

## PLANOVI

Prostorni plan

Generalni urbanistički plan

Planovi generalne regulacije

Planovi detaljne regulacije

Procedura

## PLAN DETALJNE REGULACIJE PRIVREDNE ZONE "AUTOPUT"



### 1. Širok spektar namena i aktivnosti

Obuhvat Plana iznosi oko 1000 ha i u okviru njega se planiraju privredne delatnosti, javne službe, javni objekti i kompleksi, saobraćajne, infrastrukturne i zelene površine i komunalne delatnosti.

Primarno razgraničenje planiranih površina u okviru privredne zone podrazumeva podelu na javno i ostalo građevinsko zemljište.

Planiranjem javnog građevinskog zemljišta obezbeđuje se zaštita javnog interesa budućih korisnika na području Plana, u smislu jednakih uslova priključenja na saobraćajnu i infrastrukturnu mrežu i zaštite prirodnih i ekoloških uslova, i van područja Plana, kroz planiranje javnih objekata i kompleksa od šireg gradskog značaja.

Uslovi i pravila izgradnje u okviru ostalog građevinskog zemljišta omogućavaju razvoj svih aktivnosti karakterističnih za savremenu privrednu zonu – od proizvodnih pogona do tematskih parkova, hotela i komercijalnih centara.

### 2. Kvalitetna saobraćajna mreža

Saobraćajna mreža na teritoriji Plana je hijerarhijski uređena, sa jasno definisanim koridorima magistralnih saobraćajnica, ulica I i II reda i pravilima za izgradnju sekundarne ulične mreže unutar bloka i predstavlja osnov za funkcionisanje i razvoj privredne zone.

Osnovu planirane javne saobraćajne mreže u ovom prostoru čine:

- Autoput Zagreb-Beograd - koji predstavlja i glavni pristup privrednoj zoni;
- podužne i poprečne veze - preko saobraćajnica T6, T4, 2A-2A, IX(IXa) i XII;
- denivelisane petlje iznad autoputa - postojeća T6, postojeća "Grmeč" i planirana "Nova";
- denivelisani prolazi ispod autoputa - podvožnjak "Zmaj", saobraćajnica T4.

Sve ostale planirane javne saobraćajnice su po svom rangu sekundarne i planirane su sa jedinstvenom širinom regulacije i poprečnim profilom od 21m, koji sadrži kolovoz od 7m, trotoare 2h2m i zelenilo 2h5m.

Izuzetak od ovog pravila predstavljaju samo servisne saobraćajnice uz autoput, uz javno zelenilo i saobraćajnice koje su prostorno ograničene od strane već formiranih kompleksa.

Unutar blokova, kroz dalju plansku razradu, moguće je planirati sekundarne saobraćajnice u okviru ostalog građevinskog zemljišta koje treba projektovati prema vrsti i obimu očekivanog saobraćaja, tako da se ostvari racionalno rešenje, kontinuiranog kretanja i povoljna mreža za razvoj infrastrukturnih sistema i njihovo priključenje na gradske sisteme.

### 3. Zoniranje i uslovi izgradnje objekata

## Legenda

<b>JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	
<b>SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POKRIVNICE:</b>	
	POVRŠINE PUTNE I ZELENE MREŽE
	SAOBRAĆAJNE POKRIVNICE
	POVRŠINE ZELENILNE I TRAVNARNE POKRIVNICE
	POVRŠINE ZELENILNE I TRAVNARNE POKRIVNICE
	POVRŠINE ZELENILNE I TRAVNARNE POKRIVNICE
	POVRŠINE ZELENILNE I TRAVNARNE POKRIVNICE
<b>ZELENE POKRIVNICE:</b>	
	ŠUMSKE I ZAŠTITNO ZELENILO
	POVRŠINE ZELENILNE I TRAVNARNE POKRIVNICE
<b>JAVNE SLUŽBE, JAVNI OBJEKTI I KOMPLEKSI:</b>	
	ŠKOLA
	KOMPLEKS ZGRADE
<b>KOMUNALNE DELATNOSTI I INFRASTRUKTURNE POKRIVNICE:</b>	
	KOMPLEKS SISTEMA KANALIZACIONE MREŽE
	REZERVISAN PROSTOR ZA REZERVNE
	KOMPLEKS SISTEMA GASOVODNE MREŽE
	TRAKO STANCIJA ŽELEZNIČNE I ŽELEZNIČNE
	TRAKO STANCIJA ŽELEZNIČNE I ŽELEZNIČNE
	MERNO REGULACIONA STANCIJA
	KOMPLEKS SISTEMA KANALIZACIONE MREŽE
	KANALIZACIONA CENTRA STANCIJA "ZEMIN POLJE I"
	INFRASTRUKTURNE KORIDORI
<b>OSTALE JAVNE DELATNOSTI:</b>	
	SAOBRAĆAJNE USLUGE - ROKO-TRANSPORTNI CENTAR
	JAVNA KUPALIŠTA - VEŠTERIČNICA
	DELATNOST DRŽAVNIH ORGANA - VETROKOPNE STANCIJE
<b>OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>	
<b>PRIVREDNE DELATNOSTI I PRIVREDNE ZONE:</b>	
	PRIVREDNE DELATNOSTI
	PRIVREDNE DELATNOSTI

