



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА НА ПРОСТОРУ ТРГА БРАНКА РАДИЧЕВИЋА

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, фебруар, 2017. године

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**ЛУКОИЛ СРБИЈА А.Д.**

Београд, Булевар Михајла Пупина бр.165д

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Краљице Марије 1

ОБРАЂИВАЧ:**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.**

Палмотићева 30, Београд

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Јасминка Ђукић, дипл.грађ.инж.

Биљана Костић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Намена:

Биљана Костић, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Јасминка Ђукић, дипл.грађ.инж.

Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.

Мирјана Миловановић, грађ.тех.

Смиљка Живанчев, инж.грађ.

Водоводна и канализациона мрежа:

Војислав Милић, дипл.грађ.инж.

Електроенергетска и тт мрежа:

Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Иван Милетић, дипл.маш.инж.

Зелене површине:

Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.

Инжењерскогеолошки услови:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Заштита културног наслеђа:

Соња Костић, дипл.ист.умет.

Заштита животне средине:

Александра Везмар, дипл.географ

Постојећа планска документација:

Михаило Жарић, арх.тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Јадранка Живковић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Бошко Вујић, дипл.инж.маш.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за стратешко планирање и развој:**

мр Александар Вучићевић, дипл.просторни планер

КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	1
	1. УВОД.....	1
	2. ОБУХВАТ ПЛАНА	1
	3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	1
	4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	3
	4.1. Постојећа планска документација	3
	4.2. Постојеће коришћење земљишта.....	3
	4.3. Постојеће јавне саобраћајне површине	4
	4.4. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти	5
	Водоводна мрежа и објекти	5
	Канализациона мрежа и објекти	5
	Електроенергетска мрежа и објекти.....	5
	Телекомуникациона мрежа и објекти	5
	Топловодна мрежа и објекти.....	5
	Гасоводна мрежа и објекти	5
	4.5. Инжењерскогеолошки услови	6
	5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	7
	6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	7
	7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА.....	7
	7.1. Планирана намена површина	7
	7.2. Површине јавне намене	8
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом.....	8
	Саобраћајне површине.....	8
	Водоводна мрежа и објекти	8
	Канализациона мрежа и објекти	8
	Електроенергетска мрежа и објекти.....	8
	Телекомуникациона мрежа и објекти	8
	Топловодна мрежа и објекти.....	9
	Гасоводна мрежа и објекти	9
	7.3. Површине остале намене.....	9
	7.4. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	9
	8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	10
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	11
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	11

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА
НА ПРОСТОРУ ТРГА БРАНКА РАДИЧЕВИЋА**

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна на простору Трга Бранка Радичевића, градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна на простору Трга Бранка Радичевића, градска општина Земун („Службени лист града Београда”, бр.126/16), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 29. децембра 2016. године.

Иницијативу за израду Плана покренула је компанија „ЛУКОИЛ СРБИЈА” А.Д., Београд, Булевар Михајла Пупина бр.165д, у циљу дефинисања грађевинске парцеле постојеће станице за снабдевање горивом (у даљем тексту: ССГ) и дефинисање параметара за изградњу ССГ, са циљем добијања модерне ССГ са адекватним условима пословања и опслуге корисника, уз очување и унапређење заштите животне средине.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Земун, К.П. 469 К.О. Земун и контактни делови улица Цара Душана и Добановачка, са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

Површина обухваћена Планом износи око 0,40 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;
- Расположиви катастарски план (Р 1:500).

Предложена граница Плана 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”.

