

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

подручја северно од Овчанског пута, око рекреативног  
комплекса „Ђуран“, Градска општина Палилула

---

## **ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

---



Центар за планирање урбаног развоја

**НАРУЧИЛАЦ:** „СИМОН - КОМПАНИЈА”, д.о.о., Београд

**ОБРАЂИВАЧ:** „Центар за планирање урбаног развоја – ЦЕП”, д.о.о., Београд



**РАДНИ ТИМ:**

**Одговорни урбаниста:**

Вук Ђуровић, дипл.инж.арх.

Сања Вранић, дипл.инж.арх.

**Радни тим:**

Снежана Димитријевић, дипл.инж.саобр.

Владана Станојевић, арх.техн.

**директор ЦЕП-а:**

Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.

Београд, мај 2017.

САДРЖАЈ :

**1. ОПШТИ ДЕО**

- 1.1 Правни основ
- 1.2 Повод и циљ израде плана
- 1.3 Границе подручја плана
- 1.4 Урбанистичке обавезе
- 1.5 Подлоге за израду плана

**2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

- 2.1 Локација
- 2.2 Постојећи начин коришћења земљишта
- 2.3 Саобраћајна мрежа

**3. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

- 3.1 Концепт решења
- 3.2 Намена површина
- 3.3 Саобраћајне површине
- 3.4 Упоредни приказ урбанистичких параметара

**4. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

**5. ДОКУМЕНТАЦИЈА**

Скупштина града Београда на седници одржаној \_\_\_\_\_ године, а на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“, број 39/08, 6/10 и 23/13), донела је:

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

### **подручја северно од Овчанског пута, око рекреативног комплекса „Ђуран“, Градска општина Палилула**

## **1. ОПШТИ ДЕО**

### **1.1. Правни основ**

Правни основ за израду Плана детаљне регулације подручја северно од Овчанског пута, око рекреативног комплекса „Ђуран“, Градска општина Палилула чине следећи документи:

- 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 и 145/14);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја северно од Овчанског пута, око рекреативног комплекса „Ђуран“, Градска општина Палилула („Службени лист града Београда“, бр. 126/16) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 64/15).

### **1.2. Повод и циљ израде плана**

Предметно подручје није детаљно урбанистички разрађено, а налази се у обухвату Генералног урбанистичког плана Београда („Сл. лист града Београда“ бр.11/16) и Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр.20/16 и 97/16). Према Плану генералне регулације, за предметну територију је обавезна израда плана детаљне регулације.

С обзиром да највећи део овог подручја чине неплански настали породични објекти, циљ је да се, кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, санирају постојеће зоне непланске изградње уз рационално планирање нове стамбене изградње.

Циљеви доношења одлуке о изради предметног плана су:

- дефинисање јавног интереса;
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- обезбеђивање саобраћајних веза и капацитета опремљености техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу;
- очување и побољшање услова животне средине;
- увођење самоодрживог система, еколошки стабилног.

### 1.3. Границе подручја плана

Предметном границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије Градске општине Палилула, простор северно од Овчанског пута, на пола пута између Зрењанинског пута и Северне тангенте (деоница између Зрењанинског пута и Панчевачког пута). Са северне, источне и западне стране, обухват је ограничен планираним приступним саобраћајницама, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Границом је обухваћена регулација Улице Овчански пут, док се остала граница обухвата подудара са границама катастарских парцела или некатегорисаним приступним путевима.

Предметни простор се налази у периферној зони, у оквиру урбанистичке целине VI – Борча, Овча, Црвенка.

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају **КО Борча**:

#### Целе парцеле:

1882, 1883, 1884/1, 1884/2, 1884/3, 1884/4, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889/1, 1889/2, 1889/3, 1889/4, 1910, 1911, 1912/1, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1913/1, 1913/2, 1913/3, 1913/4, 1914/1, 1914/2, 1914/3, 1914/4, 1914/5, 1914/6, 1915/1, 1915/2, 1915/3, 1916, 1917/1, 1917/2, 1917/3, 1918/1, 1918/2, 1918/3, 1918/4, 1919/1, 1919/2, 1920, 1921/1, 1921/2, 1921/3, 1921/4, 1921/5, 1921/6, 1922, 1923/1, 1923/2, 1923/3, 1923/4, 1923/5, 1924/1, 1924/2, 1924/3, 1924/4, 1924/5, 1925/1, 1925/2, 1925/3, 1925/4, 1925/5, 1925/6, 1925/7, 1926, 1927, 1928/1, 1928/2, 1929, 1931/1, 1931/3, 1931/4, 1931/5, 1931/6, 1932/1, 1932/2, 1932/3, 1932/4, 1936, 1937/1, 1937/3, 1938/1, 1938/2, 1938/3, 1939, 1940, 1941/1, 1941/2, 1941/3, 1942/1, 1942/2, 1942/3, 1943/1, 1943/2, 1943/3, 1943/4, 1943/5, 1943/6, 1944, 1945, 1946/1, 1946/2, 1946/3, 1946/4, 1946/5, 1947/1, 1947/2, 1948, 1949/1, 1949/2, 1949/3, 1949/4, 1949/5, 1949/6, 1949/7, 1949/8, 1949/9, 1949/10, 1949/11, 1949/16, 1949/17, 4340/2, 4341, 10721, 10722, 10723, 10724, 10725, 10726, 10727, 10728, 10729, 10730, 10731, 10732, 10733, 10734, 10735, 10736, 10737, 10738, 10739, 10740, 10741, 10742, 10743, 10744, 10745, 10746, 10747, 10748, 10749, 10750, 10751, 10752, 10753, 10754, 10755, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10879, 10880, 10881, 10882, 10883, 10884, 10885, 10886, 10887, 10888, 10889, 10890, 10891, 10892, 10893, 10894, 10895, 12616.

