

Скупштина Града Београда, на седници одржаној _____, на основу члана 35. став 7. 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 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13 „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ УЗ ПУТ БЕОГРАД-ПАНЧЕВО, ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

I.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке Скупштине града Београда о изради Плана детаљне регулације дела привредне зоне уз пут Београд-Панчево, градска општина Палилула („Сл. лист града Београда“ бр. 18/11), која је донета на седници одржаној 13. јуна 2011. године.

Повод за доношење одлуке је иницијатива инвеститора „Ком-парк исток“ д.о.о. из Београда да се уреди и изгради део привредне зоне уз пут Београд-Панчево, општина Палилула.

Основни циљеви израде Плана су:

- активирање неуређеног и неизграђеног земљишта уз пут Београд-Панчево, који је према ПГР- Града Београда I-XIX предвиђен за привредну зону;
- утврђивање правила уређења и грађења за предметни простор, у циљу привођења намени привредно-комерцијалне делатности;
- уређење и опремање земљишта неопходном комуналном инфраструктуром; и
- дефинисање саобраћајних приступа новом комплексу из контактних саобраћајница.

I.2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

I.2.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење овог Плана су:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.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 и 145/14);
- самостални члан 130. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр. 132/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 64/15)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације дела привредне зоне уз пут Београд-Панчево, градска општина Палилула („Сл. лист града Београда“ бр. 18/11).

I.2.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење овог Плана је:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл.лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16);
- План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Сл. лист града Београда“ бр. 34/09).

I.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

I.3.1. Граница плана детаљне регулације

Граница плана је на северозападној страни дефинисана границом катастарске парцеле 1670/1 (парцела државног пута IB реда бр. 47, који није у обухвату Плана). На југозападу се граница поклапа са границама катастарских парцела к.п.бр. 2850/2, 2850/3 КО Крњача и наставља приближно паралелно са границама парцела к.п. 2850/4 и 1031/1 КО Крњача. На југозападу се граница у највећем делу поклапа са границом Плана детаљне регулације Крњача, општина Палилула („Сл. лист града Београда“, бр. 93/16), осим у делу који је дефинисан аналитичко-геодетским тачкама, приказаним у графици плана. Са југоистока границу Плана дефинише граница парцеле к.п.бр. 1091/1 КО Крњача (која није у обухвату плана), осим у делу који је дефинисан аналитичко-геодетским тачкама, приказаним у графици плана. Са југоисточне стране граница мења правац приближно под правим углом заобилазећи простор ретензије „Рева“. На североисточној страни граница се поклапа са границама парцела к.п.бр. 1037/10, 1036/43, 1039/9, 1039/10 и 1090/11 КО Крњача, а затим мења правац приближно под правим углом заобилазећи простор ретензије „Рева“.

Аналитичко-геодетске тачке приказане су на графичком прилогу „Катастарско-топографски план са границом плана детаљне регулације“ који је део документационе основе Плана.

Укупна површина обухвата Плана приказана уцртаном границом плана у графичким прилозима у размери 1:1000 износи 14,52 ha.

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Крњача - целе катастарске парцеле:

1031/1, 1031/2, 1031/3, 1031/4, 1036/1, 1036/43, 1036/44, 1036/45, 1037/7, 1037/8, 1037/9, 1037/10, 1038/1, 1039/1, 1039/9, 1039/10, 1040, 1090/1, 1090/11, 1090/12, 1101/1, 1101/2, 2850/2, 2850/3, 2850/4, и

КО Крњача - делови катастарских парцела:

1037/1, 1038/2, 1039/7, 1039/12 и 1091/1.

У случају неподударности списка катастарских парцела са графичким прилогом под називом „Катастарско-топографски план са границом плана детаљне регулације“, меродаван је овај списак парцела.

I.3.2. Постојећа намена простора и стање изграђености

Границом Плана је обухваћен део зоне уз државни пут IB реда бр. 47, Београд-Панчево-Вршац- државна граница са Румунијом (гранични прелаз Ватин, ознака деонице 04701, од почетног чвора 1001 Београд (штампарија) на км 0+000 до завршног чвора 4701 петља Крњача на км 2+252).

Земљиште у границама Плана је градско грађевинско земљиште.

Највећу површину локације чини неизграђено и неуређено земљиште, површине 13,16 ha, од чега је око 65% простора под садницама хибридне тополе.

У оквиру обухвата Плана не постоје јавни објекти нити површине јавне намене, осим дела постојеће Улице Игора Васиљева, површине 0,0187 ha - на катастарским парцелама 2850/2 и 2850/3.

На катастарској парцели број 1031/4 налазе се објекти станице за снабдевање горивом која је у функцији.

На осталим парцелама нема изграђених објеката.

У обухвату плана налазе се постојећи мелиорациони канали: канал 5-8 који се протеже на деловима парцела 1031/1, 1038/1, 1039/1, 1090/1, 1090/11, 1090/12 и 1101 и путни канал (неименовани) који се протеже на делу парцеле 1031/1 делом паралелно државном путу, а у средњем делу паралелно задњим границама парцеле 1031/4. Ова два

постојећа канала немају формирану парцелу и не представљају површину јавне намене у постојећем стању.

Десни узводни део канала 5-8, паралелан са путем Београд-Панчево који се укида овим планом, простира се на парцелама 1090/1, 1090/11 и 1090/12, и његов обухват површине од 0,38 ha приказан је на карти постојећег стања.

Табела 1. Постојећа претежна намена простора – биланси површина.

Намена	ha a m ²	%
Површине јавне намене	01 87	0,13
Саобраћајне површине – део Улице Игора Васиљева	01 87	0,13
Површине осталих намена	14 50 16	99,87
Неизграђено земљиште	13 15 91	90,63
Станица за снабдевање горивом	62 55	4,31
Мелиорациони канал 5-8 и путни канал (неименовани)	33 21	2,28
Парцеле канала 5-8	38 49	2,65
Укупно	14 52 03	100

Постојеће стање приказано је на графичком прилогу – карта 3 „Постојећа намена површина“ – Р 1:1000.

Према подацима Републичког геодетског завода и условима надлежних комуналних предузећа, у саобраћајницама које тангирају планско подручје постоји изграђена водоводна, канализациона, електроенергетска и телекомуникациона мрежа. На предметној локацији, која се налази у зони гасификације, тренутно не постоји изграђена гасоводна мрежа.

II ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

II.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Сврха израде Плана детаљне регулације је стварање услова за уређење и опремање грађевинског земљишта и изградњу нових објеката чиме би била формиран део нове привредне зоне на једном од улазних праваца у град.

Изградњом нових привредних и комерцијалних објеката афирмишу се потенцијали предметне локације. Поред тога што се налази на једном од улазних праваца у град, она је у непосредној близини укрштања са Зрењанинским путем.

Планом се регулишу постојећи мелиорациони канали и самим тим омогућава боље функционисање дренажно-мелиоративног система на овом подручју.

Планирани коридор канала К2 дели подручје Плана на два дела: целину 1 (површине 5,95 ha) и целину 2 (површине 6,16 ha) у којима важе иста правила уређења и грађења, с обзиром на исту планирану намену – привредно-комерцијалне делатности.

Дефинисана су правила уређења и грађења за парцелу станице за снабдевање горивом, која је у складу са критеријумима ПГР мреже станица за снабдевање горивом („Сл. лист града Београда“ бр. 34/09) сврстана у тип ванградских станица.

Табела 2. Подела на карактеристичне урбанистичке целине.

Ознака целине	Намена	ha a m ²	%
1	Привредно-комерцијалне делатности	5 95	46,74
2	Привредно-комерцијалне делатности	6 16	48,39
ССГ	Станица за снабдевање горивом	62	4,87
	Укупно	12 73	100,00

* Површина целина не укључује површине јавне намене (1,87 ha).

