



урбанистички центар
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ
ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТОПУТ“ У НОВОМ БЕОГРАДУ,
ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ, ЗА БЛОКОВЕ 42 И 48 У ОКВИРУ БЛОКА 53,
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД**



Београд

www.bеоград.rs

ОКТОБАР 2020.

Урбанистички Центар доо - друштво за урбанизам архитектуру и инжењеринг · Топличин венац 11/II, 11000 Београд,
Србија · urbanistickicentar@gmail.com · +381114056821
пид 108292183 · матични број 20970081 · шифра делатности 7112 · текући рачун код комерцијалне банке 205-204528-29

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

„УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР“ Д.О.О.

ДРУШТВО ЗА УРБАНИЗАМ, АРХИТЕКТУРУ И ИНЖЕЊЕРИНГ
БЕОГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

НАРУЧИЛАЦ:

ВЕЛЕТРЖНИЦА БЕОГРАД ДОО

Аутомунт 88
11070 Нови Београд



РАДНИ ТИМ

<p>Одговорни урбаниста:</p> <p>Анђелка Милорадовић, дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 1471 14</p>	
<p>Руководилац радног тима:</p> <p>Милана Вандић, дипломирани инжењер архитектуре Бр. Лиценце 200 1470 14</p>	

САДРЖАЈ

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	1
1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
ИЗВОД ИЗ ПГР-А	2
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА БЕОГРАДА.....	6
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	7
Постојећа намена површина	7
Постојећа планска документација на предметном простору	8
Инжењерскогеолошке карактеристике терена	8
Заштита културног наслеђа.....	10
Заштита природе	10
Животна средина	10
Енергетска ефикасност	10
Ограничења.....	10
1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	10
1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	11
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	11
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	15
БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	17
1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	18
1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ.....	18
2.ГРАФИЧКИ ДЕО	19
1. ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	19
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	19
3.ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	19
1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
2. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19

4.	САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
5.	ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	19
6.	ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ	19
7.	ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	19
8.	ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	19

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТОПУТ“ У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ, ЗА БЛОКОВЕ 42 И 48 У ОКВИРУ БЛОКА 53, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину за блокове 42 и 48 у оквиру блока 53, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: „Измене и допуне Плана“ или „План“) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину за блокове 42 и 48 у оквиру блока 53, градска општина Нови Београд (у даљем тексту: Одлука), која је објављена у „Службеном листу града Београда“ бр. 89/2020. Одлука је донета на иницијативу „ВЕЛЕТРЖНИЦЕ БЕОГРАД“ ДОО, како би се створила могућност за проширењем комуналних површина и формирање јединствене целине Велетржнице.

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана, поред Одлуке представљају и: Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 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 9/20) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19).

У складу са чл. 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10), заменик начелника градске управе, секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину под IX-03 бр. 350.14-13/2020 од 01.07.2020. године, које је објављено у Службеном листу града Београда бр. 87/20.

1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

У складу са Одлуком границом Измена и допуна Плана обухваћена је површина јужно од ауто-пута, која је важећим планом (Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр. 61/09)) означена као блокови 42 и 48, а налази се у оквиру новобеоградског блока 53. Приближна површина је 70 ha, а прецизне границе обухвата и површина биће дефинисани у току израде нацрта Измена и допуна плана.

Планом су обухваћене: катастарске парцеле:

56/5, 56/7, 55/4, 54/4, 53/4, 52/4, 51/4, 50/4, 49/4, 48/4, 47/4, 46/4, 45/5, 44/5, 44/1, 45/7, 534/1, 534/59, 534/60, 534/57, 534/58, 534/35, 44/6, 44/7, 45/8, 46/5, 47/5, 48/5, 49/5, 50/5, 51/5, 52/5, 53/5, 54/5, 55/2, 56/2, 54/6, 53/6, 52/6, 51/6, 50/6, 49/6, 48/6, 47/6, 46/6, 45/9, 527/5, 527/6, 528/3, 529/3, 530/3, 6636/3, 531/4, 531/5, 6636/4, 531/6, 532/19, 6636/15, 6827/1, 6827/2, 529/2, 528/2, 527/4, 527/3, 527/1, 527/2, 528/1, 529/1, 530/1, 511/7, 6637/18, 6818, 6819, 6803, 534/56, 534/36, 534/24, 6636/9, 532/18, 532/2, 532/3, 532/6, 532/8, 6636/7, 532/9, 534/33, 534/32, 534/31, 534/30, 534/29, 534/28, 534/27, 534/26, 534/25, 534/23, 534/22, 534/21, 534/20, 534/19,

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

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.