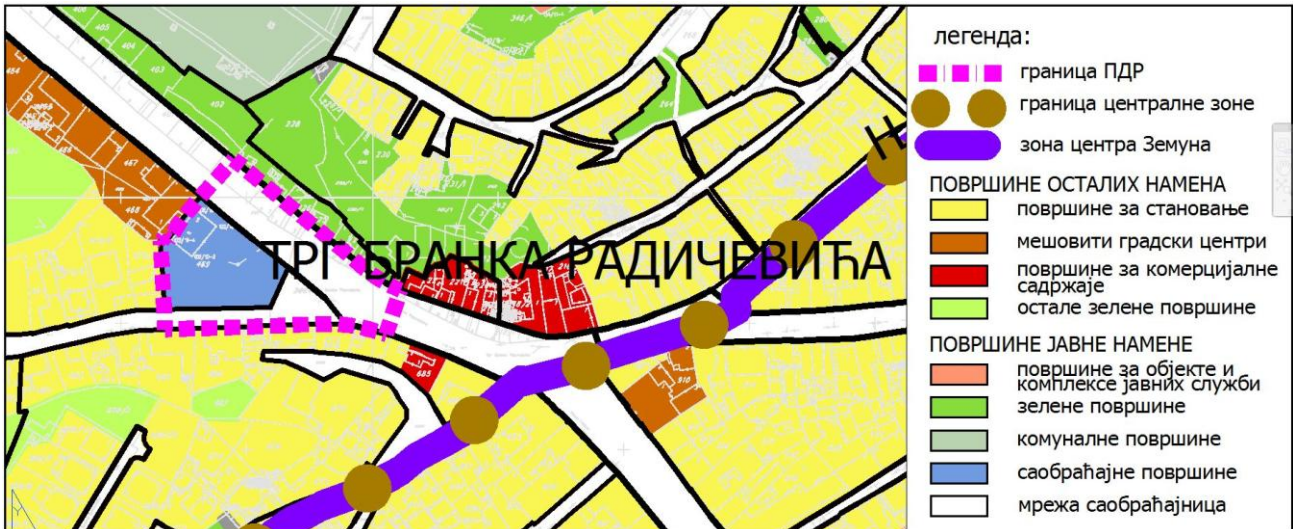
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду и доношење Плана представљају:

1. План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда”, бр.20/16 и 97/16), у даљем тексту: ПГР Београда;
2. План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист града Београда”, бр.34/09), у даљем тексту: ПГР мреже ССГ.

План генералне регулације града Београда

Према ПГР Београда предметна локација се налази у оквиру целине VII (центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво), у површинама намењеним за саобраћајне површине.



Слика 1: извод из ПГР-а – „Планирана намена површина“

Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације овог Елабората.

План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ

Планом генералне регулације мреже ССГ („Службени лист града Београда”, бр. 34/09), статус постојеће станице у мрежи оцењен је као неповољан, с обзиром да Планом детаљне регулације Старог језгра Земуна („Службени лист града Београда”, бр. 34/03) није планирана. За предметну локацију, а на Захтев предузећа ЛУКОИЛ СРБИЈА А.Д., Београд, Булевар Михаила Пупина 165д, урађено је ново микролокацијско вредновање, са циљем провере минималног степена ваљаности локације у складу са дефинисаним критеријумима, односно утврђивање евентуалног задржавања ССГ на траженој локацији, како би се приступило активностима на доношењу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна на простору Трга Бранка Радичевића, како би се испитала могућност задржавања постојеће ССГ на К.П. 469 К.О. Земун.

Провера минималног степена повољности ССГ, у складу са дефинисаним критеријумима, показала је да се локација може сматрати **условно повољном** за изградњу станице за снабдевање горивом уз следеће услове и сагласности:

- надлежне службе заштите споменика културе;
- надлежног органа за заштиту животне средине;

Нови каталогски лист (П099) дат је у документацији Плана. У њему је дефинисан тип станице као насељско-градска или градска у зони континуално изграђеног подручја.

Извод из ПГР мреже ССГ за правила за изградњу је саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- План детаљне регулације Старог језгра Земуна („Службени лист града Београда”, бр. 34/03), у даљем тексту: ПДР Старог језгра Земуна;
- План детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, земунског гробља и границе регулационог плана Старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист града Београда”, бр. 52/14), у даљем тексту: ПДР Прегревица.

ПДР Прегревица је ставио ван снаге део ПДР Старог језгра Земуна који се односи на планирано решење улица Цара Душана и Трг Бранка Радичевића, као и контактних катастарских парцела са северне стране улице.

Границом предметног Плана обухваћен је део ПДР Прегревица, и то јавно грађевинско земљиште:

1. Површине у регулацији саобраћајница, означене као С1 (Улица Цара Душана) и С15 (Трг Бранка Радичевића), чија саобраћајна решења се у предметном Плану преузимају.