#### Делови парцела:

1902/7, 1903/1, 1907, 1908, 1909, 1949/12, 4330/1, 4330/10, 4341, 10787, 10788, 10971, 10974, 10975, 10976.

Површина обухвата плана износи око 55 ха.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог *02/Катастарско-топографски план са границом обухвата*.

## 1.4. Урбанистичке обавезе

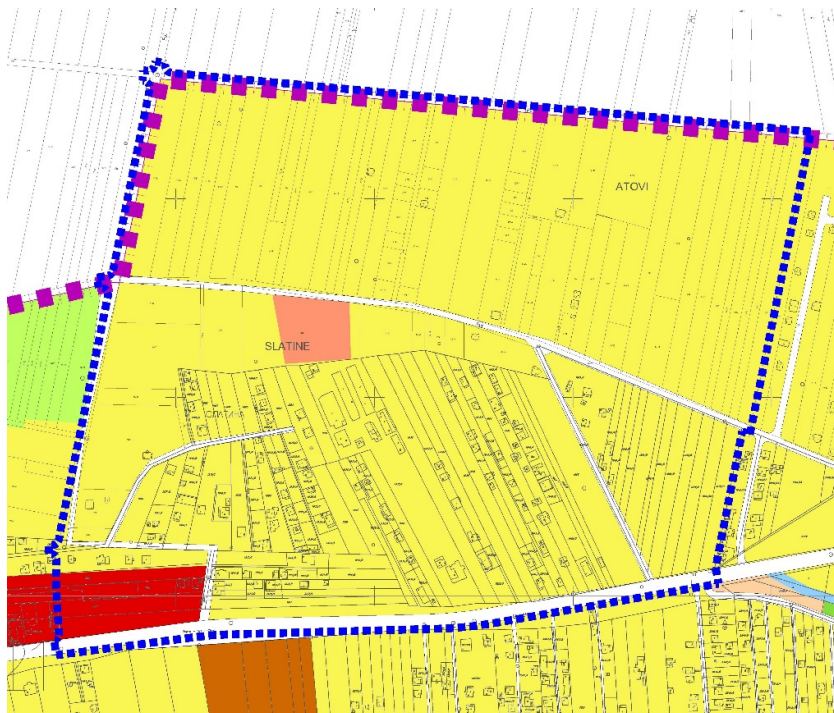
- Плански основ за израду ПДР-а чини следећи документ:  
План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX, („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16).
- Граница овог Плана се поклапа са границом Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја уз Овчански пут, Градска општина Палилула чија је израда у току (Одлука о изради објављена у „Сл. листу града Београда“, бр.77/16).  
Обухват овог плана се већим делом поклапа западном границом наведеног плана, осим у делу уз Овчански пут, где се граница коригује због планиране саобраћанице.

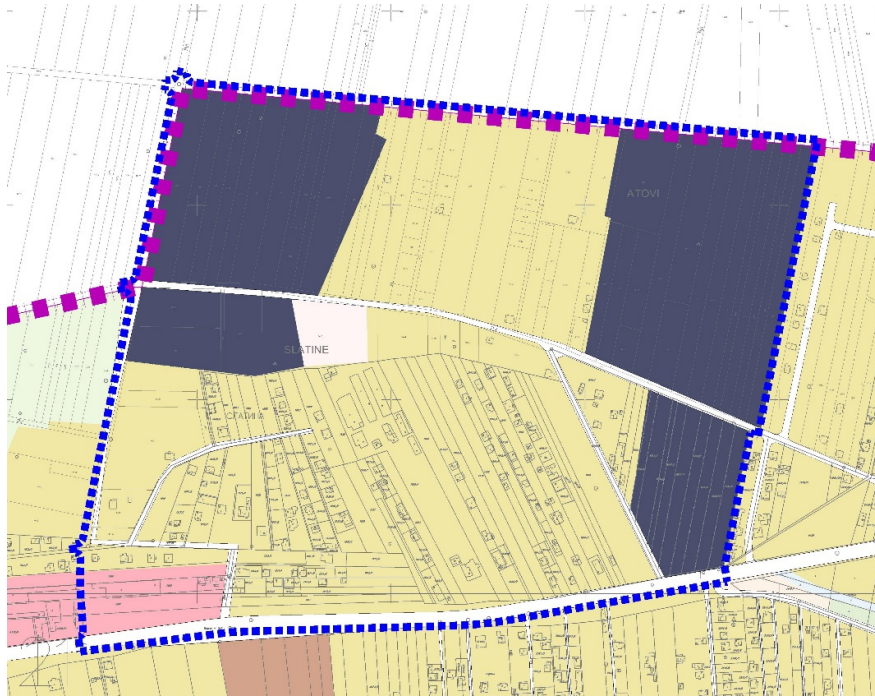
### 1.4.1. Условљености из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16)

Предметно подручје се налази у оквиру Периферне зоне и припада Целини VI – Борча, Овча, Црвенка. Северна граница Плана детаљне регулације поклапа се са границом ПГР-а и границом урбанистичке Целине VI.

Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 20/16 и 97/16) на предметном простору планиране су површине за становање и површине за комерцијалне садржаје, а од површина јавних намена предвиђене су површине за објекте и комплексе јавних служби и саобраћајне површине.

Према типологији, подручје плана се налази у зони С4 - зона породичног становања - санација неплански формираних блокова и у зони С10 - зона становања у новим комплексима. Комерцијални садржаји припадају зони К3 - зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности.





#### С4 - ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - САНАЦИЈА НЕПЛАНСКИ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА – САНАЦИЈА НЕПЛАНСКИ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА (С4)	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>• породично становање</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>• са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, 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>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс заузетости („З“) на парцели је од 30% до 50%</li> <li>• индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%</li> </ul>
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.2</li> <li>• индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимална висина венца објекта је 9.0m, а висина слемена 12.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс.</li> <li>• максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.</li> </ul>

<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%</li> <li>• минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20% .</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 и електричну енергију или други алтернативни извор енергије;</li> <li>• до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.</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>

### C10 - ЗОНА СТАНОВАЊА У НОВИМ КОМПЛЕКСИМА

<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ СТАНОВАЊА У НОВИМ КОМПЛЕКСИМА (C10)</b>	
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• породично и вишепородично становање</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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>објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну 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>

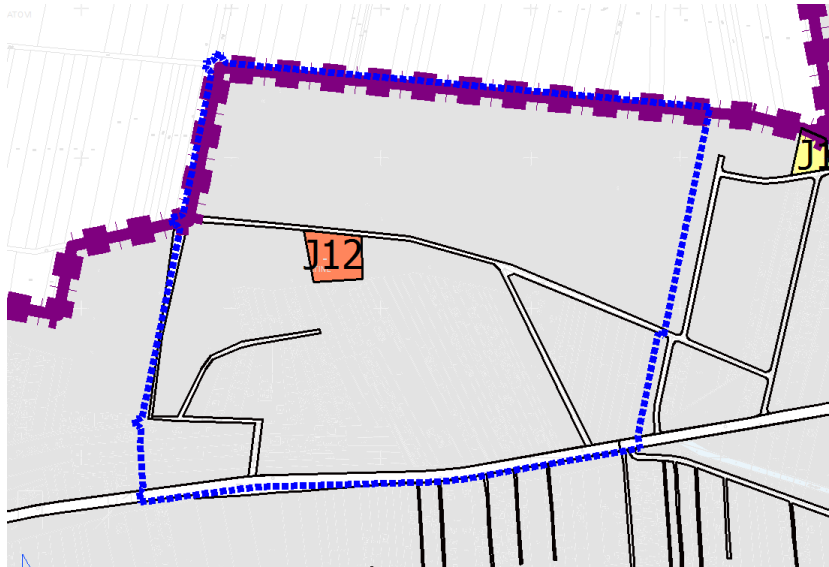
<b>ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У НИЗУ</b>	
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објект</li> <li>имајући у виду специфичност овог облика становања цело низ двострано узиданих објеката може бити на једној грађевинској парцели, али тако да на тој парцели буду испуњене све потребе за слободним и зеленим површинама и паркирању</li> <li>није дозвољена изградња помоћних објеката</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости за низ је до „З“= 50%</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс изграђености на парцели је до „И“= 1.5</li> </ul>
<b>спратност објекта/ висина венца објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална спратност за низ је до П+1+Пк/Пс</li> <li>максимална висина венца објекта је 9.0 m (максимална висина слемена објекта је 12.5 m).</li> <li>последња етажа се може извести у облику поткровља, мансарде или повучене етаже, а дозвољен је само двоводни кров.</li> </ul>

### КЗ - ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ

<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)</b>	
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, 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 је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%</li> <li>индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.5</li> <li>индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%</li> <li>минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова</li> </ul>

<p><b>решење паркирања</b></p>	<p>подземних објеката) износи 15%</p> <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>
<p><b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> <li>до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.</li> </ul>
<p><b>заштита културног наслеђа</b></p>	<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>

### ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ



**J12** резервисано за јавне површине

Површине које су овим планом „резервисане за јавне површине“, чине парцеле резервисане за будућу јавну намену, односно за објекте неке од јавних служби (локације овога типа треба сачувати као "златну резерву"). У том смислу "резервисану јавну површину" чини простор утврђен планом за објекте чија изградња је од општег интереса, у складу са прописима о експропријацији као и за објекте намењене за јавно коришћење.

### 1.5. Подлоге за израду плана

Овај План детаљне регулације ради се на следећим подлогама:

- Дигитализовани катастарско- топографски план 1:500  
Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд
- Геодетски план водова 1:1000  
Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд

## 2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

---

### 2.1. Локација

Предметни простор се налази на територији општине Палилула, на средини између два јака магистрална правца: Зрењанинског пута и Северне тангенте, удаљен око 11 km од центра Београда. Најближе веће насеље је Овча која је удаљена око 2,5 km. Подручје које се обрађује предметним планом је правоугаоног облика, дужине око 840 m и дубине око 700 m.

Простор се налази у периферној градској зони, односно на северној граници грађевинског подручја који је обрађен Планом генералне регулације. Јужна граница плана се поклапа са Улицом Овчански пут, која је саобраћајница на коју се орјентише и „наслања“ територија предметног плана. Овчански пут је саобраћајница II реда која повезује две јаке магистралне саобраћајнице (Зрењанински пут и Северну тангенту). С обзиром да је досадашња изградња и урбанистички развој ове зоне текао стихијски, те да је подручје инфраструктурно и саобраћајно недовољно опремљено и запуштено, потребно га је санирати, инфраструктурно опремити и плански регулисати.