Планом генералне регулације, предметна локација предвиђена је за: привредне зоне (П2 – привредно комерцијалне делатности), комуналне површине, инфраструктурне објекте и комплексе и мрежу саобраћајница.

Од саобраћајних површина, у обухвату Измена и допуна плана налазе се планиране саобраћајнице: првог реда: 2а-2а и другог реда: 1-1, а од инфраструктурних објеката и комплекса – комунални пункт.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНО-КОМЕРЦИЈАЛНИМ ЗОНАМА (П2)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">привредно – комерцијалне делатностиу оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели																																																									
Компатибилност намене	<div><ul style="list-style-type: none">са привредним делатностима су компатибилне намене у складу са Табелом 1 „Компатибилност намена“</div> <div><table><tr><th colspan="14">Табела 1 – Компатибилност намена</th></tr><tr><th rowspan="2">Табела 1 – Компатибилност намена</th><th colspan="13">КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА</th></tr><tr><th></th><th>Мрежа саобраћајница</th><th>Површине за инфраструктурне објекте и комплексе</th><th>Комуналне површине</th><th>Јавне зелене површине/шуме</th><th>Површине за објекте и комплексе јавних служби</th><th>Површине за спортске објекте и комплексе</th><th>Површине за становање</th><th>Мешовити градски центри</th><th>Површине за комерцијалне садржаје</th><th>Површине за привредне зоне</th><th>Површине за привредне паркове</th><th>Површине за верске објекте и комплексе</th><th>Остале зелене површине</th></tr><tr><th>ДОМИНАНТНА НАМЕНА</th><td>Површине за привредне зоне</td><td>X1</td><td>X1</td><td>X</td><td>X1</td><td>X6</td><td>X</td><td></td><td></td><td>X</td><td>o</td><td></td><td></td><td>X</td></tr></table><div>X1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама. X6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.</div></div> <ul style="list-style-type: none">на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или јединаопшта правила и параметри за све намене у зони су исти	Табела 1 – Компатибилност намена														Табела 1 – Компатибилност намена	КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА														Мрежа саобраћајница	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовити градски центри	Површине за комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине	ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Површине за привредне зоне	X1	X1	X	X1	X6	X			X	o			X
Табела 1 – Компатибилност намена																																																										
Табела 1 – Компатибилност намена	КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА																																																									
		Мрежа саобраћајница	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовити градски центри	Површине за комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине																																												
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Површине за привредне зоне	X1	X1	X	X1	X6	X			X	o			X																																												
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">индекс заузетости („Из“) на парцели је до 50%																																																									
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none">индекс изграђености („Ии“) на парцели је до 1.5																																																									
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																																																									

	<p>инсталације...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, према нормативу: 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објекта, магацина или на 3 једноремено запослена 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.
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 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 културних добара	<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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПОВРШИНАМА ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ПИЈАЦЕ

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> Основна намена локација пијаца је комуналне површине и објекти-пијаце. Пијаца је комунално опремљен простор планским актом намењен за обављање услуга у промету пољопривредно прехрамбених и других производа. Према начину продаје и врсти робе пијаце се деле на малопродајне и veleprodajне. ПГР-ом просторно су одређене локације за пијаце јавне намене којима управља Јавно комунално предузеће ЈКП "Градске пијаце" и локације за пијаце јавне намене којима управљају друга јавна предузећа или локална самоуправа (Велетржница и пијаце Батајница, Сурчин, Језерска тераса и Војни пут).
--------------------------------	--

