

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРИВРЕДНОГ ПАРКА УЗ АУТОПУТ Е-70,
СЕВЕРНО ОД ПЕТЉЕ АЕРОДРОМ,
ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН**

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНОГ ПАРКА УЗ АУТОПУТ Е-70,
СЕВЕРНО ОД ПЕТЉЕ АЕРОДРОМ, ГРАДСКА ОПШТИНА СУРЧИН**

НАРУЧИЛАЦ: ДЕЛТА РЕАЛ ЕСТАТЕ
Владимира Поповића 6, Нови Београд



ОБРАЂИВАЧ: „Центар за планирање урбаног развоја – ЦЕП“, д.о.о.,
Захумска 34, Београд

РАДНИ ТИМ:

Одговорни урбаниста:

Наташа Мујезиновић, дипл.инж.арх.

Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.

Радни тим:

Снежана Димитријевић, дипл.инж.саобр.

Владана Станојевић, арх.техн.

директор ЦЕП-а:

Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.

Београд, АВГУСТ 2018.



САДРЖАЈ :

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1 Правни основ
- 1.2 Повод и циљ израде плана
- 1.3 Границе подручја плана
- 1.4 Подлоге за израду плана
- 1.5 Извод из плана вишег реда
- 1.6 Контактна планска документација

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- 2.1 Постојећа намена површина
- 2.2 Саобраћајна мрежа
- 2.3 Инфраструктура
- 2.4 Инжењерско геолошке карактеристике решења

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

01	Постојеће стање	1:5000
02	Контактна планска документација са анализом саобраћајне доступности локације	1:5000
03	Планирана намена површина.....	1:2500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОПШТИ ДЕО

Одлука о изради ПДР-а привредног парка уз аутопут Е-70, северно од петље Аеродром, Градска општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр.56/18)

2. ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ

Катастарско-топографска подлога 1:1000

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

4. ГЕОЛОШКИ ЕЛАБОРАТ

1. ОПШТИ ДЕО

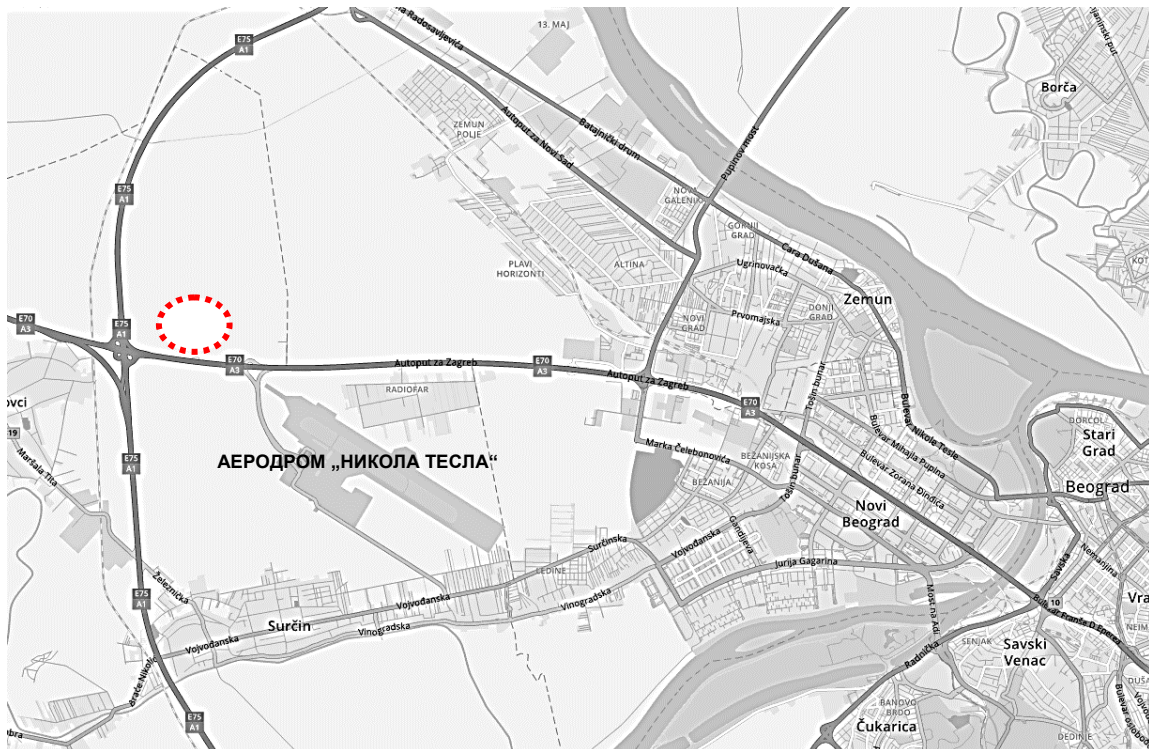
1.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације 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);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС” бр. 64/15).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације привредног парка уз аутопут Е-70, северно од петље Аеродром, Градска општина Сурчин („Сл. лист града Београда“ бр.56/18)