### 2.2. Постојећи начин коришћења земљишта

Природне погодности терена и положај ове урбанистичке целине у односу на Улицу Овчански пут, условили су насељавање већим делом породичне стамбене изградње, на малим, субстандардним и инфраструктурно неопремљеним парцелама, саобраћајно недоступним. Ради се заправо о неплански формираним блоковима од катастарских парцела намењеним пољопривредној производњи.

Уз Овчански пут или у непосредној близини, налази се пар парцела намењених делатностима. Такође, четири катастарске парцеле су мешовите намене, где се у склопу делатности налази и становање на вишим етажама или у посебним објектима у склопу парцеле.

Уз Овчански пут, на две локације се налазе слободностојеће трафостанице, а у средини обухвата плана смештен је антенски стуб базне станице мобилне телефоније.

Остале парцеле тренутно служе као обрадиве пољопривредне површине испресецане земљаним путевима који служе за приступ.

Увидом у стање парцела и објеката на терену и на основу приложене документације, а сагледавајући и анализирајући контекст и непосредно окружење, може се констатовати следеће:

- терен у обухвату границе је у благом нагибу ка Овчанском путу са распоном висинских кота између 71,85 и 73,57 мнв ;

- услед благог нагиба терена од севера ка југу, простор се одликује повољном и добром осунчаношћу погодном за становање;
- није успостављена основна регулација ободних саобраћајница и објеката и не постоји јасна парцелација;
- насеље се развија стихијски, узурпирајући и постепено заузимајући пољопривредне парцеле;
- изграђене парцеле су релативно правилног облика са објектима уз регулациону линију или повучени од ње;
- потпуно стихијски положај објеката на катастарским парцелама: велики број објеката је уз или прелази задњу или бочну границу парцеле, неки се налазе на две катастарске парцеле, а на неким парцелама се налази велики број стамбених објеката који функционишу независно.

Сви објекти су углавном изграђени као слободностојећи, ређе једнострано узидани, спратности од П до П+1+Пк.

На предметном простору постоје три основне намене: комерцијалне делатности, становање (породично) и становање са делатностима :

1. Комерцијалне делатности се налазе на четири локације и већином су уз Овчански пут. Најчешће се ради о наменама као што су стоваришта робе и продаја грађевинског материјала и сл. На средини обухвата, уз Овчански пут се налази рекреативни туристичко-угоститељски комплекс „Ђуран“, површине од око 2,4 ха. Комплекс се састоји од ресторана са апартманима, мањег зоолошког врта, дечијих игралишта, те отворених базена.  
Спратност објеката у овој зони се креће од П до П+1+Пк.
2. Објекти породичног становања су релативно доброг бонитета, у већини случајева се ради о новим и незавршеним објектима, спратности П+Пк и П+1+Пк. Већина објеката је са окућницом и двориштем и са помоћним објектима приземне спратности.
3. Становање са делатностима је препознато на четири парцеле, две уз Овчански пут и две у Давидовачкој улици, спратности П+Пк. Тенденција на предметном простору је да се приземља уз Овчански пут намене за комерцијалне функције.

Постојеће намене простора су дефинисане графичким прилогом *03/Постојећа намена површина*.

### 2.3. Саобраћајна мрежа

Простор посматраног Плана јужном границом обухвата се наслања на пут за Овчу који у градској уличној мрежи Београда има функционални ранг улице 2. реда. Све остале улице у обухвату посматраног Плана представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима.

С обзиром на то да пут за Овчу представља једину везу са ширим окружењем, сва моторизована, а и немоторизована изворно-циљна кретања у постојећем стању се одвијају дуж ове саобраћајнице. Попречни профил ове саобраћајнице чини коловоз ширине од 6,5 m, једнострани тротоар и банклина, као и обострани канали. Тротоар је једностран, са леве стране пута у смеру ка Борчи.

Иако уз пут егзистира тротоар, пут за Овчу има профил типичан за ванградске саобраћајнице, са коловозом, банкама и каналима за одводњавање, па је тротоар формиран на једној страни пута, тако што је банка ојачана - асфалтирана или бетонирана.

Међутим, иако је кроз део насеља Овча пут попримио карактер градске улице, јер се насеље развија са обе стране пута, проблем пешачких кретања није адекватно решаван. Кроз цело насеље тротоар егзистира недоследно, тј. различитих ширина, различитих застора, без упуштених ивичњака и врло често узурпиран паркираним возилима, итд. Последица оваквог стања је кретање пешака и возила коловозом што утиче на безбедност одвијања саобраћаја.

Улична мрежа унутар предметног обухвата је неразвијена и не постоји, а оно што постоји је настало стихијски, као последица непланске градње објеката у предметном простору, без функције и само са јединим циљем - да се обезбеди искључиво минималан непосредни приступ индивидуалним објектима.

Секундарна мрежа је стихијски настала „неформалном“ изградњом објеката тако да се одликује недефинисаном регулацијом, дефицитом елемената профила намењених пешацима, паркирању возила, нерешеним одводњавањем атмосферских вода, неусклађеним нивелационим решењима, како саобраћајних површина међусобно, тако и улица са објектима итд.