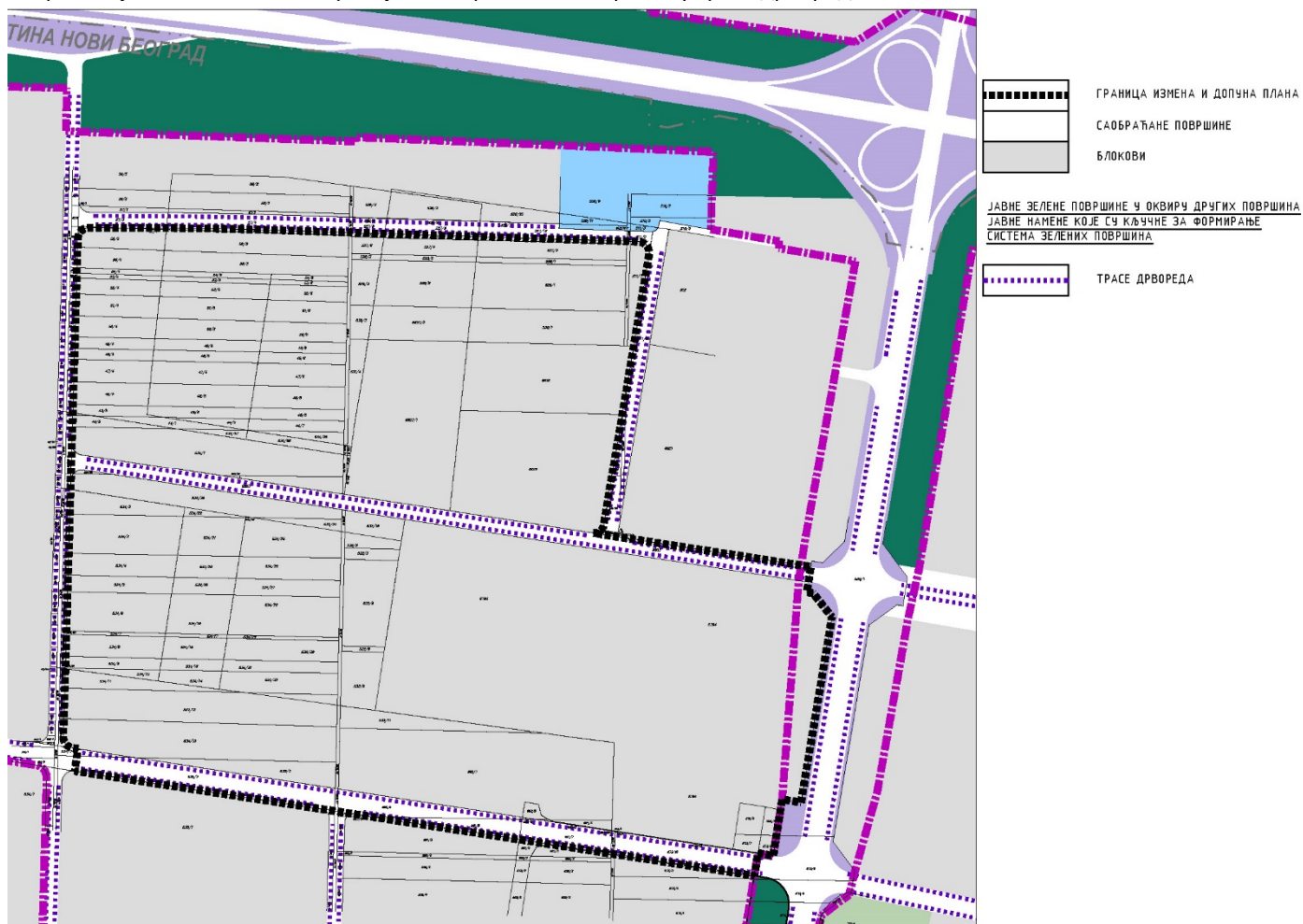
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> У обухвату предметних измена и допуна плана налази се Велетржница Могуће компатибилне намене су: јавне службе, комерцијални садржаји, инфраструктурне површине и зеленило. Максимално учешће компатибилних намена, изражено у проценту заузећа комплекса пијаце, је 30%.
Правила парцелације	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинска парцела за изградњу зелене пијаце мора имати колски приступ са јавне саобраћајне површине, која је изграђена или је планом предвиђена за изградњу, и прикључак на комуналну инфраструктуру. Минимална површина грађевинске парцеле је 1000 m². У оквиру грађевинске парцеле пијаце могућа је фазна реализација комплекса и објеката тако да свака фаза у функционалном, обликовном, архитектонском и конструктивном смислу чини јединствену целину.
Положај објекта на грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none"> Општи став је да се грађевинска и регулациона линија могу поклапати, уз обавезно повлачење грађевинске линије приземља min 2.5m у делу главног улаза и комуникација у комплекс пијаце.
Паркирање	<ul style="list-style-type: none"> Простор за паркирање може се планирати на паркингу или у гаражи. За одређивање броја потребних паркинг места примењују се следећи нормативи: 1ПМ на 80 m² БРГП продајног простора. Подземне етаже користити за потребе логистике и економског приступа комплексу пијаце (утоварне рампе, магацин и сл.).
Архитектонски третман објеката	<ul style="list-style-type: none"> Према основној архитектонској форми пијаце могу бити отворене, покривене и затворене. Затворене пијаце могуће је организовати у реконструисаним постојећим архитектонски вредним и објектима који су изгубили првобитну намену; Архитектонском обрадом допринети формирању новог визуелног идентитета ових објеката савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала. Савремени архитектонски третман објеката подразумева: уравнотежен однос према контексту, једноставност, савремену материјализацију, флексибилност и еколошку одрживост; Својим изгледом, материјализацијом и волуменом, објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат од неквалитетних материјала; У случају када је дозвољена изградња више различитих намена у оквиру јединственог објекта, потребно је формирати јединствени објекат као јединствену функционално-естетску целину; Није дозвољено формирање испуста и грађевинских елемената на фасади уколико су они изван грађевинске линије; Дозвољава се повлачење приземља објеката и појединих делова фасаде у циљу обликовања објекта; Није дозвољено остављање неуређених забатних зидова. Све видне забатне зидове пројектовати или реконструисати као уређени део фасаде без отвора; Кров може бити кос, раван или сферан у складу са карактером подручја и непосредног окружења; Пројектовањем посебних рампи, прилаза као и лифтова неопходно је омогућити прилаз хендикепираним особама; Није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе на отвореном простору на парцели.
Планирани урбанистички параметри	<ul style="list-style-type: none"> Максимална вредност индекса заузетости је 100%. Максимална висина прелома према јавној површини је 1.5 ширина улице, што је оријентациона спратност П+галерија.

