

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

PC ART д.о.о.

Предузеће за пројектовање
грађевинских објеката
и производњу софтвера
Страхињића Бана бр.66а,
11000 Београд,
тел/факс: 011.3220.311,
email: pcart@biro-pcart.com

**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА „АЛТИНА“ У ЗЕМУНУ ЗА БЛОК Р2,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**



- елаборат за рани јавни увид -

Београд, октобар 2019. године

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА



PC ART д.о.о.

Предузеће за пројектовање
грађевинских објеката
и производњу софтвера
Страхињића Бана бр.66а,
11000 Београд,
тел/факс: 011.3220.311,
email: pcart@biro-pcart.com

**ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА „АЛТИНА“ У ЗЕМУНУ ЗА БЛОК Р2,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

- елаборат за рани јавни увид -

Београд, октобар 2019. године

ИНВЕСТИТОР	„ЗМР Solutions“ Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА	РС ART д.о.о. Страхињића Бана бр.66а, 11000 Београд
ОДГОВОРНО ЛИЦЕ	Дејан Лековић 
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Милица Нешић, дипл.инж.арх. 
РАДНИ ТИМ	Ивана Парте Дробац, дипл.инж.арх. <i>inam Parate Drobe</i> Душица Миховски, дипл.инж.арх. <i>Mihovskijica</i> Марија Ковљанић, маст. инж.арх. <i>Kovljanin M.</i> Мила Мојсиловић, маст. инж.арх. <i>Mojin Milor</i> Ана Узелац, маст. инж.арх. <i>Ana Uzelaц</i> Владимир Кунтић, маст. инж.арх. <i>Vladimir Kuntic</i> Милица Раковић, маст.инж.урб. и рег.разв <i>M. Rakovic</i> Јелена Кузмановић, маст.инж.арх. <i>Kuzmanovitch J.</i> Весна Ђук, дипл.пр.план. <i>Vesna Djuk</i> Драгана Хајдин, дипл.инж.шум. <i>Dragana Hajdin</i> Владимир Оташевић, дипл.инж.грађ. <i>Vladimir Otasevic</i> Зоран Петровић, дипл.инж.ел. <i>Zoran Petrovic</i> Драган Боговац, дипл.инж.маш. <i>Dragan Bogovac</i>

САДРЖАЈ

А. ОПШТИ ДЕО

- Регистрација предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

Б. ИЗМЕНА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

І ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. УВОД

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 1.4.1. Постојећа планска документација
- 1.4.2. Постојеће коришћење земљишта
- 1.4.3. Постојеће саобраћајне површине
- 1.4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- 1.4.5. Инжењерскогеолошки услови

1.5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

- 1.5.1. Заштита животне средине

1.6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.7. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

- 1.7.1. Планирана претежна намена површина
 - 1.7.1.1. Површине јавне намене
 - 1.7.1.2. Површине остале намене
- 1.7.2. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

1.8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

2.1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА	Р 1: 500
2.2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА	Р 1: 500
2.3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 3.1. Одлука о изради Плана детаљне регулације**
- 3.2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину**
- 3.3. Извод из ПГР-а Београда**
- 3.4. Извод из Плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну(Сл. Лист града Београда 4/05)**
- 3.5. Анализа доступности**

А. ОПШТИ ДЕО



5000145104798

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07550464

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име РС ART DOO PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE GRAĐEVINSKIH OBJEKATA I PROIZVODNJU SOFTVERA, BEOGRAD (STARI GRAD)

Скраћено пословно име РС ART DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Београд-Стари Град

Место Београд-Стари Град

Улица Страхињића бана

Број и слово 66а

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 14.01.1991

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Назив делатности

Инжењерске делатности и техничко саветовање

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 100265131

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

125-000000000535-46

265-1630310004549-48
125-1200000000652-97
265-1000000175212-58

Подаци о статусу / оснивачком акту

Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта



Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

износ датум

Сувласништво удела од износ(%)

Подаци о члану

Име и презиме
ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ датум

Уписан: 3.275,47 EUR, у противвредности од
200.260,93 RSD

износ

датум

Уплаћен: 3.275,47 EUR, у противвредности од
200.260,93 RSD

12.11.2002

износ(%)

Сувласништво удела од

70,0000000000

Подаци о члану

Име и презиме

Зорица Петровић-Којић

ЈМБГ

2206960715122

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 701,88 EUR, у противвредности од 42.912,66
RSD

износ

датум

Уплаћен: 701,88 EUR, у противвредности од 42.912,66
RSD

12.11.2002

износ(%)

Сувласништво удела од

15,0000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 4.679,23 EUR, у противвредности од
286.086,25 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.679,23 EUR, у противвредности од
286.086,25 RSD

12.11.2002

Регистратор, Миладин Маглов



На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/19 –др.закон) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр.32/19) доноси се:

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ЗА ИЗРАДУ

**ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛТИНА“ У ЗЕМУНУ ЗА БЛОК Р2,
ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН.**

Овим решењем за Одговорног урбанисту, на наведеном Елаборату, одређује се:

МИЛИЦА НЕШИЋ, ДИПЛ.ИНЖ.АРХ.

бр. лиценце 200 1483 14

ИЗЈАВА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ О УСАГЛАШЕНОСТИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ И ПРИМЕНИ ПРОПИСА
НА ИЗРАДИ
ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ
НАСЕЉА „АЛТИНА“ У ЗЕМУНУ ЗА БЛОК Р2, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН.

Овим изјављујем:

1. Да је Елаборат за рани јавни увид, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/19 – др.закон).
2. Да је Елаборат за рани јавни увид урађен у складу са важећом урбанистичком документацијом тј. Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17).

Одговорни урбаниста

Милица Нешић, дипл. инг. арх.
Лиценца бр. 200 1483 14



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Милица Т. Нешић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 01579066170

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1483 14



У Београду,
25. децембра 2014. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Мр Милован Главошић
дипл. инж. ел.

Б. ИЗМЕНА ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛТИНА“ У ЗЕМУНУ ЗА БЛОК Р2, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.0. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. УВОД

Изради измене Плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну за блок Р2, Градска општина Земун, (у даљем тексту План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист града Београда“, бр. 63/19)(у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 25.07.2019 године, а на иницијативу предузећа “ЗМР Solitions” (улица Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд) којом се предлаже да се на предметном блоку планира површина за мешовите градске центре.

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком, Измена плана обухвата део територије ГО Земун, блок Р2 као и грађевинске парцеле саобраћајница С 126, С128, С133 које су дефинисане Планом детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну, Општина Земун ("Службени лист града Београда", бр. 4/05) и границом катастарске парцеле 1374/3 КО Земун поље, односно границом Одлуке о изради Плана детаљне регулације улице Првомајске у Земуну ("Сл.лист града Београда"бр.89/14) Предложеном границом Измене плана детаљне регулације разрађиваће се простор површине око 5.3 ха. Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак;
- катастарско-топографски план у Р 1: 500.

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр.1: "Шира ситуација са границом Плана на орто фото снимку" Р 1: 500.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

1.3.1. Правни основ за израду Плана садржан је у одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/19 – др.закон), Одлука о изради Измена плана детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну, за блок Р2, Градска општина Земун ("Службени лист града Београда", бр.63/2019) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

1.3.2. Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Према Плану генералне регулације подручје обухваћено Планом припада целини VIII - Поред плански подигнутог насеља "Земун поље" које је потребно додатно опремити централним и пратећим садржајима, велике површине северно од саобраћајнице Т6, заузела је непланска стамбена изградња. Највећа неплански настала насеља су "Алтина" 1 и 2 и насеље "Плави хоризонти".

Зону у целини VIII чини велики број неплански изграђених објеката у насељима Шангај, део Батајнице западно од батајничког пута, цело насеље Алтина 1 и делови Алтине 2, делови насеља Плави хоризонти. Објекти су углавном слободностојећи, спратности до П+1+Пк. Регулационе линије саобраћајница углавном нису дефинисане у складу са стандардима. Нова изградња и реконструкција постојећих објеката реализоваће се у складу са правилима за предметну зону, уз обавезну израду плана детаљне разраде, којим би се дефинисале регулационе линије саобраћајне мреже, потребе за јавним службама и начин опремања свом потребном инфраструктуром.