II.1.1. Планирана намена простора

Простор обухваћен границом Плана се у целини налази у границама грађевинског подручја. У складу са Законом о планирању и изградњи, грађевинско подручје обухвата уређени и изграђени део предметног простора, као и неизграђени део предвиђен за заштиту, уређење или изградњу.

Земљиште у оквиру границе Плана је градско грађевинско земљиште. Овим Планом предложене су површине за јавне намене, за саобраћај и инфраструктуру.

Према *Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX* ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16) земљиште обухваћено границама овог Плана налази се у површинама намењеним за привредне зоне, у зони П2 - привредно-комерцијалне делатности.

II.1.1.1 Површине јавних намена

У површине јавних намена, које укупно обухватају 1,78 ха, убрајају се:

- И - инфраструктурна површина дуж југозападне границе плана - површина 0,11 ха;
- СИ – саобраћајна и инфраструктурна површина на североисточној граници обухвата (Нова 2) – површине 0,55 ха;
- МРС – мерно-регулациона станица – површине 0,04 ха
- К1 - планирани коридор мелиорационог канала са сервисном површином за одржавање – површине 0,47 ха;
- К2 – планирани коридор мелиорационог канала са сервисном површином за одржавање – површине 0,61 ха.

Постојећи канал 5-8 и канал чија се осовина простире паралелно са задњом границом парцеле 1031/4 и правцем државног пута немају формиране парцеле и не представљају површине јавне намене у постојећем стању. Овим Планом предвиђено је одређивање површина јавне намене за регулацију коридора ова два канала, односно парцела „К1“ и „К2“.

На парцелама које су планиране за јавне намене могу се подизати само објекти у функцији планираних намена. На јавним саобраћајним и зеленим површинама забрањена је изградња објеката високоградње.

На графичком прилогу карта 5 – „План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења“ – Р 1:1000, приказане су површине и парцеле планиране за јавне намене.

Табела 3. Попис катастарских парцела за површине јавне намене.

Намена	Број кат. парц.	Ознака грађ. парц.	Површина (m ²)
Инфраструктурна површина	Делови 1031/1, 1031/2, 1031/3, 2850/2, 2850/3	И	1089,47
Саобраћајна и инфраструктурна површина	делови 1036/43, 1036/45, 1037/10, 1038/2, 1039/7, 1039/9, 1039/10, 1039/12, 1090/11	СИ (Ул. Нова 2)	5504,21
Мерно-регулациона станица	Део 1031/1	МРС	463,56
Коридор мелиорационог канала	делови 1036/1, 1037/7, 1039/1, 1039/7, 1090/1	К1	4725,64
Коридор путног канала	делови 1031/1, 1031/2, 1039/7, 1040, 1101/1, 1101/2	К2	6066,59
Укупно			17849,47

II.1.1.2 Површине осталих намена

Површине осталих намена одвојене су од површина јавних намена регулационим линијама:

- станица за снабдевање горивом (бензинска пумпа) – површина (0,62 ха) и
- привредно-комерцијална делатност (12,11 ха).

На графичком прилогу карта 4 – „Планирана намена површина“ – Р 1:1000, приказане су површине планиране за остале намене.

II.1.2. Урбанистички показатељи

Табела 4. Урбанистички показатељи по урбанистичким целинама.

Ознака целине	1	2	-
Површина (ha)*	5,95	6,16	0,62
Намена	привредно-комерцијална делатност		станица за снабдевање горивом ванградска
Индекс изграђености Ии	до 1,5		0,4
Индекс заузетости Из	макс. 50%		макс. 40%
Дозвољена спратност/висина**	до 18 m		П+1, односно макс.8 м
Минимум зелених површина***	20%		15%

* Површина целина не укључује површине јавне намене (1,78ha).

** Дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена је максимално 18.0 m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе. Такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (релерне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена до 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне бруто грађевинске површине под габаритом објекта. За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама

*** 20 %, од чега су 10% незасрте површине

II.1.2.1 Компатибилност намена

Са привредно-комерцијалним делатностима компатибилне су намене у складу са Табелом 5. На појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Табела 5. Компатибилност намена.

планирана намена	компатибилна намена	Саобраћајне и инфраструктурне површине	Коридори мелиорационих канала	Станица за снабдевање горивом	Привредно-комерцијалне делатности
Саобраћајне и инфраструктурне површине		0	0	0	0
Коридори мелиорационих канала		0	0	0	0
Станица за снабдевање горивом		0	0	0	0
Привредно-комерцијалне делатности		0	0	0	0

О – компатибилно, планирана намена може да се промени у компатибилну намену

Х – није компатибилно, планирана намена не може да се промени у некомпатибилну намену

II.2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

II.2.1. Саобраћајне површине и објекти

Планирана су два саобраћајна приступа локацији:

- 1) Приступ за путнички и теретни саобраћај планиран је приступ преко саобраћајнице Нова 2 на грађевинској парцели јавне намене (ознака „СИ“). Новопланирана саобраћајница Нова 2 са десне стране саобраћајно се прикључује под правим углом на државни пут на км 0+862 Д.П. 1Б реда бр. 47, а на стационажи км 1+787 са леве стране Панчевачког пута гледајући у правцу раста стационоже која иде од Панчева ка Београду.

У складу са Регулационим планом за изградњу примарних објеката и водова Банатског канализационог система („Сл. лист града Београда“ бр. 16/96), саобраћајница Нова 2 мења правац и под правим углом наставља у правцу паралелном са државним путем Д.П. IБ реда бр. 47 излазећи из оквира овог плана. У оквиру парцеле СИ на којој се налази саобраћајница Нова 2 налази се у целости део саобраћајнице управан на пут приближне дужине 159 m. Код промене правца Улице Нова 2 планирана су два могућа саобраћајна прилаза локацији – у продужетку правца улице и под правим углом.

У зони раскрснице на државном путу у оквиру Нове 2 предвиђене су две излазне саобраћајне траке укупне ширине 6,5 m, разделно острво ширине 1,5 m и једна улазна трака која у грлу има ширину од 6,0 m (према усвојеном меродавном возилу) а до краја острва (дужине 41 m) се сужава на 4,5 m што обезбеђује брз и несметан улаз великим камионима. Пошто је дужина између зоне раскрснице на државном путу и зоне раскрснице код предвиђених улазака на обрађену локацију мала саобраћајница Нова 2 на том делу има ширину 9 m. Ширине обостраних тротоара су 2 m. Планирана је коловозна конструкција за тешко саобраћајно оптерећење са савременим коловозним застором.

- 2) Приступ само за путнички саобраћај и мања доставна возила (дужине до 8 m) планира се из постојеће улице Игора Васиљева која је регулисана планском документацијом за контактено подручје - Планом детаљне регулације насеља Крњача, општина Палилула („Сл.лист града Београда“, бр. 93/16). Приступ се остварује преко грађевинске парцеле јавне намене која је намењена за инфраструктурне трасе и објекте (у овом плану, ознака „И“). Ширина коловоза приступне улице је 6 m, са обостраним тротоарима од 1,5 m. Саобраћајни приступ из Улице Игора Васиљева учртан је на графичким прилазима и у том делу се мења План детаљне регулације насеља Крњача, општина Палилула („Сл.лист града Београда“, бр. 93/16).

Обавезно је да се планом парцелације/препарцелације обухвати цела локација, да би се поред конфигурације грађевинских парцела истовремено дефинисале и парцеле за интерне саобраћајнице.

Геометрије саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, ширина трака на бочном правцу и дужина разделног острва у Улици Нова 2, хоризонтална и вертикална сигнализација на државном путу биће прецизно дефинисана приликом израде пројектне документације у складу са важећом законском регулативом. Такође, ови елементи биће дефинисани и у складу са Пројектом изведеног објекта – магистралног пута М-1.9 (Е-70), деоница: Београд-Панчево од км 0+000 до км 7+300 („Путинвест“, Београд, октобар 2006.).

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас државног пута (парцелу пута) потребно је обратити се управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.