Улична мрежа је недовршена у функционалном смислу и није у задовољавајућем стању, јер готово ни једна улица није доведена до коначне регулационе ширине, нити је одводњавање атмосферских вода решено на адекватан начин.

Постојеће саобраћајне површине чини скуп стаза, чије су ширине 3,5 до 6,0 m, често и без асфалтног коловозног застора, неповољних геометријских и возних карактеристика, без изграђених тротоара, са слепим завршецима и без одговарајућих окретница. Физичке карактеристике постојеће уличне мреже су непримерене за обављање савременог моторног саобраћаја. Кроз такву уличну мрежу не може се организовати јавни превоз, а приступ интерветним (хитна помоћ, ватрогасци и сл.) и комуналним возилима, је немогућ.

Стационирање возила представља проблем као и на већини територије градског подручја. За већ изграђене објекте није решен проблем паркирања, те се возила углавном паркирају дуж улица и на тај начин ометају кретање пешака.

Предметни простор је добро опслужен аутобуским линијама ЈГПП-а. У постојећем стању дуж пута за Овчу, саобраћа пар аутобуских линија јавног градског саобраћаја и то:

105: Омладински стадион - Овча (железничка станица)

105 Л: Борча 3 - Овча (железничка станица)

Табела бр. 1: Постојећи урбанистички параметри и капацитети

намена	површина парцела	површина под главним објектима	површина помоћних објеката	укупно под објектима	слободне и зелене површине		БРПП укупно	БРПП становање	БРПП делатности	однос становање/делатности		број станова	број становника	број радних места	индекс изграђености "И"	индекс заузетости "З"	густина становања	
					m <sup>2</sup>	%				%	%							
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%	ком	ком	ком		%	st/ha	
остала намена	делатности	46462	7457	1086	8543	37919	82	12798	0	12798	0	100	0	0	64	0.3	18	0
	породично становање	142162	28590	3037	31627	110535	78	44784	44784	0	100	0	560	1623	0	0.3	22	114
	становање са делатностима	2888	797	36	833	2055	71	1320	713	607	54	46	9	26	12	0.5	29	89
	неизграђено земљиште	304029	0	0	0	304029	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
<b>укупно остало</b>		<b>495541</b>	<b>36844</b>	<b>4159</b>	<b>41003</b>	<b>454538</b>	<b>92</b>	<b>58902</b>	<b>45497</b>	<b>13405</b>	<b>77</b>	<b>23</b>	<b>569</b>	<b>1649</b>	<b>76</b>	<b>0.1</b>	<b>8</b>	<b>33</b>
јавна намена	комуналне површине и објекти	120	0	0	0	120	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
	саобраћајне површине	55286	0	0	0	55286	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
<b>Укупно план</b>		<b>550947</b>	<b>36844</b>	<b>4159</b>	<b>41003</b>	<b>509944</b>	<b>93</b>	<b>58902</b>	<b>45497</b>	<b>13405</b>	<b>77</b>	<b>23</b>	<b>569</b>	<b>1649</b>	<b>76</b>	<b>0.1</b>	<b>7</b>	<b>30</b>

### 3. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

---

#### 3.1. Концепт решења

И поред различитих планираних типова становања, те комерцијалних и мешовитих функција уз главну саобраћајницу - Овчански пут, предметни простор је неопходно сагледати интегрално и као јединствену целину. Због тога је један од циљева израде и овог плана да се изврши трансформација и урбанизација простора из стихијске и непланске изградње са непотпуном саобраћајном и инфраструктурном опремљеношћу и са неразвијеном мрежом централних и пратећих садржаја у нову породичну стамбену изградњу у периферној градској зони. Потпуно нова саобраћајна мрежа улица у коју су уклопљени постојећи колско-пешачки прилази појединим парцелама, са плански осмишљеним инфраструктурном мрежом, треба да има за последицу нову организацију и формирање стамбених блокова, а тиме и значајно повећање квалитета живљења на предметном подручју.

При формирању планског решења, пошло се од неколико значајних карактеристика овог простора:

- простор је рубни део градске зоне, првобитно намењен за пољопривредну производњу, што се види у геометрији и величинама катастарских парцела;
- пољопривредне површине су „нападнуте“ породичном стамбеном изградњом коју чине објекти мале површине и спратности са неусловном саобраћајним приступима и лошом инфраструктурном мрежом;
- предметно подручје неопходно је плански дефинисати и урбанизовати како би се наведени тренд зауставио;
- објекти су новији, доброг бонитета и у већини случајева, недовршени;
- окружен је сличним садржајима спонтано настале породичне стамбене изградње испреплетене са комерцијалним делатностима уз Овчански пут и са реалним и извесним потенцијалима за ширење;
- цело насеље излази на Овчански пут који га повезује са контактним подручјем и свим осталим деловима града;
- близина две јаке магисталне саобраћајнице: Зрењанинског пута и Северне тангенте, омогућава добру повезаност са околним насељима, градом Београдом, аутопутем и шире.

Планским решењем стамбена зона се проширује на неизграђен и неуређен простор који, заједно са постојећим, чини логичну и просторну целину. С обзиром на то да се ради о значајном повећању површина стамбене намене, простор је потребно опремити инфраструктуром, везујући се на постојећу, са капацитетима који задовољавају потребе будућег коришћења простора.

Предложеним концептом формирана је и функционално осмишљена основна намена простора и дефинисана нова саобраћајна мрежа у складу са постојећим и новим потребама подручја.