Спровођење

- Све градске пијаце, којима је ПГР-ом дефинисана грађевинска парцела спроводе се урбанистичким пројектом, на основу претходно наведених општих правила.
- За остале градске пијаце, које се налазе на подручју у коме није формирана регулација, дефинисана је обавезна израда плана детаљне регулације
- Нове пијаце, које нису просторно одређене овим планом, могу се планирати у површинама компатибилних намена кроз израду плана детаљне регулације.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СИСТЕМА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА БЕОГРАДА

Према Плану генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист Града Београда”, број 110/19), на предметној локацији планирани су блокови, нема постојећих ни планираних јавних зелених површина. У оквиру површина јавне намене – саобраћајних површина планиране су трасе дрвореда.



Слика 2 - Извод из планиране намене површина по ПГРСЗП

1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Границом Измена и допуна плана обухваћене су постојеће површине:

- Јавних намена:
 - Комуналне површине - Велетржница
 - Мрежа саобраћајница
- Осталих намена
 - Површине за привредне зоне
 - Неуређене површине



Слика 3 - Орто-фото снимак локације

Локација која је предмет планског документа налази се јужно од ауто-пута Београд-Шид и источно од планиране саобраћајнице Т6, у новобеоградском блоку 53. На делу обухвата функционише постојећа Велетржница, за чијим проширењем се јавила потреба због значаја који има за развој пољопривреде, производње и трговине, у граду и шире. Поред ње постоје привредни објекти, део изграђених саобраћајница и углавном неизграђен и неуређен простор.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1. „ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р=1:2500

ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ПРЕДМЕТНОМ ПРОСТОРУ

На предметном простору, као и у контактном подручју, на снази је :

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

По наведеном плану, у обухвату Измена и допуна плана – блоковима 42 и 48 у целини II предвиђене су:

- површине јавних намена – саобраћај и саобраћајна мрежа (површине путне и уличне мреже), комуналне делатности и инфраструктурне површине (комунални пункт и трафо-станица) и остале јавне делатности (јавна пијаца-велетржница);
- површине осталих намена – привредне делатности;