Према Плану генералне регулације у обухвату Плана се планирају следеће намене:

- површине јавне намене
 - **мрежа саобраћајница**
- површине остале намене
 - **мешовити градски центри – зона мешовитих градских центара у зони средње спратности, М5**

Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората

1.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1.4.1. Постојећа планска документација

Предметно подручје покривено је Планом детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну, Општина Земун ("Службени лист града Београда", бр. 4/05).

Границом плана обухваћен је блок Р2 у коме су према Плану детаљне регулације планиране:

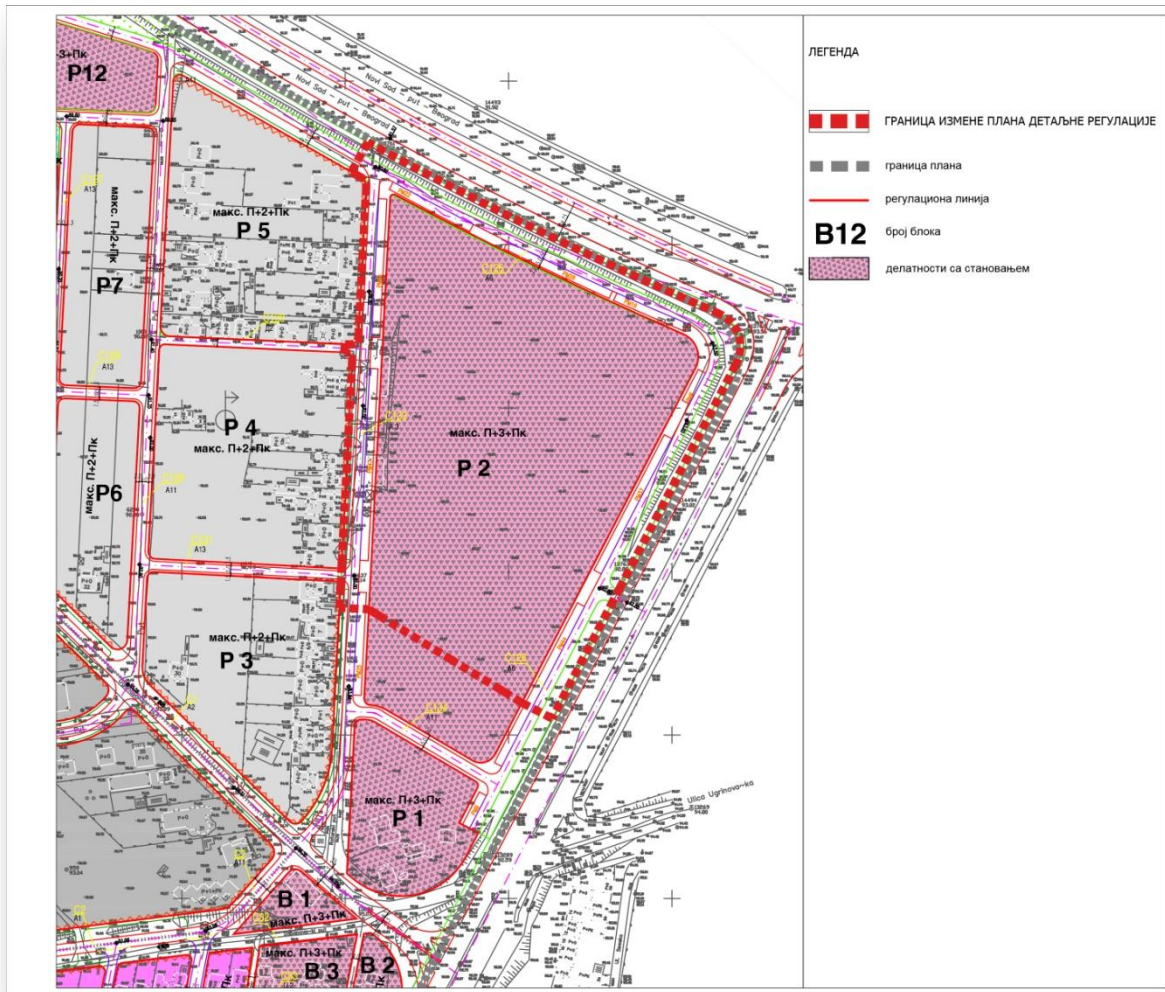
Површине јавне намене

- **саобраћајне површине**

Површине остале намене

- **делатност са становањем**

Планом детаљне регулације је планирана изградња делатности са становањем, спратности до П+3+Пк са максималним степеном заузетости 60%. Овом наменом обухваћена је концентрација делатности и садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге садржаја који задовољавају потребе образовања, дечије заштите, здравствене заштите и потребе културе и забаве, комерцијалне услуге и јавне садржаје, савремене услуге које задовољавају потребе становништва у функцији слободног времена, забаве и спорта као и становање до 50% укупних површина.



Извод из Плана детаљне регулације – Намена површина

Ступањем на снагу овог Плана, ставља се ван снаге, у границама Плана : План детаљне регулације насеља „Алтина“ у Земуну („Службени лист града Београда“, бр.4/05).“

1.4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању заступљене су следеће намене:

- комерцијални садржаји

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр.2: "Постојеће коришћење земљишта" Р 1: 500.

Комерцијални садржаји

На предметној локацији се налазе објекти комерцијалне делатности са мањим делом производње различите спратности од П до П+3.



Слика 1 трговинска радња „Доминг“



Слика 2 објект фирме „ELMARK“



Слика 3 фирма „Perić trans company“



Слика 4 објект „Слатка кућа“

Зелене површине

На предметном подручју нема постојећих јавних зелених површина.

Објекти и комплекси јавних служби

У обухвату Плана нису евидентирани постојећи објекти и комплекси јавних служби.

1.4.3. Постојеће саобраћајне површине

Подручје плана ограничено је следећим саобраћајницама: са северне стране новим Новосадским путем у рангу магистрале и са источне стране саобраћајницом Т-6 која је такође у рангу магистрале. Све остале саобраћајнице (Ратарски пут) у обухвату Плана припадају сегменту секундарне саобраћајне мреже.

Ратарски пут је двосмерна слепа улица са делимично изведеним паркинзима, неадекватне ширине коловоза и без адекватних тротоара намењених пешачким кретањима.

1.4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Водоводна мрежа и објекти

Локација предметног плана по висинским котама припада I висинској зони, са изграђеном примарном водоводном мрежом $\varnothing 700\text{mm}$ у саобраћајници Т-6 која је повезана на $\varnothing 1000\text{mm}$ у Новосадском путу. У постојећем стању насеље Алтина, коме припада и предметна локација,

снабдева се водом са цевовода $\varnothing 1000\text{мм}$ у Новосадском путу на коме су изведена два прикључка $\varnothing 400\text{мм}$. На предметној локацији нема изграђене секундарне водоводне мреже.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме је према Генералном решењу предвиђено канализације сепарационим начином одвођења кишних и употребљених вода.

Реципијент за кишне воде са предметне локације која гравитира саобраћајници Т-6 је постојећи колектор у тој саобраћајници димензија АБ260/165цм - АБ260/236цм.

Реципијент употребљених вода је колектор ФБ90/157цм чије траса иде улицама Новосадски пут - Првомајска - Карађорђево трг, узграђен западно од локације.

У постојећем стању на предметној локацији нема изграђене секундарне канализационе мреже.

Електроенергетска мрежа и објекти

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је мањи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Земун". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним надземно, слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене топоводне мреже. Постојећи потрошачи своје потребе за топлотном енергијом задовољавају из индивидуалних топлотних извора.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже.

1.4.5. Инжењерскогеолошки услови

Истражени простор обухвата површину од око 200ha, налази се на североисточном делу лесне заравни. Терен је благо заталасан, са kotaма у нивоу од 84-95мнв, са генералним снижењем kota у правцу југозапада.

Испитивањем хемијског састава подземне воде у циљу утврђивања аресивности на бетон, утврђено је да подземна вода оптерећена сулфатима у мери која упућује на обазривост при изради бетонских и архимано-бетонских конструкција.