Јавне саобраћајне (и пешачке) површине, као и прилази до објеката намењени јавном коришћењу, морају бити урађени у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* („Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

Постојећа станица за снабдевање горивом Не планирају се измене постојећег стања у вези са саобраћајним прикључењем станице за снабдевање горивом на предметни државни пут.

Саобраћајни приступи су приказани на графичком прилогу – карта 6 „План регулације и нивелације са елементима саобраћаја“ Р – 1:1000.

За потребе израде овог Плана издати су услови Јавног предузећа Путеви Србије (бр.953-17462/16-1 од 29.08.2016. и бр. 953-1807/17-1 од 09.02.2017.) и Секретаријата за саобраћај (бр. 344.4-29/2016 од 01.09.2016.)

II.2.2. Зелене површине

Потребно је сачувати квалитетну вегетацију на овом простору, уз постепену замену престарелих и сувих стабала.

Обзиром да су на парцели до сада сађени и сечени само комерцијални засади тополе нема осталог квалитетног засада.

На парцелама у зони 1 и 2 са наменом привредно-комерцијална делатност обавезно је да се обезбеди минимално под уређеним зеленим површинама 20%, од чега су незастрте површине минимално 10 %. Посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила у околини објеката.

На парцели станице за снабдевање горивом обавезно је да се обезбеди 15 % незастртих зелених површина.

Препоручене врсте за садњу су аутохтоне врсте карактеристичне за леву обалу Дунава, односно оне које су прилагођене на услове високог нивоа подземних вода.

Подземне инсталације се планирају тако да се обезбеди довољан простор и међусобно растојање за садњу линеарног зеленила – дрвореда, а тамо где просторне могућности дозвољавају поставити и двореди дрвореди или у цик-цак низу.

При изградњи комерцијалних објеката и градских центара обавеза инвеститора је да испоштује минимум учешћа зеленила на нивоу парцеле као и озелењени паркинг простор, као и да на нивоу парцеле прибави Техничке услове ЈКП „Зеленило Београд“ како би се детаљније дефинисали услови зеленила.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈКП Зеленило (бр. VII/3 51/72 од 01.04.2016. и 2274/1 од 08.02.2017.).

II.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Забрањено је прикључење на електроенергетску, гасоводну, телекомуникациону мрежу или мрежу даљинског грејања, водовод и канализацију објекта који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, сходно члану 160. Закона о планирању и изградњи.

Планирана мрежа инфраструктуре у целини 1 прикључује се на инфраструктурне коридоре у Улици Игора Васиљева који су дефинисани Планом детаљне регулације насеља Крњача, општина Палилула („Сл.лист града Београда“, бр. 93/16). Контактна зона из тог Плана приказана је са припадајућом инфраструктуром на графичком прилогу – карта 7 „Синхрон план инфраструктуре“.

Планирана мрежа инфраструктуре у целини 2 прикључује се на инфраструктурне коридоре у Улици Нова 2.

Целина 1 и 2 одвојене су јавном површином мелиорационог канала К1 и не планира се укрштање инфраструктурних коридора са правцем овог канала. Услови за прелаз возила преко канала дефинисани су условима ЈП „Београдводе“ и уграђени у текст плана.

Овим планом прописана је обавеза израде пројекта парцелације/препарцелације који мора да обухвати истовремено обе целине 1 и 2 и утврди мрежу интерних саобраћајница у којима ће бити смештени инфраструктурни коридори.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас државног пута (парцелу пута) потребно је обратити се управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.

Постојећа и планирана инфраструктура приказана је на графичком прилогу – карта 7 „Синхрон план инфраструктуре“ Р – 1:1000. Позиције инфраструктурних водова дате на ситуацији и карактеристичним пресецима су илустративне и могу се по потреби мењати приликом израде техничке документације, с тим да су минимална растојања и дубине обавезујући.

II.3.1. Водоводна мрежа

Основна концепција решења за водоводну мрежу условљена је урбанистичким решењем саобраћаја и условљеним висинским зонама водоснабдевања.

Предметни простор обухвата територију прве висинске зоне београдског водовода. Постојећи цевоводи Ø260 mm (2 цевовода са обе стране пута Београд-Панчево) и Ø90 mm (у Игора Васиљева) представљају део планираног решења прстенасте водоводне мреже.

За потребе водоснабдевања предметног комплекса планирано је да се оствари веза унутрашње мреже на цевоводе у ободним улицама, Ø260 mm (пут Београд-Панчево) и

Ø90 mm (улица Браће Марић), које су приказане на графичком прилогу – карта 7 „Синхрон план инфраструктуре“. Водоводна мрежа се прикључује на постојећу и планирану водоводну мрежу у Улици Игора Васиљева која припада контактном подручју у оквиру Плана детаљне регулације насеља Крњача.

Унутар комплекса треба формирати водоводну мрежу минималног пречника Ø150 mm повезану у прстенаст систем, а у складу са ставом 5. поглавља II.3.

Димензије уличне водоводне мреже треба да задовоље потребе планираних корисника као и противпожарне заштите. Водоводну мрежу опремити противпожарним уличним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање. Планиране објекте прикључити на планирану и постојећу уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ – водовод – допис бр. I4-1/776, Ф/1720 од 16.08.2016.године.

II.3.2. Канализациона мрежа

Предметни простор припада територији Банатског канализационог система, на делу где се канализација врши по сепарационом принципу.

Непосредни реципијенти за предметно подручје су:

- за употребљене воде фекални колектор Ø1000 mm – 100/150 cm, дуж државног пута Београд-Панчево;
- за атмосферске воде – мелиорациони канали, постојећи кишни колектор Ø900-Ø1100 mm, дуж државног пута Београд-Панчево и пројектовани кишни колектор Ø1400 mm у планираној саобраћајници Нова 2.

Према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, као минимални пречник за уличну фекалну канализацију треба узети Ø250 mm, а за уличну кишну Ø300 mm.

Испуштање вода са садржајем уља, масти, бензина итд. вршити преко таложника и сепаратора (одвајача) масти и уља. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију, поштујући техничка правила и прописе ЈКП Београдски водовод и канализација.

Сви канали планирани у склопу Банатског канализационог система морају бити у јавној површини како би био обезбеђен несметан приступ интервентним возилима. Након израде пројекат канализације потребно је доставити на сагласност Комисији за преглед техничке документације ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Све затечене септичке јаме морају се у што краћем року укинути након изградње каналске мреже.

Постојећи канализациони прикључци за поједине парцеле се задржавају или превезују на планирану канализациону мрежу. Све отпадне воде са новоформираних парцела се прикључују на планирану канализацију Ø250 mm. Отпадне и фекалне воде постојећих објеката који се налазе по ободу плана, могу се прикључити на планирану канализацију.

Канализациона мрежа се прикључује на постојећу и планирану канализациону мрежу у Улици Игора Васиљева која припада контактном подручју у оквиру Плана детаљне регулације насеља Крњача.

Планиране објекте прикључити на планирану уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима надлежног ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ – канализација – допис бр. У/900, I4-1/815 од 15.09.2016.године.

Мелиорациони канали

У складу са условима надлежне институције ЈВП „Београдводе“, планирано је да се регулише коридор канала 5-8, тако што ће се уместо његове постојеће трасе неправилног облика формирати праволинијска траса састављена од:

- краћег дела приближне дужине 42 m, мерено по осовини, који је паралелан правцу државног пута Београд-Панчево. Овај део канала се задржава у земљаном материјалу. Ширина регулације овог дела канала износи укупно 23 m.
- Дужег дела приближне дужине 248 m, мерено по осовини канала, који је управан на правац државног пута Београд-Панчево, који дели простор у обухвату плана на две зоне изградње – целине 1 и 2. Овај део канала се, у складу са условима ЈВП „Београдводе“ зацевљује перфорираним дренажним цевима пречника Ø1400, уз постављање ревизионих шахтова на сваких 25 m и обезбеђеним заштитним појасом (у којем није дозвољено градити) ширине 7,0 m за прилаз возила за одржавање шахтова. Укупна ширина регулације овог дела канала износи 14, 0 m.