1.2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Подручје у граници овог плана у површини од око 40ха налази се на територији општине Сурчин, северно од аутопута, и у непосредној је близини аеродромске петље. Територија плана налази се у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16) а којим је препозната као подручје за развој привредних паркова кроз обавезну израду планова детаљне регулације.





Компанија DELTA REAL ESTATE као власник предметног земљишта покренула је иницијативу за израду ПДР-а а којим би се за предметни простор створио плански основ за реализацију будуће изградње.

Циљ је да се, кроз сагледавање, непосредног и ширег окружења, просторних могућности и ограничења саме локације, нађе оптимално просторно-програмско решење које ће представљати реалан и економски оправдан оквир за изградњу и коришћење овог простора.

1.3. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Планом детаљне регулације обухваћена је део територије општине Сурчин северно од аутопута у приближној површини од 40ха. Орјентациона граница која је дефинисана овим материјалом наслања се са источне стране на границу ПДР-а „Сингидунум“ Сектор 5 (Службени лист града Београда бр. 56/18), са јужне стране на границу Детаљног урбанистичког плана Аеродрома "Београд", (Службени лист града Београда бр. 25/88) и Плана детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла“ Београд, Градска општина Сурчин (Одлука о изради плана Службени лист града Београда бр. 77/16) – у фази РЈУ.

Коначна граница Плана детаљне регулације ће се утврдити приликом израде и верификације нацрта плана.

1.4. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Овај План детаљне регулације ради се на следећим подлогама:

- Дигитализовани катастарско- топографски план, 1:1000

1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду предметног Плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), („Сл.лист града Београда“ бр. 20/16), у даљем тексту ПГР.

У наставку дате су основне смернице које се односе на планирање овог простора док је у Документацији плана дат детаљан извод из предметног плана.

Према ПГР-у, локација у обухвату плана припада просторној целини XI (Аеродром, Зона Аутопут, Сурчин).