1.5. ЗАШТИТА И ПОТЕНЦИЈАЛИ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

1.5.1. Заштита животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, под бр. V-04 501.3-64/2019, дана 23.05.2019.године.

1.6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измене Плана детаљне регулације је дефинисање услова за изградњу објеката мешовите намене према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), што подразумева детаљну процену максималних планираних капацитета и проверу физичке структуре, прорачун капацитета инфраструктуре, као и преиспитивање регулације профила ободних саобраћајница, дефинисаних важећим планом детаљне регулације.

1.7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

1.7.1. Планирана претежна намена површина

Предложене планиране намене површина су:

Површине осталих намена:

- зона мешовитих градских центара у зони више спратности (M4)
- зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2)

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3: "Планирана намена површина", Р 1 : 500.

1.7.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом нису планиране површине за јавне службе, јавне објекте и комплексе.

У односу на План детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну („Службени лист града Београда“, бр.4/05) капацитети нису значајно измењени, тако да се потребни капацитети могу обезбедити у оквиру Планом дефинисаних објеката:

- четири објекта комбинованих дечијих установа;
- три објекта основних школа;
- здравствени центар;
- дом за збрињавање социјално угрожених лица и
- дом старих.

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Планиране саобраћајне површине

Приступ на околну примарну градску мрежу је омогућен преко укрштања типа улив/излив са саобраћајницом Т6 као и преко раскрснице са Угриновачким путем. Укрштај са Угриновачки путем је планиран као површинска раскрсница са пуним програмом веза.

Планиран коловоз у оквиру Плана износи 6м, планирана управна паркинг места су димензија 5 x 2,5м док су планирани тротоари минималне ширине 2м како је и приказано на графичком прилогу број 3 – "Планирана намена површина".

Трасе новопроектваних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Водоводна мрежа и објекти

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је изградити мрежу секундарне водоводне мреже повезивањем на постојеће, односно планиране прикључке на примарне водоводе у саобраћајницама Т-6 и Новосадски пут. Трасе планиране водоводне мреже поставити унутар регулације саобраћајница, у тротоару или зеленој површини.

Канализациона мрежа и објекти

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана планирати секундарну мрежу канализације (кишну и фекалну) и усмерити је реципијентима. Трасе планиране канализационе мреже поставити унутар регулације саобраћајница.

Планирана електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати у току израде Нацрта плана.

Планирана телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације. Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано у току израде Нацрта плана.

Планирана топловодна мрежа и објекти

Према Плану детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну („Сл. лист града Београда“, бр.4/05), предметни блок је планиран за топлификацију.

У фази израде Нацрта Плана биће дефинисана планирана топловодна мрежа за прикључења потрошача у предметном блоку на систем даљинског грејања.

Планирана гасоводна мрежа и објекти

Према Плану детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну („Сл. лист града Београда“, бр.4/05), предметни блок планиран је и за гасификацију.

У фази израде Нацрта Плана биће дефинисана планирана полиетиленска дистрибутивна гасоводна мрежа за прикључења потрошача у предметном блоку на систем снабдевања природним гасом..

Планиране зелене површине

Нису планиране јавне зелене површине.

1.7.1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Планиране површине за мешовите градске центре и комерцијалне садржаје

M4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности

K2 - зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности

Планира да се део блока планира за зону М4 уз саобраћаницу Новосадски пут а део блока задржава постојећу намену комерцијалних садржаја зона К2.

Како се планирана зона М4 налази на две катастарске општине Земун и Земун поље, овим Планом ће се формирати грађевински комплекс.

Површина планирана за мешовите градске центре и комерцијалне садржаје у оквиру границе Измене и допуне Плана детаљне регулације износи око 5.3ха.

Планирани урбанистички параметри у зони М4:

Према ПГР Београда целина VIII, предметно подручје налази на раскрсници магистралних саобраћајница Новосадски пут и саобраћајнице Т6, као и да се локација преклапа са границом целине 5 централне зоне Новог Београда. Овим Планом се предлаже трансформација дела блока површине око 1,91ха, у зону мешовитих градских центара у зони више спратности типа М4, спратности П+8+Пк/Пс.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центар • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% • у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална спратност објекта је П+8+Пк/Пс
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% • незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> • све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Планирани урбанистички параметри у зони К2:

У другом делу блока површине око 1,92ха, планиране су површине за комерцијалне садржаје зона К2 спратности П+4+Пк/Пс.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (К2)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • комерцијални садржаји
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 70% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Максимална спратност објекта је П+4+Пк/Пс.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% • незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%

решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле
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, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

Дефинисање прецизних урбанистичких параметара биће предмет нацрта Плана.

1.7.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине јавне намене				
мрежа саобраћајница	0,2	4%	1,46	28%
неуређене зелене површине и пешачке стазе	0,8	15%		
Укупно јавне намене	1	19%	1,46	28%
површине осталих намена				
површине за мешовите граске центре	0	0%	1,91	36%
површине за комерцијалне садржаје	4.3	81%	1,92	36%
Укупно остале намене	4.3	81%	3,83	72%
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	5,3	100%	5,3	100%

Табела 1 - Табела биланса површина предложених намена (оријентационо)

Остварени капацитети		Постојеће оријентационо	Планирано оријентационо
Укупна површина Плана = Нето површина блока*		51228m ²	38288m ²
Површине осталих намена			
БРГП мешовити граски центри (зоне М4)	БРГП становања	0 m ²	83428m ²
	БРГП комерцијале	1633m ²	27809m ²
БРГП комерцијални садржаји (зоне К2)		16707m ²	75068m ²
Укупно површине осталих намена		18340m ²	186305m ²
број станова		0	834
број становника		0	2419
број запослених		229	1286
Просечан индекс изграђености**		0,43	4,9
густина становања***		0 ст/ha	632 ст/ha
густина запослености		53 зп/ha	336 зп/ha

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

* Без саобраћајне мреже

** Просечан индекс изграђености је однос укупне БРГП и нето површине блока у m²

- *** Густина становања је однос планираног броја становника и нето површине блока у ха
 **** Густина запослености је однос планираног броја запослених и нето површине блока у ха

ознака зоне	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ			ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		
	макс. индекс заузетости (З)	макс. висина венца/ слемена	мин.% зелених површина (незстртих)	макс.индекс изграђености (И) / индекс заузет. (З)	макс.спратност / макс. висина венца / макс. слемена	мин.% зелених површина (незастртих)
M4	60%	32.0 m/37.0 m	10%	/	/	/
M5	/	/	/	2.5/60%	П+4+Пк/Пс 19м/23,5м	15%
K2	60%	19м/23.5м	10%	/	/	/

Табела 3 - Упоредни приказ предложених урбанистичких параметара и параметара ППР Београда

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

	КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ОРИЈЕНТАЦИОНО)
апроксимативна једновремена снага	Pj= 7394kW
планирани вид грејања	даљинско грејање
број телефонских прикључака	1500
средња дневна потрошња воде	Qsr,dn=7,5 l/s
противпожарне потребе	Qpoz=10 l/s

Табела 4 - Табела процењених укупних капацитета инфраструктуре – оријентационо

1.8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности и стандарда становања.
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града)
- Употпуњавање и унапређење важних градских визура и силуете града