Ако планираним саобраћајним решењем дође до укрштања новопроектване саобраћајнице са мелиорационим каналом 5-8, на прелазу саобраћајнице преко канала потребно је извести плочасти пропуст ширине 1,2 m, у дужини која одговара пројектованој ширини саобраћајнице, са дном пропуста на коти 68,50 m н.м.

У складу са условима надлежне институције, планирано је насипање терена у границама плана до препоручене коте 72,50 m и укидање десног узводног крака канала 5-8, у дужини од око 320 m (до источне границе Плана детаљне регулације) – у постојећем стању на парцелама 1090/1, 1090/11 и 1090/12. Нивелација терена предвиђена је према реципијенту. Код формирања насутог терена, водити рачуна о очувању функције одводњавања околног терена и габарита мелиорационих канала - профила и сервисног простора.

Мелиорациони канал чија се осовина простире паралелно са задњом границом парцеле 1031/4 и правцем државног пута задржава се у затеченом стању, с тим што се Планом предвиђа јавна површина коју чине канал и заштитни појас канала – укупне ширине 14 m.

У обостраном појасу канала 5-9, у ширини од најмање 5 m није дозвољено градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње које ремете функцију или угрожавају стабилност мелиорационог канала за одводњавање. Заштитни појас служи као инспекцијска стаза за одржавање и прилаз каналима.

Код укрштања каналске мреже са другим инсталацијама извести их на заштитном растојању у односу на пројектоване коте дна и профил канала, испод дна канала (на мин. 1,5 m). У супротном, премостити протицајни профил уз постојеће или нове конструкције, тако да се не утиче на проток вода и одржавање канала.

Реконструисани канали чиниће техничко-технолошку целину са будућим решењима дренажно-мелиоративног система за одводњавање атмосферских и подземних вода на овом потезу мелиоративног подручја.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈП „Београдводе“ – допис бр. 4919/2, од 29.09.2016.године.

II.3.3. Електроенергетска мрежа

За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру Плана планира се могућност изградње нових ТС у објектима у складу са планираним садржајима.

Све саобраћајнице и паркинг просторе опремити инсталацијом осветљења и при том постићи задовољавајући ниво фотометријских величина.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈП „Електродистрибуција Београд“ – допис бр. К-208-4/12 од 31.08.2016. Услови су издати према захтеву да се предвиди грејање новопланираних потрошача на електричну енергију (за једновремену снагу планираних потрошача од 9300 kW) до увођења гасоводне мреже.

II.3.4. Топловодна мрежа

На предметној локацији, унутар границе Плана детаљне регулације, не налази се постојећа топоводна инфраструктура, али постоји могућност топлификације предметног подручја.

У оквиру Плана детаљне регулације насеља Крњача, планирана је топлификација насеља Крњача и изградња топоводне дистрибутивне мреже, која тангира предметну локацију. *Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског*

грејања у Београду (I фаза, I етапа) целина Б4 („Сл.лист града Београда“ бр. 18/15 од 06.04.2015.) предвиђена је изградња новог топлотног извора и нове топлководне мреже. То би се реализовало тек по реализацији значајне изградње нових објеката и заинтересованости инвеститора за овакав предлог решавања грејања новопланираних објеката.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈП „Београдске електране“ –допис бр. I-16130/2 од 25.08.2016.

II.3.5. Телекомуникациона мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју No 4 АТЦ „Крњача“. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

С обзиром на преносне медијуме и структуру ТК мреже, приступна мрежа на предметном подручју може се реализовати на више начина, у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија, бакарним или оптичким кабловима.

За пословне објекте планирана је реализација FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

По потреби обезбедити једну или више просторија за смештај опреме у планираним објектима.

За повезивање на тк мрежу неопходно је обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима путем тк канализације за потребе полагања телекомуникационих каблова. Планиране трасе будућих комуналних инсталација морају бити постављене на прописном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката који ни у једном тренутку не смеју бити угрожени.

На грађевинској парцели јавне намене (ознака „СИ“) у појасу поред планиране саобраћајнице Нова 2, планирана је зона од интереса за потребе бежичне приступне мреже. За ову зону је обезбеђена минимална захтевана површина од 10x10 m на јавној површини, за постављање стуба базне станице. Обезбедити приступ планираној локацији и трофазно наизменично напајање једновремене максималне снаге 173кВ.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈП „Телеком Србија“ –допис бр. 302396/2-2016 од 01.09.2016.

II.3.6. Гасоводна мрежа

Предметна локација налази се у зони гасификације. Планирана дистрибутивна мрежа снабдеваће се природним гасом из планиране мерно регулационе станице „Рева 1“ предвиђене Планом детаљне регулације привредног комплекса у Крњачи. Локација МРС „Рева 1“ налази се ван границе овог Плана, са јужне стране, а до самог плана долази кроз Улицу Игора Васиљева, трасом која је предвиђена Планом детаљне регулације насеља Крњача. У оквиру комплекса резервисана је јавна површина за МРС. Њена позиција као и заштитни појас представљени су на графичком прилогу „Карта 7 - Синхрон план инфраструктуре“.

Да би се омогућило снабдевање природним гасом потрошача у оквиру плана потребно је предвидети изградњу дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви за максимални радни притисак 4 bar.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим Планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за планирани комплекс и она износи око 12000 kW.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 40 cm, а при укрштању 20 cm испод гасовода, док растојања гасовода од темеља објеката износи 1,0 m. Дубина укопавања дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви износи 80 cm.

При укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на објекат (максимално одступање дозвољено је до 60°. Приликом овог укрштања, дубина укопавања износи минимално 1,0 m, рачунајући од горње ивице цеви, односно заштитне цеви, и горње површине коловоза.

Гасоводна мрежа планирана је у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 bar („Сл. лист СРЈ“ бр. 20/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл. лист РС“ бр. 086/2015).

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈП „Србијагас“ – допис бр. 06-03/16966 од 05.08.2016.

II.4. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу изведених истраживања извршен је синтезни приказ њихових резултата, при чему су дефинисане геоморфолошке, геолошке и хидрогеолошке карактеристике терена, затим инжењерскогеолошка својства издвојених инжењерскогеолошких комплекса, као и развој савремених егзогеодничких процеса на површини терена.

II.4.1. Геоморфолошке карактеристике терена

Истражно подручје обухвата део привредне зоне Крњаче. У морфолошком погледу, истражни простор представља заравњену алувијалну равну реке Дунав са апсолутним котама углавном од 70-71 мнв. Благе депресије формиране су у зони постојећих бара (бара Рева). Местимично, у терену су формиран и бројни вештачки канали, како би се лакше вршило дренажање вода са пољопривредних површина. Шири део предметног терена је испресецан каналима или је забарен. Те зоне су насипане земљаним тлом или рефулираним песком. Поједини делови терена су повременио плављени. Из тог разлога, а и због високих НПВ који у максимумима избијају изнад површине терена, у зонама индустријских објеката извршено је контролисано насипање терена, најчешће рефулираним песком дебљине 2,0-2,5 m. Такође, за потребе изградње новог Аутопута Београд-Панчево извршено је насипање терена до коте око 73,5 мнв.

II.4.2. Хидрогеолошке одлике терена

Основно хидролошко обележје истражном подручју даје Дунав. Подаци о водостају Дунава спадају у параметре значајне за геолошко-геотехничка разматрања. Везани су за непосредан додир леве обале Дунава, као и са утицајем Ђердапске акумулације. У периоду од 1972-76. год. средњи ниво Дунава код Београда био је око коте 70,80 мнв. Од 1977. године надаље средњи ниво река је око 70,80 мнв. Некадашњи водостаји који су били око кота 67 мнв сада, после 1977. год. практично не опадају испод коте 68 мнв.

