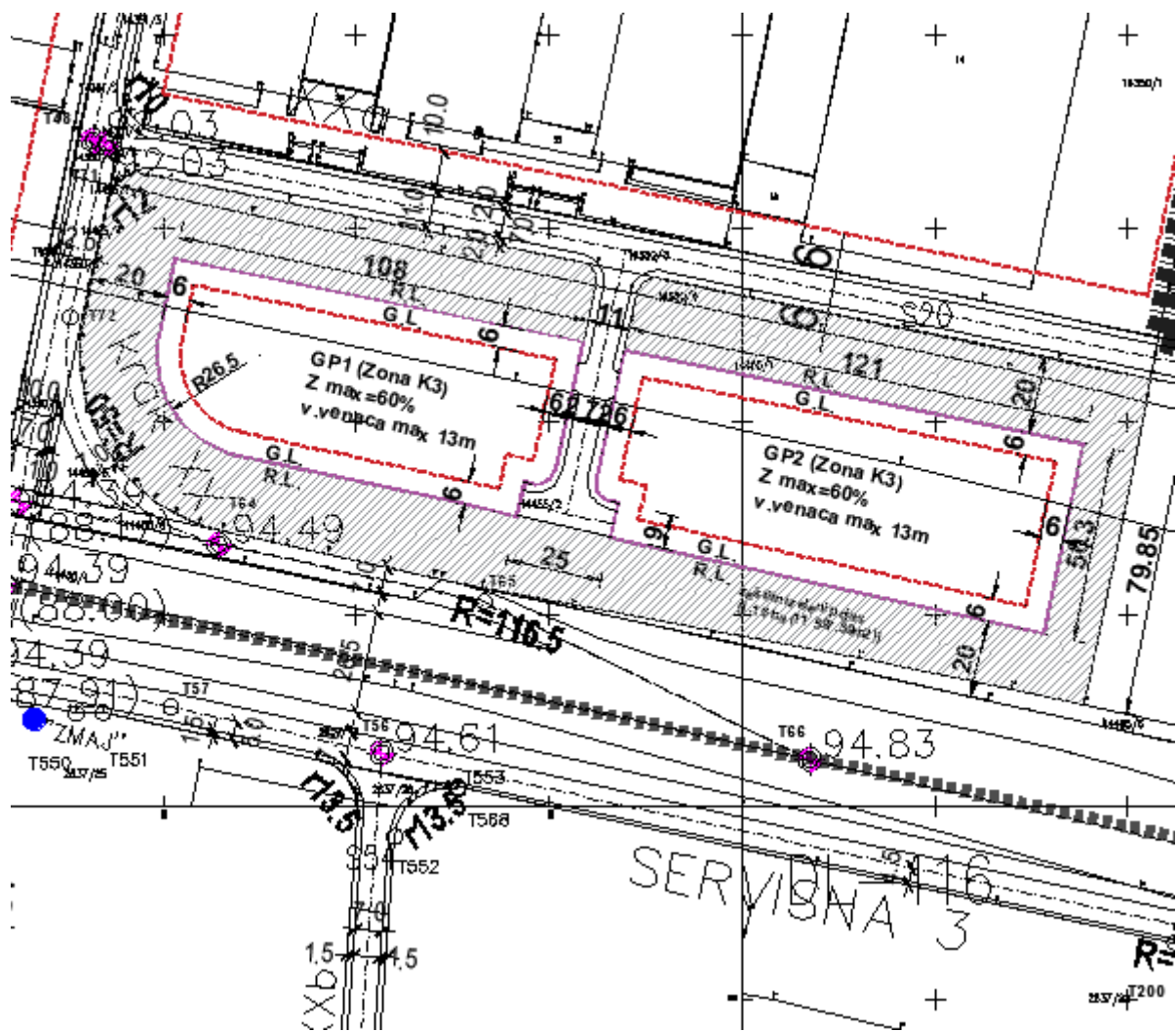
Циљеви израде Измене и допуна Плана детаљне регулације су:

- стварање планског основа за реализацију планираних садржаја;
- пренамена дела површина јавне намене – шуме (шумског земљишта) у површине осталих намена - зону комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (КЗ);
- саобраћајно и инфраструктурно опремање локације;
- дефинисање правила регулације, уређења и грађења у складу са потенцијалима и ограничењима простора;
- дефинисање парцела јавне намене у складу са планираном наменом површина и имовинско-правним односима на парцели;
- очување услова животне средине;
- сагледавање просторних и развојних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са планским оквиром ПГР-а Београда;
- дефинисање капацитета новопланираних садржаја, правила грађења и услова уређења простора;
- унапређење постојећег карактера и амбијента предметног подручја у складу са значајем и карактеристикама простора.