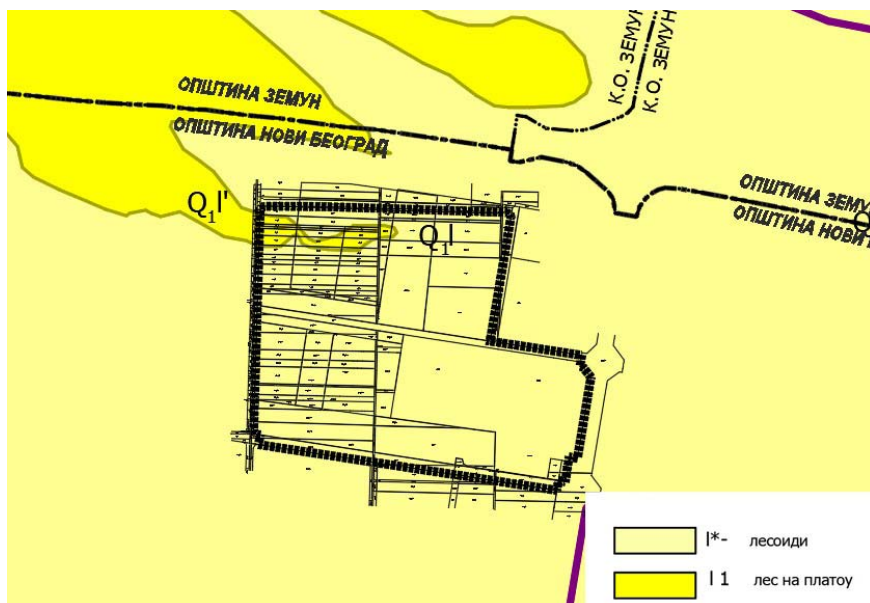


Слика 4 – Извод из важећег планског документа – Планирана намена површина, који је предмет измена

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Простор у обухвату Измена и допуна плана је у нагибу од око 87m^{npv} на северу до 97m^{npv} на југу обухвата. Предметни простор припада реону I C1 – терени повољни за урбанизацију.

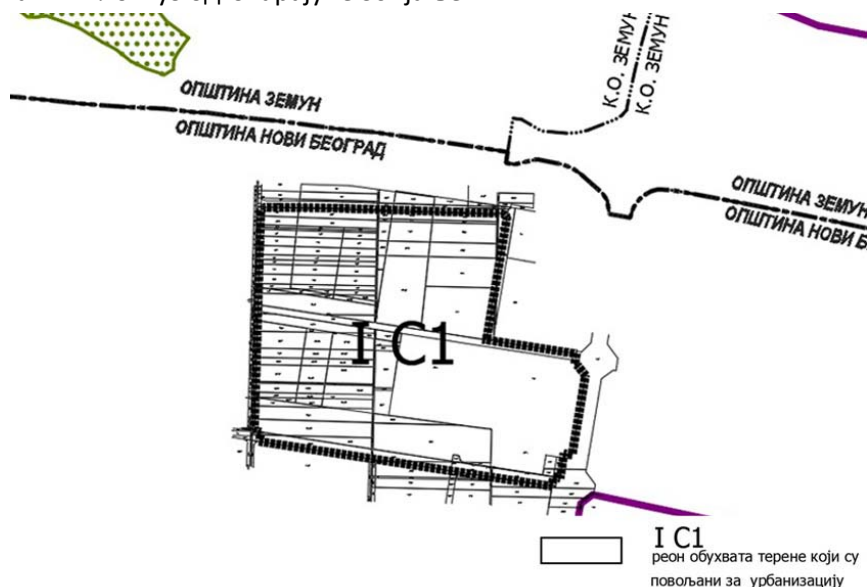
I Повољни терени - Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. **Реон IC1** – обухвата земунску лесну зараван, са нивоом подземне воде већим од 10m. Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Хидрогеотермалне карактеристике подземних вода које се налазе у оквиру овога реона ниске енталпије чија температура не прелази 25°C су интересантне као природни ресурс који се може користити као један од видова обновљиве енергије.



Слика 6 - Геолошки састав терена

Приликом коришћења овог реона 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 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.



Слика 7 - Инжењерско-геолошка реонизација

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према расположивим подацима из ПГР-а, у обухвату Измена и допуна плана нема заштићених објеката и просторних целина.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже.

ЖИВОТНА СРЕДИНА

За предметни План је донето Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину за блокове 42 и 48 у оквиру блока 53, градска општина Нови Београд (решење је објављено у „Службеном листу града Београда“ бр.87/2020 под бројем IX-03 350.14-13/20).