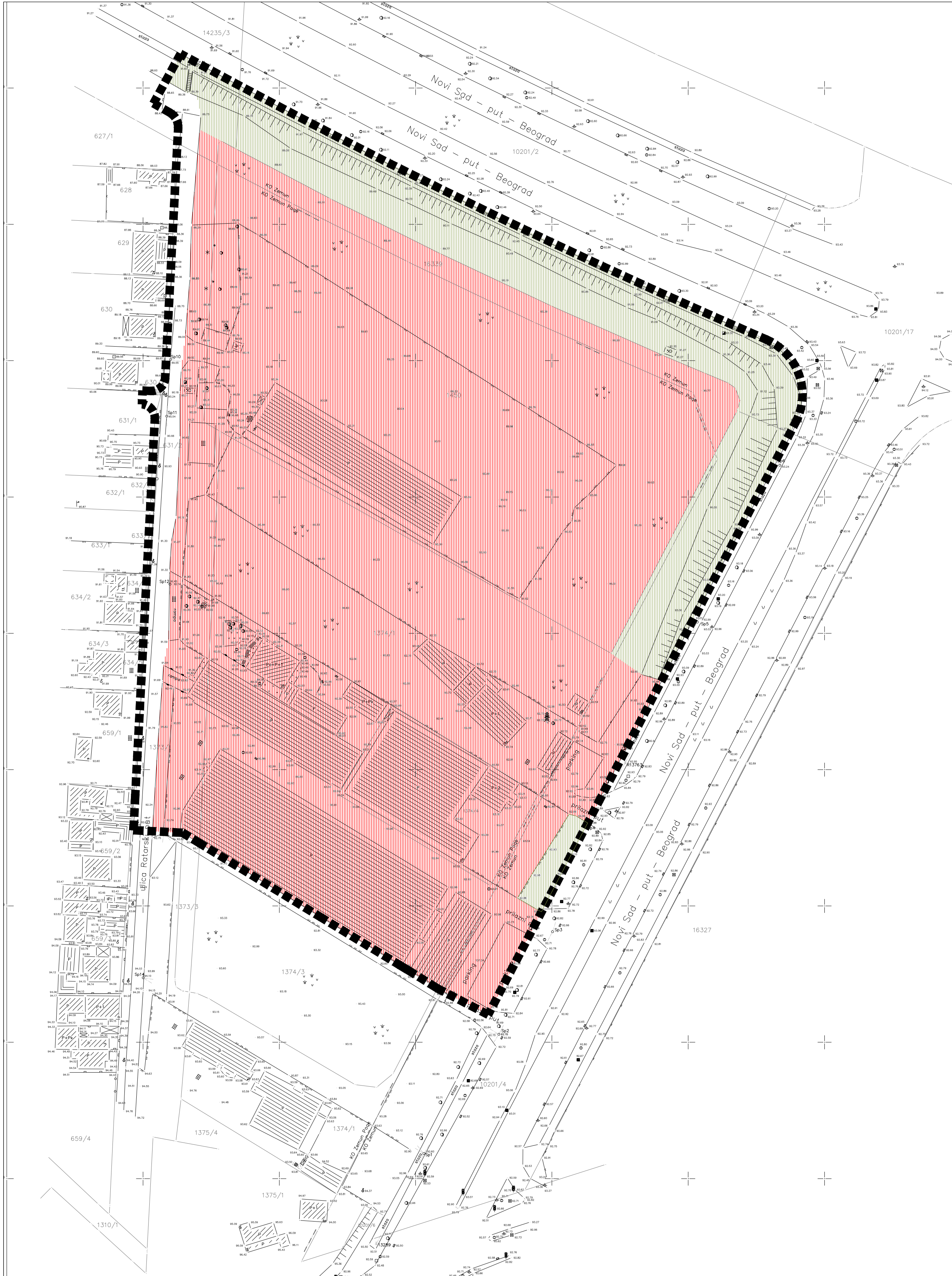
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ



ЛЕГЕНДА

 ГРАНИЦА ПЛАНА НА ОРТО ФОТО СНИМКУ


<p>РС ART д.о.о. Стражињка бача 66 а, Београд, тел: 011.3220.311, email: rcart@biro-rcart.com</p>	<p>ИНВЕСТИТОР: ЗМР SOLUTIONS Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд</p>	<p>датум октобар 2019.</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милица Нешић, д.иа.</p>	<p>ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛТИНА"</p>	<p>размера 1:1000</p>
<p>САРАДНИК: Милица Раковћ, м.арх.</p>	<p>ГРАНИЦА ПЛАНА НА ОРТО ФОТО СНИМКУ</p>	
<p>прилог бр. 01</p>		




ЛЕГЕНДА


 ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

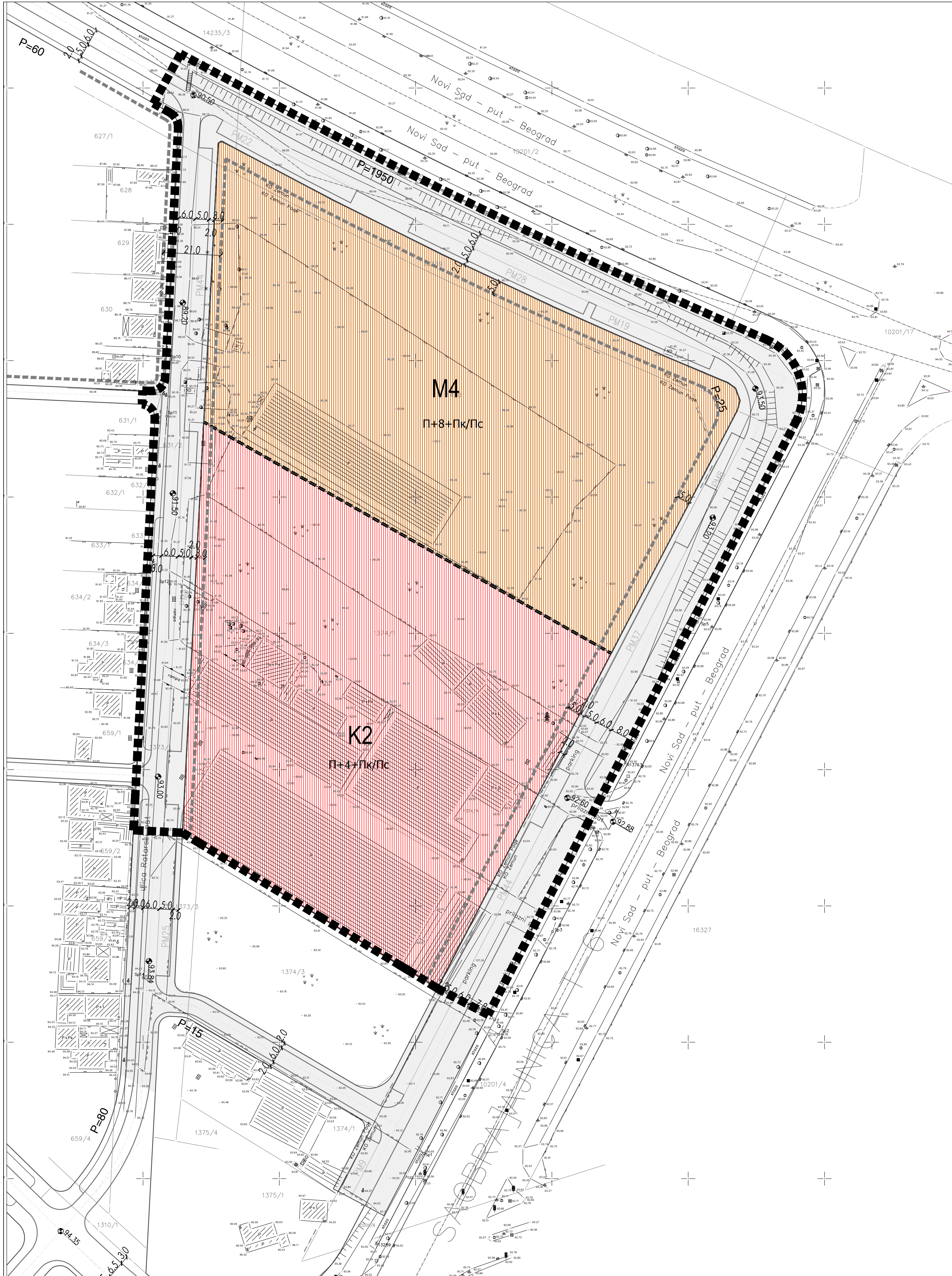
 комерцијални садржаји

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



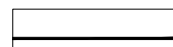

 мрежа саобраћајница

 неуређене зелене површине и пешачке стазе



<p>PC ART д.о.о. Стражићка бана 66 а, Београд, тел: 011.3220.311, email: pcart@pcart.com</p>	<p>ИНВЕСТИТОР: ZMP SOLUTIONS Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд</p>	<p>датум октобар 2019.</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милица Нешић, д.иа.</p>	<p>ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛТИНА"</p>	<p>размера 1:1000</p>
<p>САРАДНИК: Милица Раковћ, м.арх.</p>	<p>ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА</p>	
		<p>прилог бр. 02</p>