Planirane javne saobraćajnice su po svom rangu sekundarne i planirane su sa jedinstvenom širinom regulacije i poprečnim profilom od 21m, koji sadrži kolovoz od 7m, trotoare 2h2m i zelenilo 2h5m



Zemljište planirano za gradnju objekata podeljeno je na karakteristične zone u odnosu na položaj i tipologiju gradnje, postojeće strukture i posebne uslove korišćenja.

**Zona I** - najatraktivniji položaj uz autoput

**Zona II** - položaj unutar privredne zone

**Zona III** - obuhvata postojeće stambene zone Zona IV - pretežno zelenilo, uz postojeći šumski pojas



### Nosilac izrade:

Urbanistički zavod Beograda

### Investitor:

Direkcija za gradsko građevinsko zemljište i izgradnju Beograda

### Rukovodioci tima:

Vesna Tomić, dipl.inž.arh.

Zemljište planirano za gradnju objekata podeljeno je na karakteristične zone u odnosu na položaj i tipologiju gradnje, postojeće strukture i posebne uslove korišćenja.

Zona I - najatraktivniji položaj uz autoput  
Zona II - položaj unutar privredne zone  
Zona III - obuhvata postojeće stambene zone  
Zona IV - pretežno zelenilo, uz postojeći šumski pojas

Kroz pravila data za zone definisana su specifična pravila parcelacije i uslovi za veličinu i uređenje kompleksa i gradnju objekata, dok za ceo prostor plana namenjen gradnji objekata važe opšti uslovi izgradnje kao što su:

- indeks izgrađenosti (maks 1.0)
- stepen zauzetosti (maks 50%)
- minimalni procenat zelenila (od 20, 25, 30% u zavisnosti od veličine kompleksa, 50% od toga obavezno kompaktno)
- dozvoljene građevinske linije (10m u odnosu na javne saobraćajnice)
- visina objekata (maks 18m, za 1/3 gabarita objekta maks 24m, ukoliko ne postoji uslov visinskog ograničenja prepreka u cilju bezbednog odvijanja aviosaobraćaja)
- mogućnost fazne izgradnje
- pristupi kompleksima i objektima
- ograđivanje kompleksa
- način parkiranja
- i normativi za potreban broj parking mesta

urbanističke mere zaštite:

- mere zaštite životne sredine
- mere zaštite od požara
- mere zaštite od elementarnih nepogoda
- mere civilne zaštite ljudi i dobara

i inženjersko-geološki uslovi u uslovi za evakuaciju otpada.

Ana Graovac, dipl.inž.arh.

**Radni tim:**

Dragan Mihajlović, dipl. inž. građ.  
Predrag Krstić, dipl. inž. građ.  
Jovica Tošić, dipl. inž. geod.  
Zoran Ćirović, dipl. inž. geod.  
Vesna Tahov, dipl. inž. geol.  
Ljiljana Drakić, dipl. inž. šum.  
Anica Teofilović, dipl. pejz. arh.  
Nemanja Jevtić, dipl. pejz. arh.  
Slobodan Stjepanović, dipl. inž. građ.  
Aleksandar Ranković, dipl. inž. građ.  
Neđeljko Peruničić, dipl. inž. el.  
Zoran Mišić, dipl. inž. maš.  
Ivan Miletić, dipl. inž. maš.  
Božidar Bojović, dipl. prostorni pl.  
Ljubomir Fitliković, dipl. ekon.  
Radmila Marković, dipl. soc.  
Zoran Solujić, dipl. inž. arh.  
Ljiljana Bajc, dipl.inž.pejz.arh.  
Siniša Novaković, dipl.biolog  
Jelena Marinković, dipl.pros.planer  
Vezmar Aleksandra, dipl.geograf  
Olgica Gvozdić, dipl.inž.šum.  
Tanja Potkonjak, dipl.fiz-hem.  
Boško Stefanović, arh. teh.  
Marija Petrović, građ. teh.  
Nikola Karanović, el. teh.  
Snežana Stefanović, el. teh.  
Nataša Rakočević, građ. teh.  
Jasmina Vele, teh.

 Štampaj stranu

 Vrh strane