У наредном периоду може се очекивати измена режима водостаја Дунава само услед успора ХЕ „Ђердап II“ из два разлога: подизање нивоа воде услед таложења наноса у акумулацији и експлоатација хидроелектране са повишеним режимом успора. Успор који ће изазвати нови режим експлоатације ХЕ „Ђердап“ 69,5 мнв и више, код Београда неће мењати ниски и високи водостај, а очекује се да ће средњи бити већи за око 30 см. Тако се прогнозира катастрофални водостај на коти 77,50 мнв што до сада није регистровано.

Алувијални нанос Дунава, у хидрогеолошком смислу, представља колектор подземне воде. Песковити део алувијалних седимената, чији средњи коефицијент филтрације износи око $1 \times 10^{-2} - 5 \times 10^{-4}$ cm/s је главни колектор подземне воде која је у хидрауличкој вези са водама Дунава. Прашинасто песковите глине, које припадају површинском делу алувијалних седимената, одликују се средњим коефицијентом филтрације реда величине $10^{-4} - 10^{-6}$ cm/s и представљају хидрогеолошку повлату песковима. Овакав модел терена омогућава, у ограниченим деловима терена, да се формира слаби субартерски притисак подземне воде. Местимично ове глине садрже сочива или прослојке песковите прашине и пескова који омогућају формирање локалне издани или доводи до забаривања делова природне површине терена. Претходна детаљна хидрогеолошка истраживања која су вршена у широј зони терена током 1974-1994. год., а на основу мерења НПВ у пијезометрима показала су, да се екстремне вредности кота пијезометарског нивоа подземне воде крећу од 68,51-70,54 m.

У непосредној зони предметне локације НПВ једнократним мерењем је констатован на котма 69,5-70,0 m (април-мај 2008. год.).

II.4.3. Инжењерскогеолошка рејонизација терена

На основу стања и својстава терена (морфолошке, хидрогеолошке и инжењерскогеолошке карактеристике) и литолошког састава, предметни терен се сврстава у јединствени инжењерскогеолошки **рејон А**.

II.4.3.1 Основни инжењерскогеолошки рејон – А

Простор обухваћен овим рејоном представља алувијалну раван реке Дунава. У површинском делу је изграђен од стишљивих прашина, заглињених, и пескова заглињених (фација повод3933ња) дебљине око 2-3 m. Подина је представљена песковима и шљунковитим песковима (фација корита) дебљине око 20 m. Ниво подземне воде је 0-0,5 m од природне површине терена, а поједини делови су сезонски засићени водом и замочварени. Део терена је нивелисан насипом - контролисаним (саобраћајница, привредни објекат) и неконтролисаним депонијом грађевинског шута (у мањем делу простора). Терен није урбанизован и налази се под засадом младе тополе.

У оквиру рејона А, издвојен је један микрорејон:

МИКРОРЕЈОН А.1. Захвата зону бензинске пумпе „Петрол-НИС“. То је терен где је извршена геотехничка мелиорација насипањем рефулираним песком дебљине до 2,5 m. У подини рефулираног песка су алувијални седименти. Ниво подземне воде је у зони контакта алувијалних седимената и насипа.

Услови коришћења простора инжењерскогеолошког рејона А.

Приповршинско тло (седименти поводња) није погодно за директно ослањање темеља нити као подтло за саобраћајнице. За потребе реализације планираног садржаја потребно је да се примене геотехничке мелиоративне мере у смислу одстрањивања негативног утицаја високих нивоа подземних вода и побољшања геотехничких својстава темељног тла. То захтева уређење терена насипањем. Насипање терена се може извести рефулираним песком. Пре тога је потребно да се потпуно одстрани хумусни покривач и корење засада тополе.

За побољшања геотехничких својстава темељног тла за варијанту плитког фундаирања високоградње треба предвидети израду тампонског слоја. Код варијанте дубоког фундаирања повољни су седименти фације корита (шљунковит песак).

Изградњу саобраћајница планирати искључиво у насипу, како би се избегле могућности квашења постелнице подземном водом.

При изради ископа, неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива подземне воде применом адекватних техничких и мелиоративних мера.

За потребе израде овог Плана израђен је посебан елаборат који је саставни део документационе основе.

II.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Према обавештењу Завода за заштиту споменика културе града Београда, са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр. 71/94), предметни простор није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту и не налази се у оквиру претходно заштићене целине. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да по чл.110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

За потребе израде овог Плана издати су услови Завода за заштиту споменика културе Београда – допис бр. Р3161/16 од 17.08.2016.

II.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору предвиђеном за израду Плана не налазе се заштићена природна добра, међународно значајна подручја и евидентирана природна добра, као ни друга еколошки значајна подручја предложена за заштиту по основу Закона о заштити природе („Сл гласник РС“ бр. 36/09 и 88/10).

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

У циљу очувања разноврсности станишта и врста, природних вредности, квалитета ваздуха, воде, земљишта и повољних климатских услова, као фактора квалитета животне средине, обезбедити мин. 10% порозних површина (у директном контакту са тлом, без подземних објеката) од укупне површине обухвата Плана.

Потребно је формирати одговарајуће заштитне зелене појасеве минималне ширине 10 m од листопадних и четинарских врста, травног покривача, преко шибља до дрвећа густе крошње, дуж границе привредно-комерцијалне зоне (посебно у односу на пут Београд-Панчево).

Сачувати постојеће зелене површине на периферији обухвата плана ка ретензији „Рева“ (шумарци, висока стабла...) односно направити складан прелаз између планираних површина и полуприродних екосистема.

За потребе израде овог Плана издати су услови Завода за заштиту природе Србије–допис бр. 020-2135/3 од 26.10.2015.

II.7. ОСТАЛИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

II.7.1. Цивилна заштита

Према обавештењу Управе за инфраструктуру Министарства одбране, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

За потребе израде овог Плана издати су услови Министарства одбране – допис бр. 2485-2 од 12.08.2016.

II.7.2. Заштита од елементарних непогода

Подручје у обухвату плана спада у зону са могућим померањем тла до 8° MCS скале. Објекти морају да буду категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл.лист СФРЈ“ бр.31/81, 49/82, 29/83, 2/88 и 52/90).

Урбанистичке мере заштите се односе на поштовање процента изграђености, обезбеђење слободних површина и проходности, односно довољно широких уличних коридора. Техничке мере заштите се огледају у поштовању прописа за пројектовање и изградњу у сеизмичким подручјима.

За потребе израде овог Плана издати су услови Републичког сеизмолошког завода – допис бр. 02-438/16 од 23.08.2016.

II.7.3. Заштита од пожара

Заштита од пожара предвиђа урбанистичке мере – довољно широке противпожарне препреке које представљају постојеће и нове улице и зелени коридори, отворени или полуотворени блоковски системи, правилно лоцирање индустријских објеката и складиштење запаљивих материјала ван локације. Према условима Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације потребно је предвидети урбанистичке мере заштите од пожара, нарочито:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр.111/09);
- објектима морају бити обезбеђени приступни путеви за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“ бр.8/95);
- уколико ката пода последње етаже на којој бораве људи буде већа од 22 m у односу на коту приступне саобраћајнице са које је могућа интервенција ватрогасног возила уз коришћење аутомеханичарских лестава, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.7/84);
- предвидети хидрантску мрежу, сходно Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.30/91);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“ бр.53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“ бр.11/96);
- уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, реализовати их у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Сл.лист СФРЈ“ бр.74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл.лист СФРЈ“ бр.13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Сл.лист СФРЈ“ бр.37/95);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Сл.лист СФРЈ“ бр.16/86 и 28/89);
- системе вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Сл.лист СФРЈ“ бр.87/93);
- објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Сл.лист СФРЈ“ бр.45/85);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл.лист СФРЈ“ бр.24/87);
- применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Сл.лист СФРЈ“ бр.21/90);
- реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21;
- изградњу гаража реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“ бр.31/2005);
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл.лист СФРЈ“ бр.10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Сл.гласник СРС“ бр. 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Сл.лист града Београда“ бр. 14/77) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.лист СРЈ“ бр. 20/92 и 33/92); и
- уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину.
- За објекте који су планирани за производњу, прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, ради спречавања

настајања и ширења пожара и експлозија и гашења пожара, потребно је поштовати одредбе:

- Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС“, бр. 54/15);
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл.лист СФРЈ“, бр. 27/71 и 29/71-испр. и „Сл. гласник РС“, бр. 108/2013);
- Правилника о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ“, бр. 24/71 и 26/71);
- Правилника о смештају и држању уља за ложење („Службени лист СФРЈ“, број 45/67);
- Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ“, бр. 20/71 и 23/71).