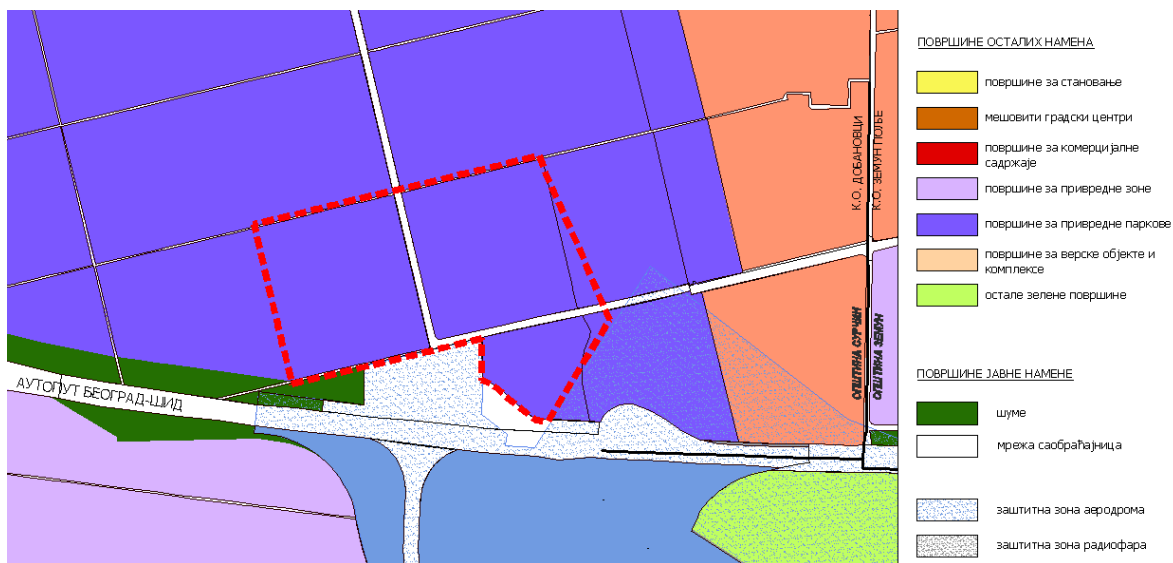
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Према графичком прилогу бр. 5-2.1 „Начин спровођења плана“, предметна локација налази се у оквиру подручја за које је дефинисана обавезна израда плана детаљне регулације

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

Према ПГР-у планиране намене у граници плана чине:

- површине за привредне паркове – привредне зоне - зона ПЗ и
- мрежа саобраћајница.



ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ

Нове зоне одређене као привредни паркови намењени су комплексима технолошки најсавременијих група делатности.

Привредни парк је савремени облик организовања простора за технолошки, економски и еколошки напредне гране и јединице привреде, пословања и примењене науке, кога развија и одржава јединствени организатор, на комплексу одређене величине. Садржи погодну

мешавину привредних, активности, изразито квалитетан еколошки и естетски амбијент. Ова намена подразумева дугорочни квалитетни развој, самоодрживост и примену савремених енергетски ефикасних и по животну средину позитивних намена и садржаја.

Најчешће се зоне привредних паркова налазе на улазним правцима у град, уз важне градске саобраћајнице и формирају сателитска насеља и форме које се преко тих саобраћајница везују за град. Примарна намена очекивана у овим зонама, према којој су добили име, су технолошки паркови: симбиоза савремених индустријских паркова нове генерације, универзитетских институција и привредних субјеката који се баве истраживањем и иновацијама.

Дозвољене активности из класификације привредних предузећа (према еколошком оптерећењу) могу бити из категорија А, Б и В, с тим да никаква емисија и имисија полутаната ваздуха, воде и земљишта не сме да се појави код привредних објеката и у комплексу привредног парка, изван прописима дозвољених вредности које се примењују за стамбене зоне. Овакви комплекси производ су напредних технологија и формирају се као самодовољне јединице и комплекси у којима се обједињава истраживање, производња и трговина које прате све коматибилне делатности.

У оквиру зона привредног парка могуће је организовати и стамбене зоне у складу са концептом јединственог места становања и рада ("Live&Work"). Тај концепт подразумева оптимално избалансирану мешавину намена: пословања, становања, комерцијалних садржаја, обавезних пратећих основних и примарних садржаја социјалне инфраструктуре, уз велико учешће зелених, рекреативних и слободних површина, а која за циљ има успостављање високо квалитетних урбаних амбијената. На овај начин су организована сателитска насеља великих градова развијених економија, и услов да се формирају су високи критеријуми заштите животне средине, примена свих постулата зелене архитектуре, врхунски дизајн и одрживост намена и енергије у оквиру комплекса. Инвеститор је одговоран за успостављање интерне мреже саобраћајница и инфраструктуре а прикључке на примарну мрежу обезбеђује самостално или у партнерству са јавним сектором, према условима ЈКП.