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018, где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц“. Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за сопствене потребе електро енергије. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе за хлађењем лети.

ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана, у сарадњи са носиоцима јавних овлашћења су:

- започета изградња привредних садржаја
- заштитне зоне инфраструктурних водова.

1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Измена и допуна плана су:

- Проширење комуналних површина за изградњу Велетржнице
- Подизање нивоа урбанитета ове комуналне целине, опремање инфраструктуром и дефинисање зона изградње
- Просторна и функционална интеграција подручја у урбано ткиво и унапређивање животне средине.

1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планиране претежне намене површина су:

1. Површине јавних намена:
 - Мрежа саобраћајница
 - Комуналне површине - Велетржница
2. Површине осталих намена:
 - Површине за привредне зоне

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.2. „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА“, Р=1:2500

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У постојећем стању, границом Плана обухваћена је Преконошка улица, у рангу улице другог реда.

Непосредно уз границу, са источне стране пролази саобраћајница Т6 која је у овом делу део секундарне уличне мреже, док је од Преконошке улице до Аутопута Београд - Шид улица првог реда.

Простор обухваћен границом Плана делимично је опслужен линијама аутобуског подсистема јавног градског превоза путника које се пружају саобраћајницом Т6.

У постојећем стању паркирање се обавља у оквиру припадајућих парцела.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Планирани концепт развоја уличне мреже у оквиру простора обухваћеног границом Плана заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) и Плану детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр. 61/09).

Улица Преконошка (саобраћајница 1-1) остаје у рангу улице другог реда. Планира се њено продужење до Планом детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину, планиране Улице IX, која се повезује на постојећу петљу „Грмеч“. Ова петља предвиђена је важећим Планом за реконструкцију која ће омогућити квалитетније повезивање предметне зоне на Аутопут Београд – Шид.

У јужном делу планирана је саобраћајница 2а-2а, која представља продужетак Улице Марка Челебоновића и повезује предметни простор са Бежанијском косом на једној, односно са планираном привредном зоном уз аутопут, на другој страни. Ова саобраћајница има ранг улице првог реда.

Саобраћајница Т6, која тангира предметни простор са источне стране, добија ранг магистрале.

Све приказане ободне саобраћајнице које нису обухваћене границом плана преузете су из важећег Плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр. 61/09).

Елементи ситуационог плана, подужог профила и попречни профили планираних саобраћајница у оквиру границе Плана биће прецизно дефинисани у фази израде Нацрта плана.

Опслуживање предметног простора јавним градским превозом путника планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

Потребан број паркинг места за планиране садржаје обезбедити у складу са важећим нормативима.

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА

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“. Средишњим делом предметног простора дуж улице С-40 (Преконошка) пролази цевовод $\varnothing 300$ мм до везе на постојећи $\varnothing 300$ мм у саобраћајници Т-6.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Планом детаљне регулације привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр.61/09) дуж ободних улица предвиђена је изградња дистрибутивне мреже димензија мин. $\varnothing 150$ mm. У оквиру планираних саобраћајних површина у границама плана поставити уличну дистрибутивну мрежу и повезати је на постојећу. Планирана дистрибутивна водоводна мрежа, са околном мора да образује прстенаст систем. Минимални пречник планиране дистрибутивне мреже је $\varnothing 150$ mm.

$Q_{sr,dn}=9,50$ l/s

$Q_{poz}=10,0$ l/s

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје припада територији „Централном“ канализационог система, делу на коме је планиран сепарациони систем канализације. Главни одводници употребљених вода са предметног подручја су постојећи кишни колектор АБ110/165 cm и фекални канал $\varnothing 500$ mm, оба у саобраћајници Т-6. Средишним делом предметног простора дуж улице С-40 (Преконошка) изграђана је канализација кишна АК $\varnothing 1000$ mm и фекална ФК $\varnothing 300$ mm, до везе на постојеће исталације канализације у саобраћајници Т-6.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Планом детаљне регулације привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Сл. лист града Београда“, бр.61/09) поред мреже сакундарне кишне и фекалне канализације у ободним улицама, средишњом улицом С-40 планирана је изградња кишног колектора димензија мин. $\varnothing 1500$ mm до везе на планирани мин. $\varnothing 2000$ mm у саобраћајници Т-6. Унутар границе Плана планирати канализацију градског типа у регулацијама планираних саобраћајница. Минимални пречници градске канализације сепарационог система су $\varnothing 300$ mm за атмосферску канализацију и $\varnothing 250$ mm за канализацију употребљених вода.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