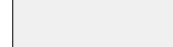
ЛЕГЕНДА

-  ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-  грађевинска линија
-  регулациона линија
-  граница зоне

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

-  зона мешовитих градских центара у зони више спратности - M4
-  зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности - K2

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

-  мрежа саобраћајница

<p>PC ART д.о.о. Стражићка бача 66 а, Београд, тел: 011.3220.311, email: pcart@bpc-art.com</p>	<p>ИНВЕСТИТОР: ZMP SOLUTIONS Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд</p>	<p>датум октобар 2019.</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милица Нешић, д.и.а.</p>	<p>ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛТИНА"</p>	<p>размера 1:1000</p>
<p>САРАДНИК: Милица Раковић, м.арх.</p>	<p>ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА</p>	
		<p>прилог бр. 03</p>

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

ће се по овери чувати код Скупштине Града Београда као доносиоца плана и Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (два примерка) и (један) примерак оригинала у дигиталном облику за потребе Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и (осам) примерака копија у аналогном и дигиталном облику за потребе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (једна копија), Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (две копије), Републичког геодетског завода, Јавног урбанистичког предузећа „Урбанистички завод Београда”, обрађивача плана и градских општина Вождовац и Врачар (по једна копија).

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-439/19-С, 25. јула 2019. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 25. јула 2019. године, на основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА АЛТИНА У ЗЕМУНУ, ЗА БЛОК Р2, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

Члан 1.

Приступа се изради Измена плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина”, у Земуну, за блок Р2, градска општина Земун (у даљем тексту: Измена плана детаљне регулације).

Члан 2.

Оквирна граница Измена плана детаљне регулације обухвата део територије ГО Земун, блок Р2 као и грађевинске парцеле саобраћајнице С 126, С 128, С 133 и С 134, које су дефинисане Планом детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина” у Земуну, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 4/05), са везама саобраћајница и инфраструктуре, до постојеће, односно планиране мреже, површине око 6.2 ха.

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

Члан 3.

Плански основ за израду Измена плана детаљне регулације представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), према коме се подручје у оквиру предложене границе измена плана налази у површинама за остале намене – мешовити градски центри у зони средње спратности (М 5) и јавне површине – саобраћајнице.

Члан 4.

Циљ израде Измена плана детаљне регулације је дефинисање услова за изградњу објеката мешовите намене на предметној локацији, што подразумева детаљну процену максималних планираних капацитета и проверу физичке структуре, прорачун капацитета планиране инфраструктуре у оквиру профила ободних саобраћајница, дефинисаних важећим планом детаљне регулације.

Члан 5.

За потребе израде Измене плана потребно је прибавити катастарско топографске подлоге и катастар подземних инсталација, у дигиталном облику, за катастарску општину Земун, у делу који је обухваћен границом плана.

Члан 6.

У складу са чланом 28. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) садржајем Измена плана детаљне регулације ће се обухватити:

- 1) границе плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне;
- 2) детаљна намена земљишта;
- 3) регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози;
- 4) нивелационе коте улица и јавних површина (нивелациони план);
- 5) попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте;
- 6) коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру;
- 7) мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина;
- 8) локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат или расписује конкурс;
- 9) правила уређења и правила грађења по целинама и зонама;
- 10) друге елементе значајне за спровођење Плана детаљне регулације;
- 11) графички део.

Члан 7.

Израда Измена Плана детаљне регулације поверава се предузећу „РС art” д.о.о., Страхинића Бана 66 а, Београд, који је дужан да Нацрт измена плана изради у року од 3 (три) месеца од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 8.

Средства за израду Измена плана детаљне регулације обезбедиће предузеће „3MP Solutions”, Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд.

Члан 9.

Нацрт измена Плана детаљне регулације биће изложен на јавни увид у просторијама Скупштине Града Београда.

Подаци о начину излагања Нацрта измена плана детаљне регулације на јавни увид и трајању јавног увида, огласиће се у дневним средствима информисања и у информативним гласилима Градске општине Земун.

Нацрт измена плана детаљне регулације доставиће се на мишљење Градској општини Земун.

Члан 10.

За потребе израде Измена плана детаљне регулације не приступа се изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину.

У складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину донео је секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14-28/19 од 17. јула 2019. године.

Члан 11.

Елаборат Измена плана детаљне регулације израдиће се у (три) примерка оригинала у аналогном и дигиталном облику који ће се по овери чувати код Скупштине града Београда као доносиоца плана и Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (два примерка) и (један) примерак оригинала у дигиталном облику за потребе Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и (седам) примерака копија у аналогном и дигиталном облику за потребе Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове (једна копија), Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (две копије), Републичког геодетског завода, ЈУП „Урбанистички завод Београда”, обрађивача плана и Градске општине Земун (по једна копија).

Члан 12.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-440/19-С, 25. јула 2019. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 25. јула 2019. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

П Л А Н

ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ВОДОВА СИСТЕМА ДАЉИНСКОГ ГРЕЈАЊА У БЕОГРАДУ II ФАЗА I ЕТАПА – ЦЕЛИНА ТОПЛАНА ТО „РЕСНИК” – ГРАДСКА ОПШТИНА РАКОВИЦА

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Повод за израду Плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду II фаза I етапа – Целина топлана ТО „Ресник”, градска општина Раковица (у даљем тексту: план) представља допис IX/03 број 350.10-100/2005 Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове којим је дао одобрење да се приступи

изради Програма за План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, на основу које је донета је Одлука о изради Плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, на седници Скупштине Града Београда, одржаној 13. новембра 2009. године која је објављена у „Службеном листу Града Београда”, број 49/09.

Концептом Плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду предвиђено је међусобно повезивање, даљи развој и ширење постојећих система „Београдских електрана”. Такође, за грејно подручје топлане ТО „Ресник” предвиђено је ширење постојеће дистрибутивне топловодне мреже, пре свега до новопланираних објеката и за прикључење постојећих садржаја чији власници буду показали интересовање за прикључење на дистрибутивну мрежу ове топлане.

Ово планско опредељење у Концепту плана, за Целину топлане ТО „Ресник”, као последицу у коначном решењу има проширење капацитета топлане, прелазак на јефтине и еколошки прихватљивије гориво (природни гас), модернизацију са циљем повећања ефикасности система и аутоматизацију рада топлане што ће на крају резултовати повећањем енергетске ефикасности предметне топлане.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

граница плана, Целине ТО „Ресник” обухвата део територије КО Ресник и то комплекс топлане ТО „Ресник” и јавне саобраћајне површине (делови улица Брестовачке и Милана Бартоша).

Површина обухваћена планом износи око 0.29 ха.

2.2. *Попис катастарских парцела у оквиру границе плана* (Графички прилог бр. 1д „Катастарско-топографски план са радног оригинала са границом Плана” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Ресник

Целе катастарске парцеле:

1705/1, 1739/3, 1705/2, 1700/4, 1708/3, 1708/2

Делови катастарских парцела:

1911/15, 1911/13, 1956/1, 1991/12, 1911/14, 1705/7, 1705/5, 1740/1, 1740/3, 1740/4, 1640/5, 1911/9, 1705/8, 1705/9

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са радног оригинала са границом плана” Р 1:1000

3. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

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

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

– Одлуке о изради Плана генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду, („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
V-04 број: 501.3-64/2019
23. 05. 2019. године
Београд
Масарикова 5/XI

Градска управа града Београда, Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и чл. 26. и 47. Одлуке о градској управи града Београда („Службени лист града Београда“, бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18 и 119/18), а на захтев Предузећа за пројектовање грађевинских објеката и производњу софтвера „РС Арт“ д.о.о из Београда, Улица Страхињића Бана 66а, број 367 од 17.05. 2019. године, даје

МИШЉЕЊЕ

о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину

Није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину Измене плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну за блок Р2, Градска општина Земун.