Потребне и предвиђене трансформације простора имају значајне последице у погледу дефинисања концепта и захвата у саобраћајној матрици, првенствено у погледу формирања основне уличне мреже у насељу која мора да прихвати сву планирану инфраструктуру, као и потенцијане нове трасе јавног градског превоза.

Наведена трансформација на терену још увек није започета, али је апсолутно неопходна, па је плански потврђена кроз урбанизацију предметних блокова остваривањем могућности економски исплативе реконструкције. Према потребама и захтевима корисника простора, осим претежене породичне стамбене изградње, на већим парцелама, планом је предвиђена изградња вишепородичног становања ниже спратности, те парцеле намењене делатностима и комбинација становања са делатностима уз Овчански пут.

Паркирање возила планира се у подземним гаражама у оквиру парцеле и паркирањем на слободном делу парцеле.

Планом није предвиђено задржавање или рушење постојећих објеката, већ је дата намена површина, капацитети зона и правила градње.

Планом су одређене зоне, тј. функционалне целине, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која су дефинисана за сваку зону понаособ. У оквиру сваке зоне, Планом су дефинисане карактеристичне, преовлађујуће намене.

### 3.2. Намена површина

Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом 04 /Планирана намена површина. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина, уколико то посебним правилима није другачије регулисано.

Планиране намене површина дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта:

#### Грађевинско земљиште јавне намене чине:

1. ЈС – површине за објекте и комплеске јавних служби, П+1
2. Зелене површине
  - Сквер
3. Саобраћајне површине:
  - Колске саобраћајнице
  - Колско-пешачке стазе

#### Грађевинско земљиште остале намене чине:

1. Делатности:
  - ЗОНА К – комерцијалне делатности, П+2+Пк/Пс
2. Мешовите функције:
  - ЗОНА М – становање са делатностима, П+2+Пк/Пс
3. Становање:
  - ЗОНА С1 – породично становање, П+1+Пк/Пс
  - ЗОНА С2 – породично становање, П+1+Пк/Пс
  - ЗОНА С3 – вишепородично становање, П+2



### 3.2.1. Грађевинско земљиште јавне намене

#### ▪ ЈС – површине за објекте и комплексе јавних служби, П+1

У блоку 7, на делу парцела КП 10885 и 10886 КО Борча, на површини од 7660 m<sup>2</sup>, предвиђена је локација за изградњу објекта јавних служби, а према Плану генералне регулације. По намени, предметна површина може да буде институција од ширег јавног интереса као што је школа, дечија установа, здравствена и социјална установа, установа културе, специјализовани центар и слично. Тачна намена и капацитети ће се дефинисати у фази израде Нацрта плана, у сарадњи са надлежним институцијама.

#### ▪ Зелене површине

На делу парцела КП 1915/1 и 1915/2 КО Борча, предвиђена је зелена површина – сквер. Ради се о јавном зеленом простору, који је величином и обликом прилагођен контекстуалним условима. Површина је предвиђена да се уреди као зелена парковска површина, односно пјачета са зеленилом, стазама, клупама за одмор и сл.

#### ▪ Саобраћајне површине

су детаљно описане у поглављу 3.3

### 3.2.2. Грађевинско земљиште остале намене

#### • зона К – комерцијалне делатности, П+2+Пк/Пс

На четири парцеле у обухвату плана су предвиђене комерцијалне делатности. Ради се претежно о парцелама које се налазе уз Овчански пут и које и у постојећем стању функционишу као комерцијалне делатности. Максимална спратност објекта П+2+Пк/Пс и Из=60%.

У зони К, однос делатности и становања је 100 - 0%: 50-50%.

#### • зона М – становање са делатностима, П+2+Пк/Пс

УЗ Овчански пут, на пет локација, предвиђена је зона мешовитих функција, конкретно становање са делатностима, а у складу са потребама и тенденцијама предметног простора. Становање је предвиђено на вишим етажама, док су приземља обавезно намењена делатностима широког спектра, под условом да не ремете комфор становања и не угоржавају животну средину. Максимална спратност објеката је П+2+Пк/Пс и Из=60%.

Однос становања и делатности је 0 - 80% : 20 - 100%.

Компатибилни садржаји становању су: трговина, пословање, угоститељство, занатске услуге (уз поштовање услова заштите животне средине, првенствено у односу на буку и загађење ваздуха), предшколске установе капацитета до 30 деце, здравствене установе, сале за рекреацију, гараже и сл., а према стандардима за ту врсту објеката и према условима из овог Плана.

#### • зона С1 – породично становање, П+1+Пк/Пс

Зона С1 је зона породичног становања у неплански формираним боловима. Обухвата средишњи део плана, на парцелама где се у постојећем стању налазе претежно

слободностојећи стамбени објекти, релативно доброг бонитетног стања, али изграђени стихијски и без правила уређења и грађења. Предвиђени максимални урбанистички параметри дефинисани за ову зону су спратност П+1+Пк/Пс и индекс заузетости Из=50%.

С обзиром да се ради о санацији постојећих блокова, ову целину је потребно саобраћајно повезати и инфраструктурно опремити, зауставити стихијску изградњу и просторно дефинисати карактер насеља.

Однос становања и делатности је 90 - 100% : 0 - 10%.