За садржаје из групе других активности које у 49% БРГП допуњавају спектар садржаја привредног парка нема додатних ограничења.

Ову зону чине привредни паркови у целинама V, VIII и XI.

Планирани привредни паркови су у целини V у зони између Панчевачког пута и железничке пруге Београд – Панчево.

Зоне привредних паркова планиране су у целинама VIII и XI поред обилазног аутопута у Добановцима и Батајници.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНИМ ПАРКОВИМА (ПЗ)	
основна намена	<ul style="list-style-type: none"> • привредни парк
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • у оквиру површина намењених за привредне паркове дозвољене су компатибилне намене, са уделом до 49%, и то: зоне комерцијалних садржаја, становање, површине јавних објеката и јавних служби, спортски објекти и комплекси, зелене површине, комуналне и инфраструктурне површине и саобраћајне површине • на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти

број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> у оквиру комплекса дозвољена је градња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. Дозвољена је градња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл, у оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину
услови за формирање комплекса привредног парка / грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини. минимална површина комплекса је 10 ха приступ јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7.0м.
индекс заузетости парцеле	индекс заузетости („З“) на парцели је до 30%
индекс изграђености парцеле	индекс изграђености („И“) на парцели је до 0.75
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина слемена објеката у привредним парковима је 16.0м за објекте у производним, научним и истраживачким центрима (осим технолошких елемената), односно максимална висина венца је 22.0 м за пословне објекте или стамбене објекте, односно према правилима за адекватну намену и посебним условима локације.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимална површина под заштитним зеленилом, воденим, парковским и спортско-рекреативним површинама до 40% максимална покривеност водонепропусним, саобраћајним и манипулативним површинама до 10% максимална покривеност земљишта паркинзима и саобраћајним површинама са водопрпусним застором и високим зеленилом које покрива крошњама најмање 1/2 ове површине до 20% претходно дати параметри односе се на комплекс који не може бити мањи од 10 ха. Изузетно, за специфичне делатности које захтевају велике паркинг простор и велику заузетост парцеле (хипермаркети, велепродаје, робно-дистрибутивни центри, филмски студији и слично), проценат укупних зелених површина се може смањити у корист паркинга и саобраћајних површина са водопрпусним застором и високим зеленилом које покрива крошњама најмање 1/2 ове површине. Ово смањење се утврђује кроз обавезну израду плана детаљне односно генералне регулације и уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд“. у случају примене "Ливе&Ворк" концепта у оквиру привредних паркова, за сваку од заступљених намена (становање, комерцијални садржаји, садржаји социјалне инфраструктуре) важе услови уређења и изградње зелених површина прописани за сваку од појединачних намена.
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 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу или топоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
посебни услови	<ul style="list-style-type: none"> за све комплексе на којима се планира привредни парк обавезна је израда плана детаљне регулације и израда стратешке процене утицаја на животну средину
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.

1.6. КОНТАКТНА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Планове који су у непосредној контактної зони чине:

- Детаљни урбанистички план Аеродрома "Београд", (Службени лист града Београда бр. 25/88)

- План детаљне регулације за комплекс аеродрома „Никола Тесла“ Београд, Градска општина Сурчин (Одлука о изради плана Службени лист града Београда бр. 77/16) – у фази РЈУ
- ПДР привредног парка на локацији северно од аутопута Е70, градска општина Сурчин, (Сл.лист града Београда бр. 70/13)
- План детаљне регулације комплекса „Сингидунум“ – Сектор 5, градска општина Сурчин (Службени лист града Београда бр. 56/18)

Планове у непосредном окружењу чине:

- ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину, (Сл.лист града Београда бр. 61/09)
- Регулациони план деонице аутопута Е-75 и Е-70 Добановци - Бубањ поток (Службени лист града Београда бр. 13/99)
- План детаљне регулације комплекса „Сингидунум“ – Сектор 1, градска општина Сурчин (Службени лист града Београда бр. 56/18)

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Простор у границама плана налази се непосредно уз аутопут Београд-Загреб, и чини део веће зоне пољопривредног земљишта која се простира дуж аутопута Е70 и ка северу дуж Е75. У непосредном окружењу локације налазе се са југоисточне стране петља Аеродром и сам Аеродром „Никола Тесла“. Са источне стране, у близини, налази се Институт за сточарство док је непосредно уз југозападну границу плана, у зони Аутопута Е70 изграђена и у функцији бензинска станица „Lukoil“.

Простор плана је данас неизграђен а намену површина у постојећем стању чине:

- пољопривредно земљиште и
- водене површине

Пољопривредно земљиште чини плодно обрадиво тло са мрежом приступних атарских путева. Земљиште се интензивно обрађује и већим делом је под ораницама на којима се гаје житарице. У јужним деловима плана налазе се мање групације средњег растиња.

Водне површине у граници плана чини један мелиорациони канал који је део шире мреже канала успостављене на подручју северно од границе плана. Канал пре свега има дренажну улогу, али је у постојећем стању запуштен и неодржан.

Табела бр. 1 : Биланс површина

НАМЕНА		ПОВРШИНА (м2)	%
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	атарски путеви	9801	2,3
	обрадиво земљиште	389732	97
ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ		3023	0,7
УКУПНО ПЛАН		402556м2 (40,2ха)	

2.2. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Постојећа улична мрежа

Простор посматраног Плана се јужом границом наслања на коридор ауто-пута, тј. државног пута 1.А-А3 (Е-70), државна граница са Хрватском (гранични прелаз Батровци) - Београд.

На растојању од око 1000 m од западне границе плана, на ауто-путу егзистира денivelисана раскрсница, познатија као "петља Београд" (km 564+033) на којој се укрштају ауто-путеви 1.А-А1 (Е-75) и 1.А-А3 (Е-70).

У зони југоистичне границе Плана налази се денivelисана раскрсница - "Петља Аеродром" (km 566+120) преко које се остварује веза ауто-пута са комплексом међународног аеродрома "Никола Тесла".

У границама просторног обухвата Плана не постоји никаква саобраћајна инфраструктура, егзистирају само пољски путеви преко којих се приступа парцелама које су у постојећем стању пољопривредно земљиште.



Саобраћајни положај



Ауто-пут у зони "петље" Аеродром

2.3. ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

План обухвата простор који се налази у првој висинској зони снабдевања водом града Београда, а у оквиру граница Плана није изграђена мрежа градског система која је у надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Канализациона мрежа

Подручје Плана припада "Батајничком" канализационом систему где је је канализациона мрежа заснована по сепарационом принципу. У оквиру граница Плана није изграђена канализациона мрежа градског система.

Електроенергетска мрежа

У оквиру граница Плана не постоје изграђени објекти електроенергетске мреже.

Телекомуникациона мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ Добановци, а у оквиру граница Плана нису изведени тк мрежа и објекти.

Топловодна и гасоводна мрежа

На предметном простору не постоји изведена топоводна нити гасоводна мрежа и постројења.

Као што се из претходног може видети, предметни простор није опремљен инфраструктуром. У непосредном окружењу локације налази се више постојећих магистралних водова и то: са северозападне стране магистрални и дистрибутивни гасовод, са источне стране постојећи далековод и кабл 35кВ као и канализација отпадних вода, док се дуж аутопута Е-70 налазе постојећи оптички каблови.

