



URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI  
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA  
Булевар краља Александра 235/83, 11000 Београд

Република Србија  
Градска управа града Београда  
Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове  
Сектор за урбанистичко планирање  
Одељење за стратешко и урбанистичко планирање  
IX-03-350.1-4919/19

## Примедбе и одговори

на Елаборат за рани јавни увид за потребе израде Плана детаљне регулације простора између државног пута IА реда (Обилазница Београда), државног пута IБ реда број 26 (Обреновачки пут) и обилазне железничке пруге у Остружници, Градска општина Чукарица.

Увидом у достављени елаборат, Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове јеконстатовао следеће:

### Констатација бр. 1.

1. Упоредивањем предложеног решења у елаборату за рани јавни увид са Планом генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX, констатује се следеће :

- према Елаборату за рани јавни увид планиране су следеће намене:
  - површине јавне намене:
    - саобраћајне површине
    - коридор железничке пруге
    - инфраструктурне површине и објекти
  - површине остале намене:
    - П2 – површине за привредно-комерцијалне делатности
    - Зелене површине – шуме
- Према Плану генералне регулације грађевинског подручија седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX планиране су следеће намене:
  - површине јавних намена
    - шуме
    - железница

**Потребно је да обрађивач образложи предложено решење, а Комисија за планове да заузме став о усклађености предложеног решења ПГР-ом.**



URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI  
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA  
Булевар краља Александра 235/83, 11000 Београд

## **ОДГОВОР/ОБРАЗЛОЖЕЊЕ у вези са констатацијом бр. 1.**

Израда Нацрта плана покренута је од стране Предузећа "Србоауто" д.о.о. Београд – *Остружница, Доситеја Обрадовића бб*, које финансира његови израду, и чији комплекс се налази у границама Плана.

**Због врсте делатности коју обавља Предузеће "Србоауто" исто је укључено у систем одбране земље и делом је у надлежност Министарства одбране.**

Постојећа изградња на предметној локацији, као што су: комплекс поменутог Предузећа и Предузећа "PNEUMATIK – FLEX", резултирала је потребу за планском разрадом предметног простора, којом би се променила и намена која је дефинисана ППР-ом,

Циљ израде Плана је промена намене из површина јавне намене – шуме у површине намењене за привредне делатности, дефинисање јавног интереса, стварање планских могућности и обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу у обухвату Плана, у складу са потенцијалима и ограничењима простора.

По припреми Иницијативе за доношење Одлуке о изради плана, **прибавили смо мишљења више релевантних институција, из напред наведеног разлога, као што су:**

- **Мишљење МИНИСТАРСТВА ОДБРАНЕ** (допис бр.: 1-1/28-1 од 28.01.2019.г) у коме је, између осталог, наведено следеће:  
"Обиласком привредног друштва, извршен је увид у стање изграђених докумената, потребних за функционисање субјеката у ратном и ванредном стању. Израђен је Записник о уништењу Извода из Решења о одређивању привредних друштава и других правних лица која производе предмете и врше услуге од значаја за одбрану Републике Србије Пов. 05 број: 00-326/2015 од 28. новембра 2015. године.

**Привредно друштво "Србоауто" д.о.о., Београд, је идентификовано као субјекат одбране коме је додељен општи задатак.....".**

- **Мишљење ЈУП "УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА"** (допис бр. 350-485/18 од 31.05.2018.г.) у коме је, између осталог, наведено следеће:  
"Према графичком прилогу *"Начин спровођења Плана"*, који је саставни део Плана генералне регулације, на обухваћену територију планирано је спровођење обавезном изразом плана детаљне регулације.



С обзиром да је у вашем допису наведено да је циљ израде плана детаљне регулације, промена планиране намене – шуме у привредне зоне, обавештавамо вас да је у смерницама за спровођење Плана генералне регулације наведено следеће:

"...Приликом израде плана детаљне регулације, **без обзира на зону у којој се он ради, одредбе, услови и правила овог Плана сматрају се оријентационим** и не захтевају формалну измену овог Плана. Такође, **планиране намене** приказане на графичким прилозима 2-1 до 2-9 "*Планирана намена површина*", као и зоне са истим правилима грађења, приказане на графичким прилозима 4-1 до 4-9 "*Подела на зоне са истим правилима грађења*", **могу се мењати, кроз израду плана детаљне регулације, у сарадњи са надлежним институцијама.**

Имајући у виду планске условљености из Плана генералне регулације, пре доношења Одлуке о изради плана, за промену планиране намене потребно је прибавити мишљење надлежног ЈП "Србијашуме", ..... "

- **Мишљење ЈП "Србијашуме"** (допис бр. 14413 од 21.09.2018.г.) у коме је, између осталог, наведено да су **установили да ово предузеће није планирало средства за куповину пољопривредног земљишта од власника, за потребе сађења шума.**

Такође, у Плану генералне регулације система зелених површина Београда, који је донела Скупштини града Београда, у току септембра 2019. године, у Смерницама за спровођење Плана, дефинисано је да **се израдом планова детаљне регулације, може промени намена која је дефинисана ПГР-ом за зоне и локације на којима је планирана намена за зелене површине – шуме** (нпр. уколико се на истим локацијама се налазе објекти привредних делатности и др.)