### **зона С2 – породично становање, П+1+Пк/Пс**

Зона С2 је зона становања у новим комплексима и обухвата неизграђене блокове у оквиру границе плана, претежно на северу и истоку обухвата. Ради се о претежно неизграђеним пољопривредним површинама, које су предвиђене за породично становање у периферној зони града. Максимална спратност објеката је П+1+Пк/Пс и индекс заузетости Из=40%

Карактер ове целине треба да буде дефинисан квалитетним породичним становањем са уређеним предбаштама и унутрашњим двориштима.

Однос становања и делатности на нивоу парцеле је 80 - 100% : 20 - 0%.

Компатибилни садржаји становању су: трговина, пословање, угоститељство, занатске услуге (уз поштовање услова заштите животне средине, првенствено у односу на буку и загађење ваздуха), предшколске установе капацитета до 30 деце, здравствене установе, сале за рекреацију, гараже и сл., а према стандардима за ту врсту објеката и према условима из овог Плана.

### **• зона С3 – вишепородично становање, П+2**

У седам блокова који се формирају од већих катастарских парцела, као и уз рекреативни комплекс „Ђуран“, предвиђена је изградња слободностојећих стамбених објеката. Објекти се постављају у отвореном блоку, обликовно су репрезентативни и прилагођени амбијенту. Максимална спратност је П+2 и индекс заузетости Из=50%.

Однос становања и делатности је 80 - 100% : 20 - 0%.

У оквиру стамбених објеката, у овој зони могу се наћи простори намењени делатностима, под условом да не ремете комфор становања и не угрожавају животну средину. Компатибилни садржаји становању су: трговина, пословање, угоститељство, занатске услуге (уз поштовање услова заштите животне средине, првенствено у односу на буку и загађење ваздуха), предшколске установе капацитета до 30 деце, здравствене установе, сале за рекреацију, гараже и сл., а према стандардима за ту врсту објеката и према условима из овог Плана.

Паркирање возила планира се у подземним гаражама у оквиру парцеле и на слободном делу парцеле.

Графички приказ поделе на зоне дат је у прилогу 04/Планирана намена површина.

Табела бр. 2: Планирани урбанистички параметри осталог грађ. земљишта по зонама

Ознака зоне	намена	спратност објекта	урбанистички параметри
			Из (%)
<b>ЗОНА К</b>	Комерцијалне делатности	П+2+Пк/Пс	60
<b>ЗОНА М</b>	Становање са делатностима	П+2+Пк/Пс	60
<b>ЗОНА С1</b>	Породично становање	П+1+Пк/Пс	50
<b>ЗОНА С2</b>	Породично становање	П+1+Пк/Пс	40
<b>ЗОНА С3</b>	Вишепородично становање	П+2	50

**Напомена:**

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама).

Индекс заузетости парцеле (Из) је однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

У прорачун бруто развијене грађевинске површина (БРГП) парцеле не улазе етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

Табела бр. 3: Биланс постигнутих површина под грађ. земљиштем јавне и остале намене:

		планирано	
Грађевинско земљиште јавне намене	12,5 ha	ЈС – површине за објекте и компелксе јавних служби	7.660,3 m <sup>2</sup>
		зеленило - сквер	513,8 m <sup>2</sup>
		колске саобраћајнице	99.064,0 m <sup>2</sup>
		колско-прешачке стазе	17.378,7 m <sup>2</sup>
		<b>Укупно:</b>	<b>124.616,8 m<sup>2</sup> = 12,5 ha</b>
Грађевинско земљиште остале намене	52,6 ha	зона К – комерцијалне делатности	29.755,3 m <sup>2</sup>
		зона М – становање са делатностима	14.880,9 m <sup>2</sup>
		зона С1– становање	182.695,9 m <sup>2</sup>
		Зона С2 – становање	148.176,0 m <sup>2</sup>
		зона С3 - становање	50.822,6 m <sup>2</sup>
		<b>Укупно:</b>	<b>526.330,7 m<sup>2</sup> = 52,6 ha</b>

### 3.3. Саобраћајне површине

#### **Улична мрежа**

Простор посматраног Плана се јужном границом наслања Овчански пут, северном границом на планирану саобраћајницу које је постављена на границу Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16), а са источне и западне стране улицама које су планиране овим Планом.

У уличној мрежи града, према Генералном урбанистичком плану Београда (*“Службени лист града Београда”, бр. 11/16*), Улица Овчански пут има функционални ранг улице другог реда.

Улица Овчански пут уједно омогућава и комуникацију садржаја унутар обухвата Плана са садржајима у ширем простору и интерно повезује обухват са основним садржајима у окружењу примајући значајан део моторног и пешачког саобраћаја.

Остале улице које су у обухвату предметног Плана представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима у обухвату посматраног Плана.

Профил Улице Овчански пут је 18 м, чини га коловоз ширине 6,5 м кога обострано прате тротоари, банке и канали за одводњавање.

Планиране улице су укупних регулационих ширина од 8,0 до 11,0 м, са коловозним површинама ширине од 5,0 до 7,0 м и обостраним тротоарима ширине од 1,5 до 2,0 м.

Постојеће саобраћајне површине које чини скуп стаза, чије су ширине 3,5 до 6,0 м се задржавају у затеченим регулацијама и планирају се као колско-пешачке површине, тј. зоне успореног саобраћаја.

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елемената поречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим Планом, с тим да планиране ширине тротоара и пешачких стаза не смеју бити мање од ширина датих овим Планом.

#### **Паркирање**

Захтеви за паркирањем у границама плана решавани су у функцији планираних намена објеката.

Паркирање у оквиру граница Плана планирано је у гаражама и на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности.