По Ободном делу предметног обухвата Измена и допуна плана изграђени су и у експлоатацији два надземна вода 110kV – веза постојећих ТС 110/10kV и 220/110 kV „Београд 5“. У граници планског документа је изграђено више ТС 10/0,4 kV са припадајућом мрежом 10 и 1 kV. Постојећа електрична мрежа изведена је подземно у оквиру саобраћајних и других јавних површина.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Постојећи водови 110kV ће се у складу са условима ЕМС-а или каблirati или задржати у постојећем стању, у ком случају ће се у зони њихове заштите дефинисати услови изградње. За напајање планираних садржаја потребно је изградити више ТС10/0,4 kV, са потребном мрежом водова 10 и 1 kV, што ће бити дефинисано условима ЕДБ-а. Водови 10 и 1kV ће се градити подземно, у планираним површинама јавне намене.

Процена једновремене снаге:

- $P_j = 5100 \text{ kW}$;

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Ово подручје припада АТЦ „Нови Београд“. У обухвату планског документа је изграђена ТК мрежа. Она је изведена подземно у оквиру јавних саобраћајних површина.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Потребе планираних корисника реализовати GPON технологијом, у типологији FTTB (Fibre to the building). Предвидети приступну ТК мрежу са оптичким кабловима и ТК канализацијом склопу саобраћајних и других јавних површина, а у складу са условима оператера.

СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Снабдевање природним гасом остварено је преко постојеће градске дистрибутивне гасоводне мреже, али са северне стране ауто-пута. Постојећи дистрибутивни гасоводни систем је на радном притиску до 6 бара. По важећим законским одредбама овај ниво радног притиска може се повећати до 16 бара. Ова деоноца је од ГМРС „Горњи Земун“ све до МРС „Калварија“. На јужној страни, наспрам КБЦ „Бежанијска коса“ изграђена је редукциона станица са које се снабдева ЈП „Србијасгас“, а мала привредна зона у Блоку 52 снабдева се природним гасом из постојеће МРС „Блок 52 –ИМЕЛ зона“.

У предметном делу Блока 53 на Новом Београду нема изграђене гасоводне мреже.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Израђена је техничка документација за предметни део блока 53, која је обухватила и Велетржницу, али до реализације још није дошло. Сва снабдевања природним гасом оствариће се са постојеће и планиране дистрибутивне гасоводне мреже са поменуте гасне мреже Земунa.

Гасоводне трасе су планиране у регулационим профилима постојећих и планираних саобраћајница, у границама Измена и допуна, као и контактном подручју. Свако правно лице ће изградити мерно-регулациону станицу (МРС) потребних капацитета у границама своје грађевинске парцеле. Природни гас је одорисан, а свака станица мора имати мерач протока природног гаса. Радни притисак у комплексу Велетрнице зависиће од капацитета и технолошких потреба исте. Капацитети и расподеле биће дефинисане у наредним корацима разраде плана. По добијању Услови од ЈП „Србијасгас“ извршиће се допуне планског решења.

СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

У границама предметног плана нема, нити је планирана топловодна инфраструктура из система даљинског грејања. У даљем раду овај вид снабдевања енергојом нема значаја за посматрани простор.