#### Примедба бр. 2.

2. У вези са постојећим стањем потребно је:

- Ускладити текстуални и графички део Елабората по питању терминологије за постојеће намене, нпр. у поглављу 4.2. „Постојеће коришћење/намена земљишта,, се помињу „површине за привредне објекте,, и „површине за комерцијалне садржаје,, а на листу 0.1. „постојећа намена површина,, су приказане „произведене,услугне делатности и трговине,,.
- У текстуалном делу дати поделу на постојеће површине јавне и остале намене.
- У легенди на листи 0.1. „Постојећа намена површина,, дати појашњење за све приказане шрафуре, нпр. за шрафуру јужно од намене „производне, услужне делатности и трговине,, итд.

#### Одговор на примедбу бр. 2.

Примедба се прихвата.



Текстуални и графички прилози ће бити усклађени. Додаће се подела на постојеће површине јавне и остале намене. Кориговаћемо и појаснити приказане шрафуре.

#### Примедба бр. 3.

3. Ускладити текстуални и графички део Елабората по питању терминологије за планирање намене, нпр. у погл.7.2. „Претежна намена површина,, се помињу „површине за привредно комерцијалне делатности (П2),, а на листу 0.2., „Концепт планиране намене површина са поделом простора на зоне,, су приказане „производне и услужне делатности,, , у тексту се помињу „саобраћајне површине (мрежа саобраћајница),, а на цртежу „саобраћај и саобраћајнице површине,, итд. Напомиње се да терминологију за планиране намене треба у потпуности ускладити са ППР-ом, као и да на листу 0.2. треба дати поделу на планиране површине јавне и остале намене, као што је дато у тексту Елабората за рани јавни увид.

#### Одговор на примедбу бр. 3.

Примедба се прихвата.

Усагласићемо терминологију у текстуалном и графичком делу елабората.

#### Примедба бр. 4.

4. На свим графичким прилозима потребно је обележити све постојеће саобраћајнице, нпр. Улицу Доситеја Обрадовића преко које се отварају приступ на Државни пут ІБ реда, броја 26, итд.

#### Одговор на примедбу бр. 4.

Примедба се прихвата.

Обележићемо у графичком делу елабората.

#### Примедба бр. 5.

5. На графичким прилозима са приказом на планираног решења потребно је:

- обележити подзоне 1.1 - 1.3, које се помињу у поглављу. „Планирано саобраћајно решење,,
- дати ознаке за нове саобраћајнице и називе постојећих саобраћајница које се задржавају;
- навести податке о планираној висини објеката, итд.



URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI  
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA  
Булевар краља Александра 235/83, 11000 Београд

#### Одговор на примедбу бр. 5.

Примедба се прихвата.

Обележићемо у графичком делу елабората.

#### Примедба бр. 6.

6. Потребно је одредити нормативе за паркирање који ће сепримењивати у складу са ПГР-ом уместо навођења да ће се примењивати нормативи из ПГР-а (у тачки „Паркирање,, у погл. 7.2.1.1. „Планирано саобраћајно решење,, и у тачки „решење паркирања,, у погл. 7.2.2. „Површине остале намене,,).

#### Одговор на примедбу бр. 6.

Примедба се прихвата.

Допунићемо у елаборату.

#### Примедба бр. 7.

7. У вези са правилима грађења за планирану привредно-комерцијалну делатност (П2) извршити следеће корекције:

- Не преписивати ПГР него дати конкретна правила која би била примењена на основу овог плана, нпр. не позивати се на табелу компатибилности из ПГР-а него навести које компатибилне намене би могле да се реализују;
- У складу са чланом 31. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС,, ,бр. 72/09, 81/09 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) дефинисати или највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености;
- У тачки „услови за слободне и зелене површине,, прецизирати укупни минимални проценат заступљености,, слободних и зелених површина,, на нивоу грађевинске парцеле.

#### Одговор на примедбу бр. 7.

Примедба се прихвата.

Допунићемо у елаборату.



URBANIKA d.o.o. Beograd

PRIVREDNO DRUŠTVO ZA PRUŽANJE USLUGA U OBLASTI  
URBANIZMA, ARHITEKTURE I GRAĐEVINARSTVA  
Булевар краља Александра 235/83, 11000 Београд

Примедба бр. 8.

8. У складу са одредбама члана 30. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде документа са просторноги урбанистичког планирања („Службени гласник РС,, бр. 32/19) графичке прилоге дати у „dwg,, формату.

Одговор на примедбу бр. 8.

Примедба се прихвата.

Доставиће се у „dwg,, формату.