2.4. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

За израду елабората детаљне регулације о инжењерскогеолошким условима терена предузеће за геотехничко пројектовање и инжењеринг ГЕОПРО д.о.о., извело је истражне геотехничке радове од 16-17.03.2018.год. Истражни простор припада КО Добановци, Општина Сурчин и заузима површину од 61,16ха. Цео истражни простор издвојен је у један инжењерскогеолошки рејон, рејон А. На основу истражног бушења до дубине од 10м, као и на основу анализе постојеће документације, о истражном простору закључено је да се састоји од кварталних еолских (лес,погребена земља) и терестицно-барских наслага (лесоиди, погребена земља). Површна терена прекривена је хумифицираним лесом. Према ГН-200 сви материјали на истражном простору припадају II-III категорији тла. Ниво подземне воде у овом рејону није констатован до дубине од 10м од површине терена.

Инжењерскогеолошке карактеристике терена указују на нормално урбанистичко планирање будућих објеката. Ископе преко 1.50м дубине штити од зарушавања. Због специфичне грађе лесних седимената, потребно је обезбедити заштиту од прилива атмосферских вода.

За дати ниво планирања – План детаљне регулације (ПДР) предметног простора постојећа и новоизведена инжењерскогеолошка истраживања су решила постављену проблематику. За следеће фазе пројектовања неопходна су Законом прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања. Програм детаљних инжењерскогеолошких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких услова градње.

Сеизмичке карактеристике терена

Предметна локација у ширем смислу припада региону Београда. Анализом расположивих сеизмолошких података констатовано је да не постоје подаци који ће указивати на то да се

предметна локалност или нека непосредна околина јављају као аутохтоно подручје утицаја потреса. Према "Привременим техничким прописима за гра_ење у сеизмицки активним подручјима"/ Сл, лист СФРЈ 39/64/ коефицијент сеизмицности $K_s = 0,033-0,037$, степен сеизмицког интензитета I_0 (МЦС) = VII⁰-VIII⁰.

Приликом коришћења овог рејона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

Изградња објекта високоградње на утврђеном инжењерскогеолошком моделу терена, у зависности од статичких и гра_евинских карактеристика објеката, може да се изведе на два начина - плитко или дубоко фундирање.

За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта директног, плитког фундирања. Могућност директног, плитког фундирања, објеката високоградње мора се анализирати за сваки објекат посебно због присуства површинског слоја хумифицираног леса који је неуједначене дебљине, хетерогеног литолошког састава, неуједначених физичко-механичких карактеристика и променљиве деформабилности. Уколико се варијанта директног, плитког, фундирања покаже као могућа, треба рачунати на интервенције у контактном тлу (замена подтла материјалом повољних физицко механичких својстава).

Ископе преко 1.50м дубине штити од зарушавања и прилива воде.

Уколико се варијанта директног фундирања не може применити због великих идиференцијалних слегања, могуће је успешно извести дубоко фундирање на шиповима.

За варијанту дубоког фундирања путем шипова при изградњи објеката већег специфичног оптерећења, за ослањање темеља препоручује се слој шљункова, лапора или кречњака. Одабир адекватног слоја у коме ће се ослонити шипови увелико зависи од самих статичких и грађевинских карактеристика објеката. Наменским истраживањима треба дефинисати дубину до појаве слоја у којем је могуће извршити формирање базе шипова.

Начин фундирања може се изабрати тек након детаљних инжењерскогеолошких истраживања и геостатичке анализе за сваки објекат понаособ.

Надградња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију. Потребно је урадити статичку и геостатичку анализу (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, начин и дубина фундирања) за сваки конкретан случај.

Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (извршити збијање подтла до одговарајућих вредности параметара Цкд и Мс). У случају да се изводе насипи до завршне коте ауто-пута, за потребе нивелисања терена потребно је извести уклањање интензивно хумизираног површинског слоја дебљине око 40-50 цм.

Након скидања овог слоја насипање терена извести од шљунковитопесковитог материјала. Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа.