Образложење

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда достављен је захтев Предузећа за пројектовање грађевинских објеката и производњу софтвера „РС Арт“ д.о.о из Београда, Улица Страхињића Бана 66а, број 367 од 17.05. 2019. године, за давање мишљења о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину Измене плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну за блок Р2, Градска општина Земун. У прилогу захтева достављени су: Елементи за доношење Одлуке о изради предметне измене плана детаљне регулације, графички прилози: (1) „Граница измене плана преко ортофото снимка“, из маја 2019. године (2) „Граница измене плана на шеми блокова у важећем плану“, из маја 2019. године и (3) „Предлог границе измена ПДР-а“, из маја 2019. године.

Након разматрања поднетог захтева и друге расположиве документације, а узимајући у обзир и критеријуме прописане у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени лист града Београда бр. 135/04 и 88/10), констатовано је следеће:

- Предметни простор површине око 6.2 ха, се према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-град Београд (целине I-XIX), („Службени лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), налази у површинама намењеним за мешовите градске центре;
- Увидом у план детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну, општина Земун („Службени лист града Београда бр. 4/05), констатовано је да се предметни

простор налази у површинама намењеним делатностима са становањем спратности П+3+Пк (блок Р2) и саобраћајним површинама;

- Основни циљ Измене предметног плана детаљне регулације је дефинисање услова за изградњу објеката мешовите намене, процена максималних планираних капацитета и провера физичке структуре, прорачун капацитета инфраструктуре предметног простора, као и преиспитивање капацитета планиране инфраструктуре у оквиру профила ободних саобраћајница;
- Предметном Изменом плана детаљне регулације не успоставља се оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

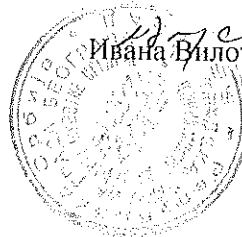
Имајући у виду наведено, Секретаријат је мишљења да није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину Измене плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну за блок Р2, Градска општина Земун, а у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије”, бр. 135/04 и 88/10).


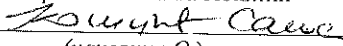
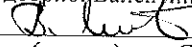
Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове,
- Архиви.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА
секретар Секретаријата

Ивана Вилотијевић



Обрадио: Младен Дабровић  (потпис)
Контролисао: Сања Кошпић  (начелник Одељења -потпис)
Одобрено: Валентина Стерђевић  (руководилац Сектора -потпис)

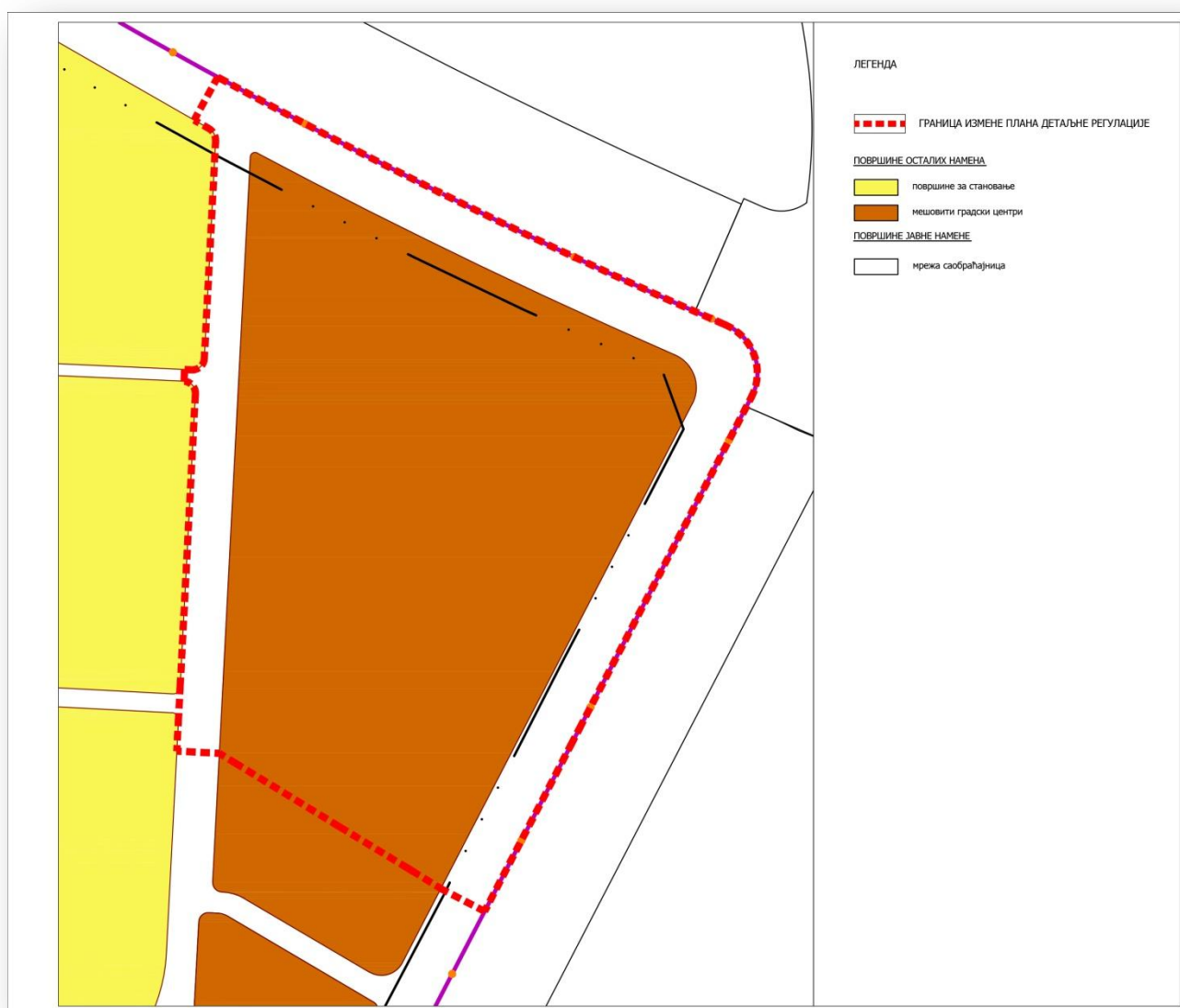
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX) ("СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА", БР. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17)

ПРЕМА ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) (У ДАЉЕМ ТЕКСТУ: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ), ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЂЕНО ИЗМЕНОМ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛТИНА“ У ЗЕМУНУ ЗА БЛОК Р2, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН (У ДАЉЕМ ТЕКСТУ: ПЛАН) ПРИПАДА ЦЕЛИНИ VIII.

Основни карактер ове целине чине стамбена насеља Батајница, Алтина, Камендин, Плави Хоризонти, и привредна зона Горњи Земун у оквиру које се налазе и научноистраживачке институције као Институт за кукуруз Земун поље, Банка биљних гена и слично.

Поред плански подигнутог насеља "Земун поље" које је потребно додатно опремити централним и пратећим садржајима, велике површине северно од саобраћајнице Т6, заузела је непланска стамбена изградња. Највећа неплански настала насеља су "Алтина" 1 и 2 и насеље "Плави хоризонти".

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА



Извод из графичког прилога - "Планирана намена површина"

Према ПГР Београда у граници Плана заступљене су површине намењене за:

- мрежу саобраћајница,
- површине за становање
- мешовити градски центри

1.1. КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНА

Намене дефинисане у графичком прилогу "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена“ и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Наведена компатибилност намена примењује се у даљој разради плана генералне регулације, кроз израду планова детаљне регулације.