План детаљне регулације садржаће нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења на парцели, друге елементе значајне за спровођење плана, као и графички део

12. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

Имајући у виду да је на појединим парцелама (КП 14455/1, КО Земун) у оквиру обухвата границе Измене и допуна ПДР, у постојећем стању реализован паркинг у функцији постојећих комерцијалних садржаја, као и да је у Плану генералне регулације планирана намена дефинисана као претежна, а да ће се границе суседних намена дефинисати кроз детаљну планску разраду, предлог Измена и допуна Плана је да се у оквиру предметног подручја уз Аутопут (Државни пут IА реда број А1), дефинише минимални заштитни појас зеленила уз трасу државног пута првог А реда број А1, у ширини од 20 метара, а на преосталом делу шумског земљишта изврши пренамена и формира зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности - КЗ.



Предлог измене планског решења

КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

Комерцијални садржаји се дефинишу као доминантна намена комплекса или блока. Најчешћа намена комплекса је у функцији:

- трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пијаце старих ствари);
- изложбених простора (сајмови);
- угоститељства (хотели, пансиони, ресторани, агенције...);
- пословања, научно истраживачког рада (финансијске институције, представништва, администрација, пословни паркови);
- културе и забаве (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, куглане, бучни други рекреациони и спортски садржаји).

Тип изградње комерцијалних садржаја зависи од локације, окружења и морфологије, као и услова за уређење и изградњу, и то као зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности (K3).

ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)
основна намена површина	комерцијални садржаји
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.5 индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс. максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% · минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 5. Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености 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.
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.

13. БИЛАНС ПОВРШИНА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА – УПОРЕДНИ ПРИКАЗ

БИЛАНС ПОВРШИНА НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА		
НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА m² (ha)	
	ПГР БЕОГРАДА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА
Површине јавне намене - мрежа саобраћајница m ² (ha)	6909,51 m ² (0,70 ha)	37106,63 m ² (0,70 ha)
Површине јавне намене – површине за објекте и комплексе јавних служби m ² (ha)	30077,46 m ² (3,01 ha)	30077,46 m ² (3,01 ha)
Површине јавне намене - шуме m ² (ha)	52568,12 m ² (5,26 ha)	11597,90 m ² (1,16 ha)
Површине осталих намена - површине за привредне зоне m ² (ha)	79730,75 m ² (7,97 ha)	79730,75 m ² (7,97 ha)
Површине осталих намена – комерцијални садржаји у зони ниске спратности m ² (ha)	-	10773,10 m ² (1,08 ha)
Укупна површина плана:	169285,84 m² (16,93 ha)	

Табела: Биланс површина у обухвату Измене и допуне плана (оријентационо)

ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БРГП				
НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ (~ha)	%	ПЛАНИРАНО (~ha)	%
Површине јавне намене				
мрежа саобраћајница m ² (ha)	0,70 ha	4,13	0,70 ha	4,13
површине за објекте и комплексе јавних служби m ² (ha)	3,01 ha	17,78	3,01 ha	17,78
шуме m ² (ha)	5,26 ha	31,07	1,16 ha	6,85
Укупно јавне намене	8,97	52,98	4,87	28,76
Површине осталих намена				
површине за привредне зоне m ² (ha)	7,97 ha	47,08	7,97 ha	47,08
комерцијални садржаји у зони ниске спратности m ² (ha)	-	-	1,08 ha	6,38
Укупно остале намене	7,97	47,08	9,05	53,46

Оријентациони приказ површина јавне и остале намене у обухвату Плана

Остварени капацитети	ПОСТОЈЕЋЕ			ПЛАНИРАНО		
	индекс заузетости	макс. висина венца	мин. зелене површине	индекс заузетости	макс. висина венца	мин. зелене површине
површине за привредне зоне	50%	18 m	50%	50%	18m	50%
комерцијални садржаји у зони ниске спратности	-	-	-	60%	13 m	40%
површине за објекте и комплексе јавних служби	12 m ² /ученику	15 m	30 m ² /ученику	12 m ² /ученику	15 m	30 m ² /ученику

Оријентациони упоредни приказ урбанистичких параметара ПГР и предлога измена и допуна Плана

	Капацитети инфраструктуре (оријентационо)
Апроксимативна једновремена снага	5800 kW
Планирани вид грејања	Даљинско грејање и снабдевање природним гасом
Број телефонских прикључака	У складу са планираним наменама појединачних корисника По нормативу 1 прикључак на 200m ² НГП
Средња дневна потрошња воде	Q ср.дн. = 45l/s Q пожарни = 60 l/s

Оријентациони процењени капацитети инфраструктуре

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

14. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- побољшање нивоа квалитета животне средине и живота становника непосредне околине, кроз планом предвиђено уређење и унапређење намена у оквиру границе Плана и околних јавних површина;
- унапређење постојећег карактера, визуелног идентитета и амбијента простора, кроз увођење нових садржаја и планиране интервенције на постојећим објектима и изградњи нових објеката.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. ОРТОФОТО ПРИКАЗ ЛОКАЦИЈЕ
2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА Р 1:2500
3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1:2500

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- Одлука о изради Плана
- Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Мишљења надлежних институција
- Извод из планова вишег реда