Код објеката инфраструктуре, при изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива атмосферских вода због специфичне грађе лесних седимената. Објекте закомуналну инфраструктуру стављати у технички ров са флексибилним везама. При изградњи објеката инфраструктуре (водоводно-канализациона мрежа), треба обезбедити могућност праћења стања инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи. Зато је при пројектовању техничке инфраструктуре неопходно предвидети израду ревизионих и оскултативних шаhti.

3. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

3.1 КОНЦЕПТ РЕШЕЊА

Концептом ПГР-а Београда зоне нових привредних паркова планиране су дуж улазних праваца у град.

Простор у граници плана припада широј просторној целини привредних паркова која је ПГР-ом предвиђена дуж аутопута Е-75 и Е-70. За поједине делове ове планиране привредне целине већ су покренуте иницијативе и урађена је планска документација, што јасно говори о потребама за развој оваквих садржаја у граду како у садашњим привредно-економским условима тако и у будућности.

Атрактивности овог простора произилази из његова добре локације и могућност повезивања на магистралну саобраћајну мрежу, железницу као и близина Аеродрома „Никола Тесла“.

Основни задатак концепта планског решења јесте био да омогући саобраћајни прикључак и повезивања овог простора на главне правце, аутопут Е70 и Е75 а преко којих ће се даље остварити веза са градом и широм околином. Собраћајно решење у оквиру границе плана конципирано је тако да се непосредно надовезује на локалну саобраћајну мрежу планирану у оквиру контактних планских докумената - ПДР привредног парка на локацији северно од аутопута Е70, градска општина Сурчин, (Сл.лист града Београда бр. 70/13) и ПДР за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину, (Сл.лист града Београда бр. 61/09) преко којих се остварује веза на аутопут Е70 и ПДР комплекса „Сингидунум“ – Сектор 5 и ПДР комплекса „Сингидунум“ Сектор 1, градска општина Сурчин (Службени лист града Београда бр. 56/18) а преко којих се остварује веза на аутопут Е75.

Простор у граници плана планира се за изградњу привредних паркова а концептом саобраћајног решења подељен је на две зоне - Зона 1 која је намењена изградњи привредних паркова и Зона 2 намењена изградњи комерцијалних делатности. Обзиром на дуг временски хоризонт у оквиру кога се може очекивати развој ове па и шире целине привредних паркова у окружењу, планским решењем дата је максимална флексибилност у планирању будућих садржаја у оквиру планираних Зона а како би се у датом тренутку могло лакше одговорити на захтеве тржишта.

3.2 НАМЕНА ПОВРШИНА

Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом 03 */Планирана намена површина.*

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

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- **Саобраћајне површине** су описане у поглављу 3.3

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ:

- **Привредни паркови – Зона 1**
- **Комерцијалне делатности – Зона 2**

3.2.1 ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- **Привредни паркови – Зона 1**

У оквиру Зоне 1 која обухвата највећи део плана у површини од око 31ха, предвиђена је изградња привредних паркова са односом планираних намена – привредне дел. : комерц.дел = 60:40 до 100:0. Зоне привредних паркова подразумевају савремени облик организовања простора за технолошки, економски и еколошки напредне гране и јединице примењене науке, привреде, пословно-комерцијалних садржаја и мешовитих градских центара, кога развија и одржава јединствени организатор на грађевинском комплексу.

- **Комерцијалне делатности – Зона 2**

У оквиру Зоне 2 која обухвата површину од око 4,9ха планирана је изградња комерцијалних садржаја широког спектра и до 100% укупне БРГП.

У оквиру Зоне 1 и 2 дозвољене активности из класификације привредних предузећа (према еколошком оптерећењу) могу бити из категорија А, Б и В, с тим да никаква емисија и имисија полутаната ваздуха, воде и земљишта не сме да се појави код привредних објеката и у комплексу привредног парка, изван прописима дозвољених вредности које се примењују за стамбене зоне.