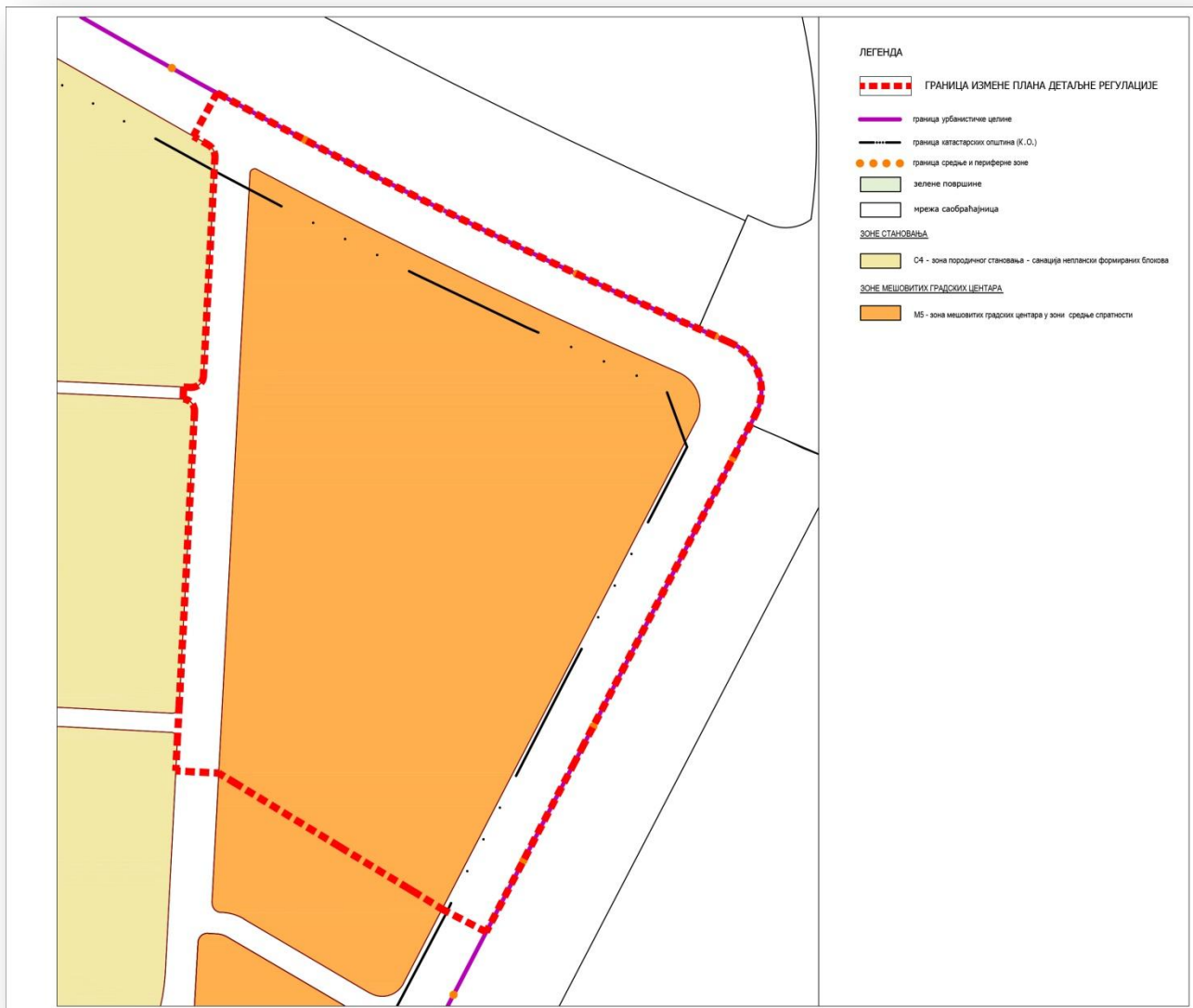
Табела „Компатибилност намена“

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	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 и 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	Саобраћајне површине	о	X ¹		X ¹	X ⁸				X ⁹	X ⁸			X
	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	X ¹	о		X ¹		X ²			X				X
	Комуналне површине	X ¹	X ¹	о	X ¹					X ¹⁰			X ⁴	X
	Јавне зелене површине/шуме	X ¹	X ¹		о									X
	Површине за објекте и комплексе јавних служби	X ¹	X ¹		X ¹	о	X ³						X ¹¹	X
	Површине за спортске објекте и комплексе	X ¹	X ¹		X ¹	X ⁷	о			X ⁷				X
	Површине за становање	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	о	X	X			X	X
	Мешовити градски центри	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X	о	X			X	X
	Површине за комерцијалне садржаје	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X		о			X	X
	Површине за привредне зоне	X ¹	X ¹	X	X ¹	X ⁶	X			X	о			X
	Површине за привредне паркове	X ¹	X ¹		X ¹	X	X	X ⁵	X	X ⁵	X	о		X
	Површине за верске објекте и комплексе	X ¹	X ¹		X ¹					X			о	X
	Остале зелене површине	X	X	X	X	X	X	X ¹²	X ¹²	X ¹²	X ¹²	X ¹²	X	о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.
2. Отворени спортски терени могу се планирати у оквиру појединих инфраструктурних површина, нпр. на пратећим зеленим површинама отворених и затворених ретензија и водотока.
3. Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.)
4. Верски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру комплекса гробља.
5. У оквиру намена "привредни паркови" могу се планирати комерцијални садржаји, хотелски капацитети и становање.
6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.
7. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се планирати специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра, спортски клубови, спортски сервиси и хангари за опрему и туристички капацитети свих врста, пратећи комерцијални садржаји, али са највише до 40% укупне планиране БРГП.
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи јавне службе као пратећи садржаји, магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми и мере заштите животне средине везани за њихову намену и локацију.
9. У оквиру саобраћајних површина могу се планирати и пратећи комерцијални садржаји.
10. У оквиру комуналних површина – градских пијаца и гробља могу се планирати пратећи комерцијални садржаји.
11. У оквиру болничких комплекса могу се реализовати и верски објекти.
12. У оквиру осталих зелених површина могу се планирати и друге намене, искључиво израдом плана детаљне регулације.

1.2. ПЛАНИРАНА ТИПОЛОГИЈА



Извод из графичког прилога „Подела на зоне са истим правилима грађења“

Предметно подручје планирано је за следеће зоне:

Становање

- S4 - зона породичног становања – санација неплански формираних блокова

Површине за становање

Зону у целини VIII чини велики број неплански изграђених објеката у насељима Шангај, део Батајнице западно од батајничког пута, цело насеље Алтина 1 и делови Алтине 2, делови насеља Плави хоризонти. Објекти су углавном слободностојећи, спратности до П+1+Пк. Регулационе линије саобраћајница углавном нису дефинисане у складу са стандардима. Нова изградња и реконструкција постојећих објеката реализоваће се у складу са правилима за предметну зону, уз обавезну израду плана детаљне разраде, којим би се дефинисале регулационе линије саобраћајне мреже, потребе за јавним службама и начин опремања свом потребном инфраструктуром.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - САНАЦИЈА НЕПЛАНСКИ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА (С4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • породично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% • 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 („З“) на парцели је од 30% до 50% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.2 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 9.0m, а висина слемена 12.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс. • максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 20%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу 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"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електричну енергију 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.
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.

Предложеном границом Плана обухваћене су површине за мешовите градске центре

- М5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности

У целини VIII ова зона је планирана као центри у насељу Алтина 1 и Камендин.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (М5)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центар • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% • у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • са мешовитим градским центрима 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. • компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти

индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.5 индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 19.0 m (максимална висина слемена објекта је 23.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс. <p>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице):</p> <ul style="list-style-type: none"> у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице у новим блоковима 1.0 ширина улице уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