Уколико се планира фазна реализација појединих комплекса (парцела), свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину, и за сваку од фаза мора бити решено паркирање.

За планиране објекте и објекте који се реконструишу, дограђују или надограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели: у подземним или надземним гаражама, у подземним етажама објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима на слободној површини парцеле, а према датим нормативима.

Паркирање возила мора се решавати на припадајућој парцели, а према датим нормативима и расположивим просторним могућностима: у сутеренским и подземним етажама планираних објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима уколико за то постоје просторне могућности или у подземним или надземним гаражама.

### **Пешачки саобраћај**

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице уличне мреже тротоарима, минималне ширине 1,5 m а постојеће саобраћајне површине се задржавају у затеченим регулацијама и планирају се као колско-пешачке површине, тј. зоне успореног саобраћаја.

### **Јавни градски превоз путника - ЈГПП**

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а у зони посматраног Плана, опслуживање предметног простора и даље се задржава у оквиру постојећег стања, и то:

105: Омладински стадион - Овча (железничка станица)

105 Л: Борча 3 - Овча (железничка станица)

Табела бр. 4: Планирани урбанистички показатељи на нивоу грађевинске парцеле

врста	ознака намене	намена	спратност	површина зоне	површине под објектима	слободне и зелене површине		БРГП укупно	БРГП становање	БРГП делатности		број станова	број становника	број радних места	индекс заузетости	максимална густина корисника
				м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	%	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>	%		ком	ком	%	ст+зап./ха
остале намене	К	комерцијалне делатности	П+2+Пк/Пс	29755	17853	11902	40	71412	0	71412	100	0	0	357	60	120
	М	становање са делатностима	П+2+Пк/Пс	14881	8929	5952	40	35714	28572	7143	20	357	1036	143	60	792
	С1	породично становање	П+1+Пк/Пс	182696	91348	91348	50	274044	246640	27404	10	3083	8941	548	50	519
	С2	породично становање	П+1+Пк/Пс	148176	59270	88906	60	177811	142249	35562	20	1778	5157	711	40	396
	С3	вишепородично становање	П+2	50823	25412	25412	50	76235	60988	15247	20	762	2211	305	50	495
<b>УКУПНО ОСТАЛО</b>				<b>426331</b>	<b>202812</b>	<b>223520</b>	<b>52</b>	<b>635216</b>	<b>478448</b>	<b>156768</b>	<b>25</b>	<b>5981</b>	<b>17344</b>	<b>2064</b>	<b>48</b>	<b>455</b>
јавне намене	ЈС	јавне службе	П+1	7660	2298	5362	70	4596	0	4596	100	0	0	46	30	60
		зеленило	/	514	0	514	100	0	0	0		0	0	0	0	0
		колске саобраћајнице	/	99064	0	99064	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		колско-пешачке стазе	/	17379	0	17379	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>УКУПНО ЈАВНО</b>				<b>124617</b>	<b>2298</b>	<b>122319</b>	<b>98</b>	<b>4596</b>	<b>0</b>	<b>4596</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>УКУПНО ПЛАН</b>				<b>550948</b>	<b>205110</b>	<b>345839</b>	<b>63</b>	<b>639812</b>	<b>478448</b>	<b>161364</b>	<b>25</b>	<b>5981</b>	<b>17344</b>	<b>2110</b>	<b>37</b>	<b>353</b>

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

### 3.4 Упоредни приказ урбанистичких параметара

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ВИШЕГ РЕДА*				
Зона	Намена	"З" макс. индекс заузетости парцеле	Максимална спратност	мин. % слободних и зелених површина	Намена	Зона	"З" макс. индекс заузетости парцеле	Максимална спратност	мин. % слободних и зелених површина
К	Комерцијалне делатности	60%	П+2+Пк/Пс	40%	Комерцијалне делатности ниске спратности	К3	60%	П+2+Пк/Пс	40%
					Породично становање – санација неплан.	С4	30-50%	П+1+Пк/Пс	50%
М	Становање са делатностима	60%	П+2+Пк/Пс	40%	Породично становање – санација неплан.	С4	30-50%	П+1+Пк/Пс	50%
С1	Породично становање	50 %	П+1+Пк /Пс	50 %					
С2	Породично становање	40%	П+1+Пк /Пс	60%	Становање у новим комплексима	С10	према примењеној зони	према примењеној зони	према примењеној зони
С3	Вишепородично становање	50 %	П+2	50 %	Породично становање - санација	С4	30-50%	П+1+Пк/Пс	50%
					Становање у новим комплексима	С10	према примењеној зони	према примењеној зони	према примењеној зони
ЈС	Површине за објекте и комплексе јавних служби	30%	П+1	70%	Површине за објекте и комплексе јавних служби				

\*ПГР - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16)

Саставни део елабората Плана су и:

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА:**

---

1	ШИРА СИТУАЦИЈА	1:25 000
2	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА	1:1000
3	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000
4	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000

**ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА**

---

1. *Општи део*  
Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја северно од Овчанског пута, око рекреативног комплекса „Ђуран“, Градска општина Палилула  
Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја северно од Овчанског пута, око рекреативног комплекса „Ђуран“, Градска општина Палилула
2. *Геодетске подлоге*  
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА 1:1000
3. *Извод из плана вишег реда:*  
Извод из ПГР-а:
  - планирана намена површина
  - саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа
  - подела на зоне са истим правилима грађења

\*\*\*