С обзиром на недовољан број улазних параметара, осим ових услова потребно је доставити на сагласност главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености захтева Плана детаљне регулације као и планске акте за сваку локацију која чини њену целину.

Потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења, на основу којих ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, приступни путеви и безбедносна растојања.

За потребе израде овог Плана издати су услови Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – допис бр. 217-288/2016 од 08.08.2016.

II.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Приликом изградње или реконструкције стамбеног или пословног простора потребно је придржавати се Закона о планирању и изградњи, Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“ бр. 61/11), и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл.гласник РС“ бр. 69/12) и других важећих прописа којима се регулише ова област. Приликом издавања дозвола за градњу утврђују се карактеристике објекта издавањем сертификата о енергетским својствима објекта којим се контролише да ли су испоштовани стандарди, прописи и правилници са обавезном применом, односно локалне препоруке и упустава за рационално коришћење енергије. Приликом издавања употребне дозволе овај сертификат обавезно се прилаже. Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред „А+“, „А“ или „Б“, према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

Стандарди, прописи и правилници са обавезном применом:

- СРПС.Ј5.600 Технички услови за пројектовање и грађење зграда (овде су дефинисани максимални дозвољени укупни топлотни губици које може да има посматрана зграда).
- СРПС.Ј5.510 Методе прорачуна коефицијената пролаза топлоте у зградама. Стандард ближе дефинише грађевинске елементе за примену ЈУС.Ј5.600.
- СРПС.Е8.193 Спољни прозори и балконска врата – захтеви у погледу пропустљивости ваздуха и воде.
- СРПС.Е8.225 Спољни прозори и балконска врата методе испитивања пропустљивости ваздуха и воде.
- СРПС.М.Е6.010 Прорачун потребне количине топлоте за грејање и зграда.

У свим зградама или просторијама где је потребна већа количина свежег ваздуха (која прелази 0,7 измена ваздуха на час у просторији) обавезно се уграђују измењивачи топлоте за повратак топлоте одведеног ваздуха (према СРПС.Ј5.600).

Препоруке за планирање, пројектовање и изградњу:

- задовољити услов рационалног коришћења смештајног и радног простора, односно да нето површине задовољавају услове и нормативе за одговарајућу намену, број корисника и број запослених;

- водити рачуна о правилној оријентацији просторија; унутрашњу организацију смештајних и осталих главних просторија у оквиру објекта прилагодити у највећој могућој мери јужној оријентацији; ка северној страни оријентисати просторије секундарног значаја, као и помоћне просторије;
- препоручују се да се на северној, североисточној и северозападној страни предвиђају прозори величине једнаке или мање од 1/7 површине просторије. На јужној, југоисточној и југозападној страни тада могу бити прозори величине већи од 1/7 површине просторије, тако да би се максимално користила сунчева енергија у зимском периоду. Покретном топлотном заштитом треба обезбедити заштиту тих просторија од прекомерног прегревања (и неповољног осветљења) лети као и од прекомерних губитака када сунца нема.
- уколико се приликом пројектовања и извођења придржава препорука датих у оквиру оријентације, и организације просторија и објекта остварена је могућност за коришћење активних и пасивних система за коришћење сунчеве енергије;
- за све објекте где је предвиђена примена система за коришћење сунчеве и геотермалне енергије треба урадити техноекономски елаборат; и
- техноекономски најприхватљивији су системи за грејање топле санитарне воде сунчевом енергијом.

II.9. УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

За прикупљање отпада планирати постављање контејнера запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37x1,20x1,45 m на сваких 800 m² корисног простора.

Контејнере поставити на избетонираним платоима или посебним нишама, у оквиру припадајућих парцела, или у смеђаре у оквиру објеката, уз обезбеђен директан приступ радницима и возилима ЈКП „Градска чистоћа“.

Максимално ручно гурање контејнера до комуналног возила износи 15 m по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Приступне саобраћајнице за комунална возила су минималне ширине 3,5 m за једносмерне и 6 m за двосмерне саобраћајнице, са максималним нагибом 7%. Габаритне димензије комуналног возила су 8,6x2,5x3,5 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m. Није дозвољено кретање уназад, па је неопходно обезбедити кружни ток саобраћаја или окретницу за манипулисање.

Алтернативно, могу се користити прес-контејнери, запремине 5 m³ и димензија: 3,40x1,60/1,75x1,60 m, који морају бити прикључени на електрични напон и обележени ознаком припадности предметном објекту. Возила за њихово одвожење имају димензије: 2,5x7,3x4,2 m. Приступ сваком прес-контејнеру врши се са задње стране комуналног возила, при чему њихова максимална дозвољена вожња уназад износи 30 m. Прес-контејнери могу бити постављени и на слободној површини испред објеката уз поштовање прописа за прилаз. Инвеститори објеката набављају ове специјалне судове и врше њихово сервисирање по потреби.

За потребе израде овог Плана издати су услови ЈП „Градска чистоћа“– допис бр. 13838 од 08.08.2016.

II.10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Јавне саобраћајне (и пешачке) површине, објекти намењени за јавно коришћење као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

II.11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Овим планом прописана је обавеза израде пројекта парцелације/препарцелације који мора да обухвати истовремено обе целине 1 и 2 и утврди мрежу интерних саобраћајница у којима ће бити смештени инфраструктурни коридори.

Фазна реализација планских решења је могућа, с тим да се у првој фази морају реализовати сви потребни инфраструктурни системи.

Фазна изградња објеката на појединачним парцелама могућа је само уколико свака фаза чини заокружену функционалну, техничко-технолошку и обликовну целину.

III ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења која се прописују овим планом важе за цео обухват плана, или за одређену зону, када је то посебно наглашено. Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана и техничким прописима.

У случају промене намене неке грађевинске парцеле у даљој разради урбанистичким пројектом, и даље важе правила грађења за зону, односно намену одређену овим планом (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност и висина објеката...).

III.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА

На парцелама које су планиране за јавне намене могу се подизати само објекти у функцији планираних намена:

На јавним саобраћајним и комуналним површинама забрањена је изградња објеката високоградње.

Врста и намена објеката који се могу градити на површинама осталих намена одређене су детаљном наменом како је приказано на графичком прилогу – карта 4 „Планирана намена површина“ Р – 1:1000:

Привредно-комерцијална делатност

Привредно-комерцијалне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. У привредно-комерцијалне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова.

Станица за снабдевање горивом

Планом генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Сл. лист града Београда“ бр. 34/09) станица за снабдевање горивом је дефинисана као ванградска, у зони континуално изграђеног подручја, уз магистралу. За овај тип станица могуће је увођење пратећих садржаја из све четири категорије: **А.** Сервиси (вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба); **Б.** Аутотрговина (ауто-делови, ауто-козметика); **В.** Делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, рентакар, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан); **Г.** Угоститељство/туризам (кафе, ресторан, мотел, аутосалон).

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору, која би могла да наруши или угрози објекат или функцију на суседној парцели. Нису дозвољене намене које производе ниво буке, аерозагађења и отпадне материје које могу да угрозе друге намене у непосредном окружењу.