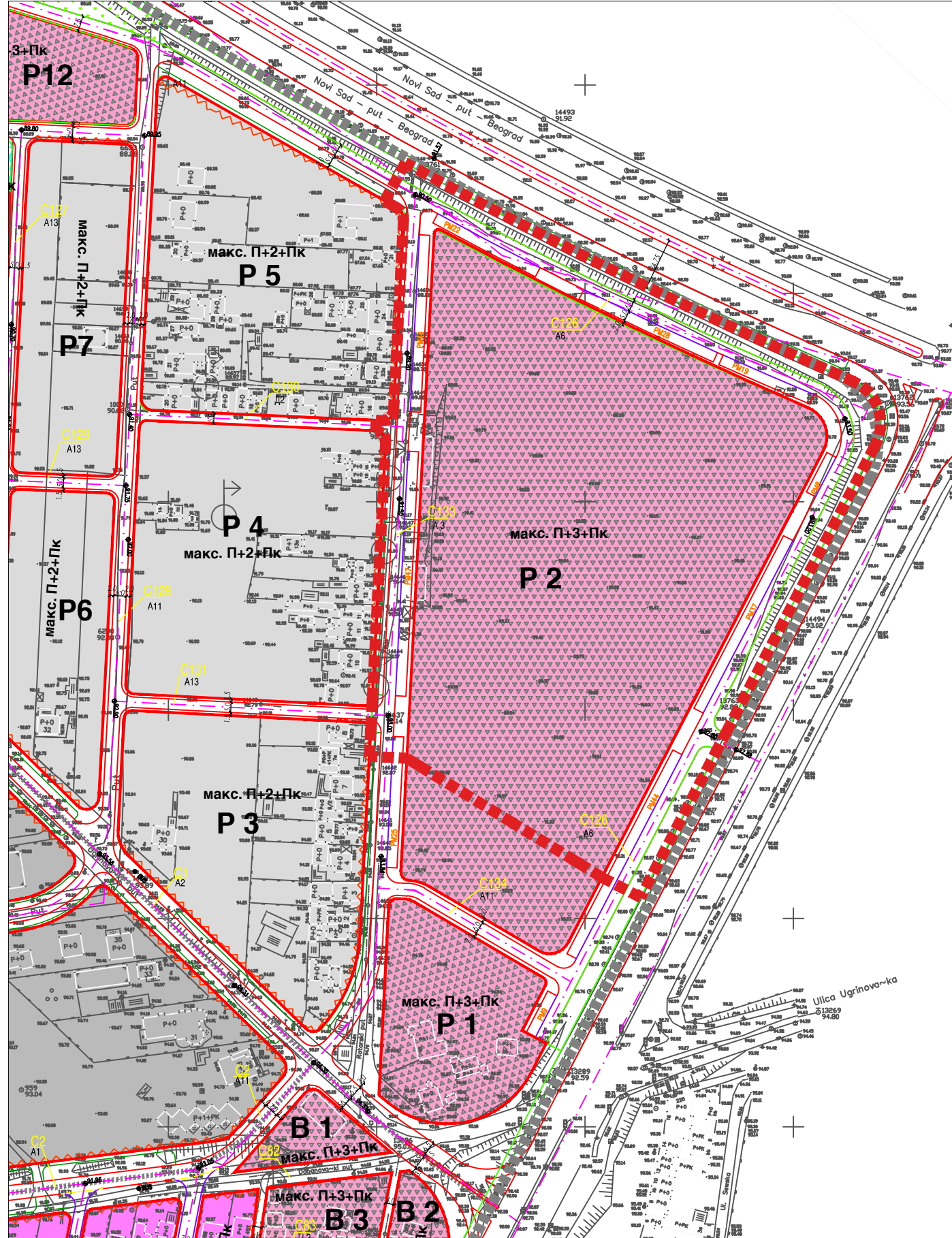
2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАН







Извод из ПГР Београда / Графички прилог 5-4- Начин спровођења плана

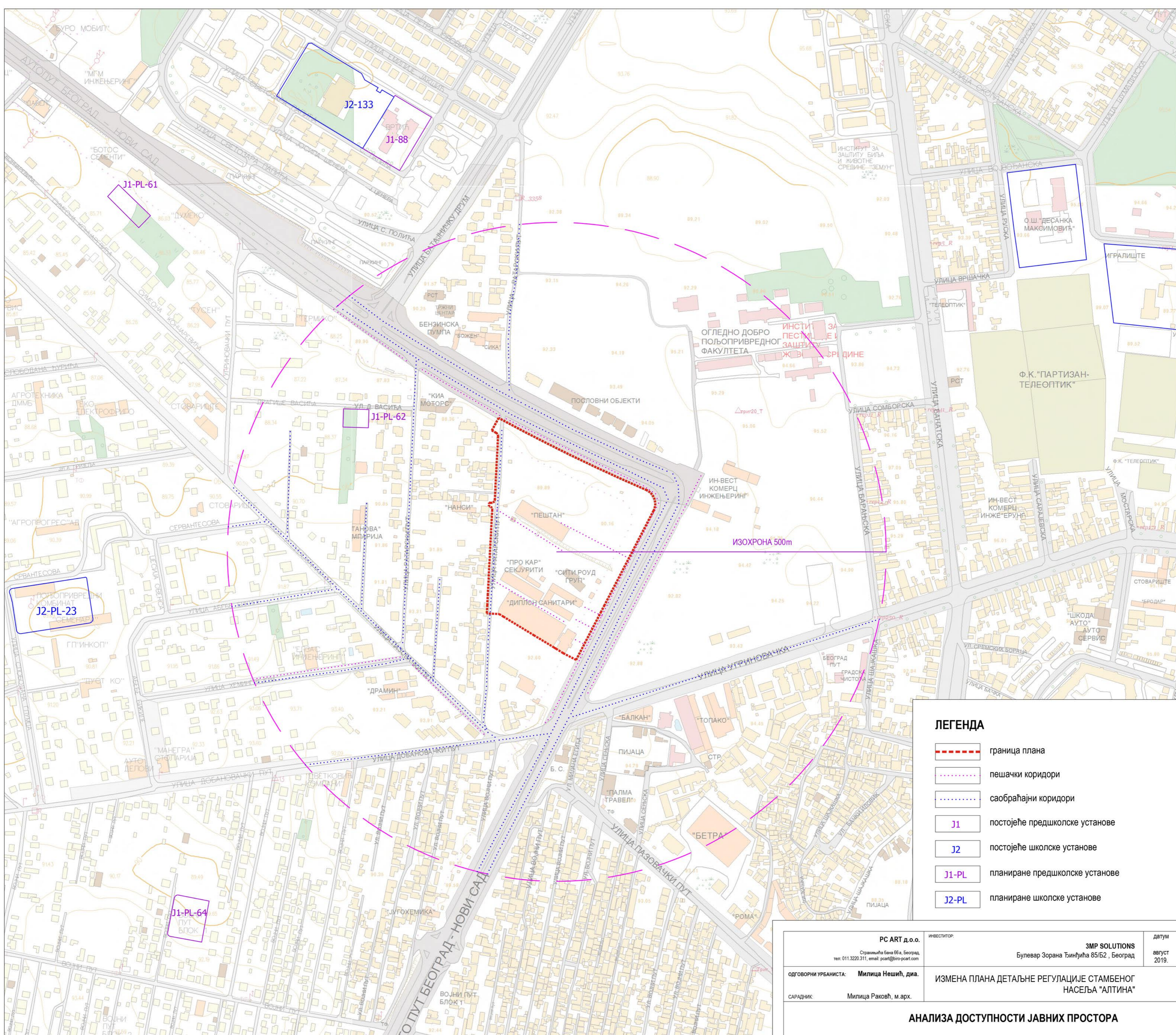
Према ПГР Београда, предметна локација се спроводи:

- на основу раније донетих, преиспитаних и овим планом потврђених и прихваћених планова планова детаљније разраде, за које се могу радити нови планови или измене и допуне планова детаљне регулације.



ЛЕГЕНДА

-  ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-  граница плана
-  регулациона линија
- B12** број блока
-  делатности са становањем



ЛЕГЕНДА

- граница плана
- пешачки коридори
- саобраћајни коридори
- J1 постојеће предшколске установе
- J2 постојеће школске установе
- J1-PL планиране предшколске установе
- J2-PL планиране школске установе

<p>PC ART д.о.о. Страхинића бана 66 а, Београд тел: 011.3220.311, email: pcart@pc-art.com</p>	<p>ИНВЕСТИТОР: ЗМР SOLUTIONS Булевар Зорана Ђинђића 85/Б2, Београд</p>	<p>ДАТУМ август 2019.</p>
<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милица Нешић, д.иа.</p>	<p>ИЗМЕНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛТИНА"</p>	
<p>САРАДНИК: Милица Раковић, м.арх.</p>		

АНАЛИЗА ДОСТУПНОСТИ ЈАВНИХ ПРОСТОРА