Границом Плана обухваћен је део ПДР Старог језгра Земуна, и то јавно грађевинско земљиште:

1. Површине у регулацији саобраћајница (улица Добановачка), чије саобраћајно решење се у предметном Плану преузима;
2. Површина јавне гараже, означене као 46-1 у блоку А46, која није реализована, те се предметним Планом мења планирана намена. Према ПГР Београда на предметној локацији су планиране саобраћајне површине, а које су компатибилне са пратећим комерцијалним садржајима (К4).

Извод из важећих планских докумената дат је у документацији Плана: „Извод из ПДР Старог језгра Земуна” и „Извод из ПДР Прегревица”.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине.

површине осталих намена:

- комерцијалне делатности.

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

Комерцијални садржаји

У постојећем стању, на катастарској парцели 469 К.О. Земун, у зони укрштања улица Цара Душана и Добановачке, изграђена је ССГ, која је реконструисана у складу са Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 351-3956/2009 од 25.06.2009. године.

Површина грађевинске парцеле, односно комплекса ССГ износи око 0,15 ha.

На парцели на којој се налази ССГ је изграђен слободно стојећи приземни пословни објект БРГП око 160m², који заузима око 11% парцеле, са просечним индексом изграђености око 0,11.

Станици се приступа преко улица Цара Душана и Добановачке.



слика 2: ССГ

4.3. Постојеће јавне саобраћајне површине

Улична мрежа

Улица цара Душана представља један од главних саобраћајних потеза које пролазе кроз Старо језгро Земуна. Улица цара Душана се простире од Улице трга Бранка Радичевића на југоистоку према Земун пољу, на северозападу. Улица цара Душана, у постојећем стању, је магистрална саобраћајница, док је Добановачка улица у рангу улице првог реда.

Добановачка улица се пружа од Улице Бранка Пешића до Улице трга Бранка Радичевића. На потезу од Новоградске улице до Трга Бранка Радичевића је једносмерна.

Јавни градски превоз

Улицом цара Душана саобраћа више линија јавног превоза, тако да је присутно значајно учешће возила јавног превоза путника у укупном саобраћајном току.

4.4. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти

Водоводна мрежа и објекти

По свом висинском положају предметна територија припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

У оквиру границе Плана не постоје примарни цевоводи градског водоводног система. Постојећа мрежа градског система у оквиру границе Плана је Ø100mm.

Најближа мрежа градског система већег пречника од Ø100mm. је Ø250mm у Главној и Његошевој улици.

Мрежа мањег пречника од Ø150mm није довољног капацитета за противпожарну заштиту.

Канализациона мрежа и објекти

Канализација припада централном систему Београдске канализације и то делу који са каналише по сепарационом систему одвођења атмосферских и употребљених вода.

У улицама Цара Душана и Бранка Радичевића постоји канал употребљених вода Ø200mm и канал за потребе атмосферске канализације Ø350mm.

Испод дела локације, ближе раскрсници предметних улица пролази тунелска деоница колектора употребљених вода Ø2000mm.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру границе Плана изграђена је мрежа електроенергетских (ее) водова 10 kV, 1 kV као и инсталације јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих еее водова изграђена је надземно и малим делом подземно, пратећи коридор саобраћајних површина.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на трансформаторску станицу 10/0,4 kV „Трг Бранка Радичевића 9” (рег. бр. 3-66).

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, у оквиру границе Плана, припада кабловском подручју Н°1 аутоматске телефонске централе „Земун“. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе предметног обухвата нема изведених топловода.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе предметног обухвата нема постојећих елемената гасовода.

Зелене површине

У оквиру границе плана, на затрављеној површини испред станице за снабдевање горивом (ССГ), присутни су засади нижег шибља, перена, полеглог, зимзеленог жбуња и сезонских биљака.

Нема посађеног нити самониклог дрвећа, а постојеће зеленило у врло добром је стању и редовно је одржавано.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Простор ПДР-а припада Земунској лесној заравни, односно њеном крајњем северо-источном делу. Геолошку грађу терена истражног простора чине лесне наслаге које се налазе у изданској зони (лесоиди) - од трећег до четвртог хоризонта леса са хоризонтима погребене земље. Рецентне творевине, представљене различитим врстама насутог тла, налазе се на површини терена, а резултат су антропогене делатности на овом делу територије Земуна.