III.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Решење парцелације површина јавне намене приказано је на графичком прилогу – карта 5 „План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења“ Р – 1:1000.

У целинама 1 и 2 чија је намена привредно-комерцијална делатност најмања површина нове парцеле за нову изградњу је 25 а. Најмања ширина фронта парцеле 30 m.

Планом се задржава постојећа парцела станице за снабдевање горивом. Није дозвољено даље парцелисање.

Положај грађевинске парцеле је утврђен регулационом линијом у односу на површину јавне намене и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Овим планом утврђују се регулационе линије, а разделне границе између грађевинских парцела утврђују се у процесу парцелације и препарцелације, у складу са пројектом парцелације/препарцелације чија је израда прописана овим Планом.

Грађевинска парцела има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима струке и важећим техничким прописима. Новоформиране парцеле треба да имају облик што ближи правоугаонику или трапезу, а одступања су могућа у циљу прилагођавања условима на терену или затеченој парцелацији.

При формирању нових грађевинских парцела водити рачуна да преостала површина такође задовољава услове за формирање грађевинских парцела, у смислу површине, ширине фронта и облик, као и обезбеђивања приступа свакој парцели путем планирања површина за интерне саобраћајнице.

У том циљу овим се планом прописује израда пројекта парцелације/препарцелације истовремено за целину 1 и целину 2.

III.3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Регулација земљишта у оквиру територије плана обезбеђује заштиту јавног интереса и резервацију површина за јавне намене и у том смислу регулациона линија раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Објекти су по положају слободностојећи и постављају се у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија се утврђује овим планом у односу на регулациону линију и представља крајњу линију до које се може вршити изградња објекта. Регулационе и грађевинске линије су дефинисане у графичком прилогу – карта 6 „План регулације и нивелације са елементима саобраћаја”, Р – 1:1000.

Пројектом парцелације и препарцелације може се вршити даља подела целине 1 и целине 2 на мање парцеле у складу са ставовима из поглавља III.2.

Уколико је објекат повучен од бочне границе парцеле, минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1.6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта.

III.3.1. Међусобна удаљеност објеката

За слободностојеће објекте у целинама 1 и 2 са наменом привредно-комерцијална делатност међусобна удаљеност је половине висине вишег објекта, мерена до слемена, али не мање од 5,0 m. Уколико је половина висине вишег објекта мања од 5,0 m усваја се као међусобно растојање објекта 5,0 m.

На парцели станице станице за снабдевање горивом минимално растојање између објекта у случају изградње више објекта у комплексу је 3 m – у случају да не постоје отвори на наспрамним странама објекта, односно 6 m – у случају да постоје отвори на наспрамним странама објекта.

III.3.2. Заштита суседних објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 2,5 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни

габарит објекта. Изградњом степеница не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Хоризонтална пројекција крова не сме изаћи изван граница парцеле, а одводњавање атмосферских вода са крова се мора решити у оквиру грађевинске парцеле.

Одводњавање атмосферских падавина се мора решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

III.4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (не рачунају се прилазна степеништа и надстрешнице изнад улаза). У случају када надстрашница формира објекат (станица за снабдевање горивом) простор испод надстрешнице се рачуна као заузета површина, у складу са SRPS U.C2.100 2002.

Дозвољени индекс заузетости на парцелама у урбанистичким целинама 1 и 2 предвиђеним за привредно-комерцијалну делатност је највише 50%.

Дозвољени индекс заузетости на парцели станице за снабдевање горивом је највише 40%.

III.5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ

Индекс изграђености је однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) свих објеката на парцели и укупне површине грађевинске парцеле.

Бруто развијена грађевинска површина је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу подова свих делова објеката-спољне мере ободних зидова.

Највећи дозвољени индекс изграђености парцеле у урб. целинама 1 и 2 са наменом привредно-комерцијална делатност је 1,5.

Дозвољени индекс изграђености на парцели станице за снабдевање горивом је највише 0,4.

III.6. СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

У урбанистичким целинама 1 и 2 са наменом привредно-комерцијална делатност, дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена је максимално 18.0 m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.

Такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина слемена буде висине до 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне бруто грађевинске површине под габаритом објекта.

За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама.

Дозвољена спратност објекта на парцели станице за снабдевање горивом је највише П+1, односно највише 8 m.

III.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели дозвољена је изградња више главних објеката у функцији основне намене ако услови на парцели то дозвољавају. Минимално растојање између два главна објекта је половина висине вишег објекта, мерено до слемена, али не мање од 5,0 m. Уколико је половина висине вишег објекта мања од 5,0 m усваја се као међусобно растојање објекта 5,0 m.

III.8. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Материјализација свих објеката на парцели мора бити међусобно усклађена, а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Забрањује се примена псеудостилских елемената. Архитектонско обликовање објекта треба да буде савремено или у регионалном духу.

III.9. ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Обезбедити најмање 20% зелених површина, од чега је 10% незастртих површина у директном контакту са тлом на парцели.

Пејзажно уређење предметног простора подразумева слободно непарковско уређење свих слободних небетонираних површина. То подразумева коришћење цветних врста (перена) као и жбунастих зимзелених и листопадних врста. Распоред дрвећа неопходно је да поштује положај објекта, намену, сенке који прави у току дана и распоред прилазних стаза.

На деловима код улаза у објекат користити и појединачне примерке зимзелених и листопадних дрвенастих врста необичних форми, облика листова или плодова.

Остале зелене површине, око и иза објекта се озелењавају такође ниским формама зеленила са појединачним примерцима дрвенастих врста средњег и ниског зеленила.

III.10. ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

Дозвољено је ограда грађевинских парцеле са наменом привредно-комерцијална делатност и станица за снабдевање горивом, као и зона заштите на парцели бензинске пумпе, оградом до висине 2,0 m, с тим да ограда мора бити транспарентна и озелењена.

Дозвољено је преграда функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

III.11. ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Саобраћајни приступи два планираним зонама изградње означени су на графичком прилогу карта б „План регулације и нивелације са елементима саобраћаја“: П1, којим се обезбеђује приступ зони 1 из Улице браће Марић и Улице Игора Васиљева (регулисана Планом детаљне регулације дела насеља Крњача) и П2, којим се обезбеђује приступ зони 2 из Улице Нова 2 (планирана Регулационим планом примарних водова банатског канализационог система).

Решење саобраћаја унутар ове две зоне изградње биће дефинисано кроз пројекат парцелације/препарцелације, у складу са смерницама за спровођење овог Плана детаљне регулације.

У случају парцелације или препарцелације, за сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки приступ ширине мин 3,0 m и директан излаз на јавну саобраћајну површину.

Ако планираним саобраћајним решењем дође до укрштања новопроектване саобраћајнице са мелиорационим каналом 5-8, на прелазу саобраћајнице преко канала

потребно је извести плочасти пропуст ширине 1,2 m, у дужини која одговара пројектованој ширини саобраћајнице, са дном пропуста на коти 68,50 mnm.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место у оквиру предметне грађевинске парцеле.

При формирању интерних саобраћајница на осталом земљишту у целинама 1 и 2 придржавати се услова Секретаријата за саобраћај (бр. 344.4-29/2016 од 01.09.2016.): минимална ширина коловоза 5,5 m за двосмерни саобраћај, односно 3,5 m за једносмерни саобраћај и обострано минимална ширина тротоара од 1,6 m. Приступне саобраћајнице пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за лаки саобраћај и са савременим коловозним конструкцијама.

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колски улаз/излаз на јавну површину.

Број паркинг места одредити према нормативима за привредне зоне приказаним у Табели 9. Паркинг и гаражна места обезбедити на припадајућим парцелама.

Табела 9. Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места:

Планирана намена	Примењени нормативи – према ПГР-Град Београд I-XIX
Привредне зоне	<ul style="list-style-type: none">• 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једновремено запослених• 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једновремено запослена

Величине паркинг места треба предвидети 2.5x5.0 m (2.5x4.8 m) са ширином прилазне улице 6,0 m (5.5 m).

Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

III.12. МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ

Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

До реализације градске канализационе мреже на парцелама за потребе евакуације отпадних вода се дозвољава се изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ту врсту објеката.

IV СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информација о локацији, локацијских услова, локацијских и грађевинских дозвола за изградњу објеката и уређење површина, за израду пројеката парцелације и препарцелације, као и за израду урбанистичких пројеката и расписивање архитектонских и урбанистичких конкурса по потреби, а према правилима из овог Плана, у складу са Законом о планирању и изградњи. За све планиране интервенције, пре израде техничке документације, неопходно је прибавити услове, а након тога и сагласности које издају надлежни органи, организације и јавна предузећа.

За зоне изградње 1 и 2 обавезна је израда пројекта парцелације/препарцелације који мора да обухвати обе зоне изградње – целине 1 и 2 и да дефинише парцеле интерних саобраћајница.

У границама парцеле станице за снабдевање горивом дозвољене су интервенције у складу са овим Планом а кроз израду новог УП за изградњу објеката уз задржавање постојеће границе комплекса (за предметну локацију израђен је Урбанистички пројекат за

изградњу бензинске пумпе НПО 15 на магистралном путу 1.19 Београд Панчево у Крњачи (IX03 350.11-77/04), издата потврда од стране Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове).

IV.1. СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Следећи плански документи стављају се ван снаге овим планом, у деловима у којима се преклапају са његовим обухватом:

- Детаљни урбанистички план магистралног пута Београд-Панчево („Сл. лист града Београда“ бр. 15/88 и 10/91);
- Регулациони план примарних објеката и водова Банатског канализационог система („Сл. лист града Београда“ бр. 16/96);
- План детаљне регулације насеља Крњача, општина Палилула („Сл. лист града Београда“, бр. 93/16).

Границе наведене планске документације, на простору обухваћеном овим Планом детаљне регулације, приказане су на графичком прилогу – карта 2 „Границе обухвата важеће урбанистичке документације“ – Р 1:1000.

IV.2. ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Планска решења биће реализована у складу са могућностима финансирања и извођења радова на припремању и опремању грађевинског земљишта. При формирању парцела јавне намене, обавезно је прво формирати парцеле саобраћајница.

Фазна изградња објеката на појединачним парцелама могућа је само уколико свака фаза чини заокружену функционалну, техничко-технолошку и обликовну целину.

Саставни део Плана су:

ГРАФИЧКИ ДЕО

карта 1 – Шира ситуација	1:1000
карта 2 – Границе обухвата важеће урбанистичке документације	1:1000
карта 3 – Постојећа намена површина	1:1000
карта 4 – Планирана намена површина	1:1000
карта 5 – План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења	1:1000
карта 6 – План регулације и нивелације са елементима саобраћаја	1:1000
карта 7 – Синхрон план инфраструктуре	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана	
Елементи за образложење одлуке	
Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину	
Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд	
Извод из Плана генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом	
Извод из Плана детаљне регулације насеља Крњача, општина Палилула	
Извод из Регулационог плана за изградњу примарних објеката и водова Банатског канализационог система	
Извод из Детаљног урбанистичког плана магистралног пута Београд-Панчево	
Услови и мишљења надлежних органа, организација и јавних предузећа	
Катастарско-топографски план	1:500
Катастар подземних инсталација	1:1000
Концепт плана	
Извештај о извршеној стручној контроли концепта плана	
Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана	
Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана	
Остала документација	
Мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја Министарства пољопривреде и заштите животне средине	
Мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја Завода за заштиту природе Србије	
Мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја ЈКР Зеленило	
Мишљење Извештај о стратешкој процени утицаја градског секретаријата за заштиту животне средине	
Мишљење на Нацрт плана ЈП Путеви Србије	
Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације	1:1000
Геолошко-геотехничка документација	1:1000

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу града Београда.

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА

Број:

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
I.1.	ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
I.2.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	1
I.2.1.	Правни основ.....	1
I.2.2.	Плански основ.....	1
I.3.	ОБУХВАТ ПЛАНА.....	2
I.3.1.	Граница плана детаљне регулације.....	2
I.3.2.	Постојећа намена простора и стање изграђености.....	2
II	ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	3
II.1.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ.....	3
II.1.1.	Планирана намена простора.....	4
II.1.1.1	Површине јавних намена.....	4
II.1.1.2	Површине осталих намена.....	4
II.1.2.	Урбанистички показатељи.....	5
II.1.2.1	Компатибилност намена.....	5
II.2.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	5
II.2.1.	Саобраћајне површине и објекти.....	5
II.2.2.	Зелене површине.....	6
II.3.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	7
II.3.1.	Водоводна мрежа.....	7
II.3.2.	Канализациона мрежа.....	8
II.3.3.	Електроенергетска мрежа.....	9
II.3.4.	Топловодна мрежа.....	9
II.3.5.	Телекомуникациона мрежа.....	10
II.3.6.	Гасоводна мрежа.....	10
II.4.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	11
II.4.1.	Геоморфолошке карактеристике терена.....	11
II.4.2.	Хидрогеолошке одлике терена.....	11
II.4.3.	Инжењерскогеолошка рејонизација терена.....	12
II.4.3.1	Основни инжењерскогеолошки рејон – А.....	12
II.5.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА.....	12
II.6.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ И ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	13
II.7.	ОСТАЛИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....	13
II.7.1.	Цивилна заштита.....	13
II.7.2.	Заштита од елементарних непогода.....	13
II.7.3.	Заштита од пожара.....	14
II.8.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	15
II.9.	УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА.....	16
II.10.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	16
II.11.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ.....	16
III	ПЛАНСКИ ДЕО – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	17
III.1.	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА.....	17
III.2.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	17
III.3.	ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ.....	18
III.3.1.	Међусобна удаљеност објекта.....	18
III.3.2.	Заштита суседних објекта.....	18
III.4.	ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ.....	19
III.5.	ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ.....	19
III.6.	СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	19
III.7.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	20
III.8.	АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА.....	20
III.9.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	20
III.10.	ПРАВИЛА ЗА ОГРАЂИВАЊЕ.....	20
III.11.	ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	20
III.12.	МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ.....	21
IV	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	21
IV.1.	СТАТУС ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ.....	22
IV.2.	ФАЗНОСТ РЕАЛИЗАЦИЈЕ.....	22

ГРАФИЧКИ ДЕО

карта 1 – Шира ситуација	1:5000
карта 2 – Границе обухвата важеће урбанистичке документације	1:1000
карта 3 – Постојећа намена површина	1:1000
карта 4 – Планирана намена површина	1:1000
карта 5 – План грађевинских парцела јавне намене са планом спровођења	1:1000
карта 6 – План регулације и нивелације са елементима саобраћаја	1:1000
карта 7 – Синхрон план инфраструктуре	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана	
Елементи за образложење одлуке	
Решење о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину	
Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд	
Извод из Плана генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом	
Извод из Плана детаљне регулације насеља Крњача, општина Палилула	
Извод из Регулационог плана за изградњу примарних објеката и водова Банатског канализационог система	
Извод из Детаљног урбанистичког плана магистралног пута Београд-Панчево	
Услови и мишљења надлежних органа, организација и јавних предузећа	
Катастарско-топографски план	1:500
Катастар подземних инсталација	1:1000
Концепт плана	
Извештај о извршеној стручној контроли концепта плана	
Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана	
Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана	
Остала документација	
Мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја Министарства пољопривреде и заштите животне средине	
Мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја Завода за заштиту природе Србије	
Мишљење на Извештај о стратешкој процени утицаја ЈКР Зеленило	
Мишљење Извештај о стратешкој процени утицаја градског секретаријата за заштиту животне средине	
Мишљење на Нацрт плана ЈП Путеви Србије	
Катастарско-топографски план са границом Плана детаљне регулације	1:1000
Геолошко-геотехничка документација	