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

ЗОНА	НАМЕНА	ОДНОС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ПРИВР.ДЕЛ. : КОМЕРЦ. ДЕЛ.	МАКСИМАЛНА ВИСИНА ОБЈЕКТА	МАКС. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ - ИЗ (%)	МАКС. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ - И
ЗОНА 1	ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ	60 : 40 – 100 : 0	16м – за објекте у производним научним и истраживачким центрима	30	0,75
ЗОНА 2	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	100 : 0 - 0 : 100	22м – за објекте комерцијалне намене	30	0,75



Табела бр. 3 : Орјентациони планирани капацитети по зонама

ОЗНАКА ЗОНЕ	НАМЕНА	ПОВРШИНА ЗОНЕ		МАКС. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	МАКС. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	БРГП ПРИВРЕДА		БРГП КОМЕРЦ. ДЕЛ.		БРГП УКУПНО
		(m2)	%			(m2)	%	(m2)	%	
	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	40960	10	0	0	0		0		0
ЗОНА 1	ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ	312038	78	0,75	30	140417	60	93611	40	234029
ЗОНА 2	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	49558	12	0,75	30	0	0	37169	100	37169
УКУПНО ПЛАН		402556		0,75	30	140417	51	130780	49	271197

3.3 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16).

Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) Улица 1. се планира у рангу улице другог реда, док су улице 2, 3. и 4. делови секундарне уличне мреже.

Саобраћајно повезивање просторног обухвата Плана је преко Улице 1. са источне стране обухвата која је прузета из ПДР за подручје привредне зоне "Аутопут" у Новом Београду, Земуну и Сурчину ("Службени лист града Београда", бр. 61/09) и ПДР привредног парка на локацији северно од аутопута Е70, градска општина Сурчин, ("Службени лист града Београда", бр. 70/13) чиме се простор предметног Плана повезује са планираном денивелисаном ракрсницом "Нова петља" на ауто-путу 1.А-А3 (Е-70), око 2,2 km источно од постојеће денивелисане раскрснице "Аеродром".

Даље, на север, источном границом Плана, преко Улице 2. која је преузета из План детаљне регулације комплекса „Сингидунум“ – Сектор 5, градска општина Сурчин (Службени лист града Београда бр. 56/18) остварује се веза са сервисном саобраћајницом у зони ауто-пута 1.А-А3 (Е-70) која је планирана ПДР деонице аутопута Е75 Батајница-Добановци и деонице аутопута Е70 са локацијом наплатне рампе и петље за аеродром "Никола Тесла" у Земуну и Сурчину, 1 фаза (сектори 1 и 2), ("Службени лист града Београда", бр. 32/08).

Препоручена ширина регулације улица планираних овим Планом је 17,0 m а коначна ширина регулације биће дефинисана, са свим потребним елементима попречног профила, у наредној фази израде Плана.

Улице унутар просторног обухвата Плана су део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима. Елементи ситуационог плана, нивелационог плана као и елементи попречног профила биће прецизно дефинисани у фази израде Нацрта плана.

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, пешачких стаза, зелених површина и бициклических 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 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 важећим нормативима.

Пешачки саобраћај

У попречном профилу свих улица планиране су пешачке површине тј. тротоари. Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све примарне и секундарне саобраћајнице уличне мреже тротоарима, минималне ширине 2,0 m.

Јавни градски превоз путника - ЈГПП

Развој јавног градског и приградског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз.

3.4 УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела бр. 4 : Планирани урбанистички показатељи и упоредни приказ са планом вишег реда

		НАМЕНА	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	МАКС. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЗ (%)	МАКС. ВИСИНА ОБЈЕКТА
ЗОНА 1 – ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ	ПДР	ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ – МИН 60% ПРИВР. ДЕЛ.	0,75	30	16м/22м
	ПГР*	ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ	0,75	30	16м/22м
ЗОНА 2 – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ПДР	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	0,75	30	16м/22м
	ПГР*	ПРИВРЕДНИ ПАРКОВИ	0,75	30	16м/22м

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