Ниво подземне воде је констатован у четвртом лесном хоризонту, односно у погребеној земљи која је покров четвртог лесном хоризонту. Осциловање између изданске и надизданске зоне је у висини око 2м и у директној је вези са годишњим добом и водостајем Дунава. На теренима као што је Земунски лесни плато утицај атмосферских вода је врло значајан са аспекта расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објекта и склоности материјала да под наведеним околностима изгуби структурну чврстоћу и изазове нагла слегања објекта. Терен је у природним условима условно стабилан.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а Београда** истражни простор припада **Региону С** који обухвата Земунску лесну зараван, односно инжењерскогеолошком рејону **IIС2**.

РЕЈОН IIС2 – условно повољан терен за урбанизацију. Овим рејоном обухваћени су делови лесне заравни од коте 77.5-85.0 мнв (лесоиди), са нивоом подземне воде на дубини од 3-5м. Коришћење ових терена при урбанизацији условљава нивелационо прилагођавање објеката високом новоу подземне воде и заштиту ископа.

- При изградњи линијских објеката-саобраћајница, паркинга, манипулативних платоа неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање, одстрањивање хумусног покривача и неконтролисаног насутог тла, припрему лесног подтла механичком стабилизацијом и заштиту евентуалних косина усека или насипа. Лесоиди се добро збијају те се могу уграђивати у насипе.
- При извођењу комуналне инфраструктуре сви спојеви морају бити флексибилни и обезбеђени, а затварање ровова изводити лесом (лесоидима) у слојевима уз прописно збијање. Код ископа већих од 3-5м треба рачунати на појаву подземне воде што ће умногоме отежети само извођење ископа.
- Ископе веће од 1,5м треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта са отежавајућим условима уколико се зађе у ниво подземне воде.
- Висок ниво подземне воде условљава и да се при планирању резервоара и танкова води рачуна о хидрауличким притисцима подземне воде како би се спречило њихово истискивање.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15).

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

Заштита животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације Старог језгра Земунa на простору Трга Бранка Радичевића, градска општина Земун IX-03 бр. 350.14-20/15, 28. маја 2015. године („Службени лист града Београда", бр 28/15).

Према Мишљењу Секретаријата за заштиту животне средине о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину (бр. 501.3-46/2015-V-04 од 21.04.2015.год) прихватљивост постојећих садржаја ССГ и њихове могуће утицаје на окружење, а нарочито осетљиве објекте, неопходно је проверити кроз моделирање удеса на предметној станици за снабдевање горивом и анализом ризика од удеса.

Канализациона мрежа

За део локације близу постојећег тунела канализације употребљених вода Ø2000mm, источно од линије која означава ограничење, услове фундаирања радити у сарадњи са ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Заштита културног наслеђа

Подручје Плана налази се у оквиру просторне културно-историјске целине Старо језгро Земунa, која ужива статус културног добра од великог значаја за републику Србију (Решење Завода бр. 949/2 од 1.11.1966., Одлука, „Сл. гласник СРС" бр. 14/79). Непосредна близина археолошког локалитета „Антички Таурунум", који ужива статус културног добра (Решење Завода бр. 669/4 од 17.11.1965.), у границама обухвата Плана наговештава зону могућих археолошких налаза.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање грађевинске парцеле комплекса ССГ и правила уређења и грађења за предметну станицу, као и омогућавање издавања локацијских услова и грађевинске дозволе за изградњу ССГ.

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

Планиране намене површина су:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине.

површине осталих намена:

- површине за комерцијалне садржаје (К4-ССГ).

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог намене површина“, Р 1:500.

7.2. Површине јавне намене

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Саобраћајне површине

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда.

У функционално рангираној уличној мрежи града, Улица цара Душана је у рангу улице првог реда, а Добановачка је део секундарне уличне мреже.

Саобраћајно решење улица Цара Душана и Трг Бранка Радичевића преузето је из ПДР Прегревица. Планирано ширење регулације је на парној страни – супротној од стране уз коју се налази предметна станица за снабдевање горивом. Регулација Улице цара Душана према ССГ се поклапа са постојећом регулацијом, односно границом катастарске парцеле. Попречни профил садржи коловоз ширине 13.0m (са по 2 саобраћајне траке по смеру), ивично зеленило (са планираним дрворедом са северне стране улице Цара Душана) и обострано тротоаре минималне ширине 1.5m.