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

Планира се проширење постојећег комплекса Велетржнице, која служи организовању трговине на велико: допреми, складиштењу и дистрибуцији робе, уз изградњу неопходних логистичких садржаја за функционисање ове јавне делатности.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У КОМУНАЛНИМ ПОВРШИНАМА	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> Велетржница
Компатибилност намене	Могуће компатибилне намене су: јавне службе, комерцијални садржаји, инфраструктурне површине и зеленило – све у функцији комплекса Велетржнице. Максимално дозвољено учешће компатибилних намена је у складу са технолошким захтевима за функционисање комплекса.
Индекс заузетости парцеле	индекс заузетости („Из“) 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...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта. <p>за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама</p>
Правила парцелације	<ul style="list-style-type: none"> Дозвољена је парцелација у оквиру комплекса Велетржнице, а у циљу фазне реализације садржаја. Грађевинска парцела мора имати колски приступ са јавне саобраћајне површине, која је изграђена или је планом предвиђена за изградњу, и прикључак на комуналну инфраструктуру. Минимална површина грађевинске парцеле је 1000 m². У оквиру грађевинске парцеле пијаце могућа је фазна реализација комплекса и објекта тако да свака фаза у функционалном, обликовном, архитектонском и конструктивном смислу чини јединствену целину.
Паркирање	<ul style="list-style-type: none"> Простор за паркирање може се планирати на паркингу или у гаражи. За одређивање броја потребних паркинг места примењују се следећи нормативи: <ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 80 m² БРГП продајног простора. Подземне етаже користити за потребе логистике и економског приступа комплексу пијаце (утоварне рампе, магацин и сл.).
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%.
Посебна правила	<ul style="list-style-type: none"> Висина објекта и услови изградње у зони далековода биће дефинисани у складу са условима надлежних институција. Услови изградње биће дефинисани и у складу са условима институције надлежне за безбедно одвијање авиосаобраћаја

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

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
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">▪ са привредним делатностима су компатибилне све јавне намене (мрежа саобраћајница, инфраструктурни објекти и комплекси, комуналне делатности, зелене површине), комерцијални садржаји и остало зеленило.▪ 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 („Из“) 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...) максимална висина слемена 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, према нормативу:▪ 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених▪ 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објекта, магацина или на 3 једноремено запослена▪ 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.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> ■ нови објекат 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 објеката.
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.
Посебна правила	<ul style="list-style-type: none"> ■ Висина објеката и услови изградње у зони далеководна биће дефинисани у складу са условима надлежних институција. ■ Услови изградње биће дефинисани и у складу са условима институције надлежне за безбедно одвијање авиосаобраћаја

БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 2 - Упоредни преглед параметара за површине осталих намена, по важећем плану, планском основу и предметним изменама и допунама			
УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА ПДР-А, ПГР-А И ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТОПУТ“ У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ („СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА“ БР. 61/09)	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX)(“СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” БР.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017)	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТОПУТ“ У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ ЗА БЛОКОВЕ 42 И 48 У ОКВИРУ БЛОКА 53, ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ БЕОГРАД
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Привредне делатности	П2 – привредно – комерцијалне делатности	П2 – привредно – комерцијалне делатности
КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ - ОДНОС	/	Учешће компатибилне намене до 100%	Учешће компатибилне намене до 100%
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА И ВИСИНА СЛЕМЕНА	Вс=18m / 24m (1/3 БРГП)	Вс=18m / 24m (1/3 БРГП)	Вс=18m / 24m (1/3 БРГП)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ („Ии“)	Ии=1,0	Ии=1,5	/
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ („Из“)	50%	50%	50%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	30/25/20%	20%	20%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ	/	10%	10%
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Јавна пијаца - Велетржница	Комуналне површине – градске пијаце	Комуналне делатности - Велетржница
КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ - ОДНОС	/	Компатибилна намена макс. 30%	У складу са технолошким захтевима
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА И ВИСИНА СЛЕМЕНА ИЛИ СПРАТНОСТ	Вс=18m / 24m (1/3 БРГП)	1,5 x ширина регулације П+галерија	Вс=18m / 24m (1/3 БРГП)
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ („Ии“)	Ии=1,0	/	/
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ („Из“)	50%	100%	50%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	30/25/20%	/	20%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ	/	/	10%

Табела 3 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П ≈	% ≈	П ≈	% ≈
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ (ВЕЛЕТРЖНИЦА)	177.805,97 m ²	25,19	518.118,01 m ²	73,40
МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА	14.590,02 m ²	2,07	50.152,57 m ²	7,11
НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	458.722,03 m ²	64,99	-	-
ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	54.737,72 m ²	7,75	137.574,16 m ²	19,49
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	705.844,74 m²	100	705.844,74 m²	100

Табела 4 – процена постојеће и планиране БРГП

Постојећа БРГП	Планирана БРГП
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	13.438 m ²
ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	10.000 m ²
УКУПНО	23.438 m²

1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- проширење и унапређење комплекса Велетржнице
- унапређење привредне зоне
- подизање нивоа урбанитета локације.

1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату предметних Измена и допуна плана детаљне регулације ставиће се ван снаге План детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист града Београда“ бр. 61/09).

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
4. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
6. ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
7. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
8. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