Саобраћајно решење улице Добановачка преузето је из ПДР Старог језгра Земуна. Добановачка улица се задржава у постојећој регулацији, са једносмерним коловозом ширине 5.0m и обостраним тротоарима (са јужне стране ширине 1.5m, односно 1.6m са северне стране).

Приступ комплексу ССГ остаје из улица Цара Душана и Добановачка.

Водоводна мрежа и објекти

Снабдевање водом предметне територије ће се вршити из постојеће примарне и дистрибуционе водоводне мреже уз могућност реконструкције постојећег ценовода Ø100mm у Ø150mm од раскрснице Главне улице и улице Његошеве до предметне локације.

Канализациона мрежа и објекти

За потребе евакуације атмосферских и употребљених вода користити одговарајућу постојећу уличну канализацију.

За део локације близу постојећег тунела канализације употребљених вода Ø2000mm услове финансирања радити у сарадњи са ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Електроенергетска мрежа и објекти

Планира се каблирање постојеће нисконапонске (нн) надземне ене мреже, и реконструкција постојећег ЈО.

Планиране ене водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). У том смислу, дуж саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање ене водова.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Задржава се постојеће стање тк мреже.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њихову заштититуту или измештање.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе предметног обухвата не планира се изградња топоводне мреже и објеката.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе предметног обухвата не планира се изградња гасоводне мреже и објеката.

7.3. Површине остале намене

Планира се површина за комерцијалне садржаје око 0,15ha, у зони пратећих комерцијалних садржаја (К4), односно К4-ССГ (комплекс станице за снабдевање горивом).

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ К4-ССГ
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • станица за снабдевање горивом • тип станице: насељско-градска • У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакане горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • компатибилна је са комерцијалним садржајима У оквиру комплекса ССГ дозвољени су пратећи садржаји, као што су: <ul style="list-style-type: none"> • аутотрговина (аутоделови, аутокозметика), • делатности/услуге (трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан), магацин, тоалети и сл.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • 12%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 5.0m што дефинише оријентациону планирану спратност П
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на отвореном паркинг месту 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

7.4. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине комерцијалних садржаја	0,15	37,5	0,15	37,5
саобраћајне површине	0,25	62,5	0,25	62,5
УКУПНО	0,40	100	0,40	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО (укупно=постојеће+ново) (оријентационо)
површина Плана	0,4 ha	0,4 ha
БРГП комерцијалних садржаја	161 m ²	182 m ²
БРГП укупно	161 m²	182 m²

Табела процењене планиране БРГП

Намена	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
	Зона	индекс заузето.	спратност / висина	зелене површина (незастрто)	индекс изграђ.	индекс заузет.	"С" макс. спратност	зелене површина (незастрто)
Површине за комерцијалне садржаје	К4-ССГ	12%	П 5m	(10%)	2,0	80%	П+2 12,0m	20% (5%)

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР-а Београда

Намена	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
	Зона	индекс заузето.	спратност / висина	зелене незастрте површина	индекс изграђен.	индекс заузето.	"С" макс. спратност	зелене незастрте површина
Површине за комерцијалне садржаје	К4-ССГ	12%	П 5m	10%	0,25	25%	П 5,0m	10%

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГР-а мреже ССГ

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Дефинисањем парцеле и параметара за изградњу станице за снабдевање горивом, добиће се модерна ССГ са адекватним условима пословања и опслуге корисника, уз очување и унапређење заштите животне средине.

Планским решењем планира се реконструкција постојеће станице за снабдевање горивом. Реконструкцијом станице уз примену техничких норматива и стандарда и обавезних мера заштите, како током изградње тако и током експлоатације штити се земљиште и подземне воде, а применом система за поврат пара на аутоматима се смањује емисија загађујућих материја у ваздух. Очекује се да ће се применом датих мера, и успостављањем обавезног мониторинга и контроле процеса рада, повећати еколошка сигурност објекта.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|---|---------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА НА ОРТО-ФОТО СНИМКУ | |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | P 1:500 |
| 3. ПРЕДЛОГ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | P 1:500 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна на простору Трга Бранка Радичевића, градска општина Земун
2. Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину
3. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Извод из Плана генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом
5. Подаци о постојећој планској документацији
6. Извод из ПДР Старог језгра Земуна
7. Извод из ПДР Прегревица