



урбанистички центар  
друштво за урбанизам, архитектуру и инжењеринг

— НАЦРТ II —

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА БЕНЗИНСКИХ  
СТАНИЦА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (ЛЕВА И ДЕСНА СТРАНА), НА  
СРЕДЊОЈ СТАЦИОНАЖИ КМ 173+000 ИНФРАСТРУКТУРНОГ  
КОРИДОРА АУТО-ПУТА Е75 СУБОТИЦА-БЕОГРАД, НА КАТАСТАРСКИМ  
ПАРЦЕЛАМА 708/1, 711/2, 712/1 И 713/1 СВЕ КО БАТАЈНИЦА, У СМЕРУ КА  
СУБОТИЦИ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН



МАЈ 2022.

## НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

**УРБАНИСТИЧКИ ЦЕНТАР ДОО**

БЕОГРАД-СТАРИ ГРАД, УЛ.ТОПЛИЧИН ВЕНАЦ 11/II

ДИРЕКТОР: ДУШАН МАНДРАПА

РАДНИ ТИМ

Одговорни урбаниста:

**АНЂЕЛКА МИЛОРАДОВИЋ**, дипломирани инжењер архитектуре

Бр. Лиценце 200 1471 14

Руководилац радног тима:

**МИЛАНА ВАНДИЋ**, дипломирани инжењер архитектуре

Бр. Лиценце 200 1470 14

Саодрађај:

**ГОРДАНА ЛАЗИЋ ТОМИЋ**, дипломирани грађевински инжењер

Бр. Лиценце 202 1053 08

Електро и ТК инсталације:

**НЕЂЕЉКО ПЕРУНИЧИЋ**, дипломирани инжењер електротехнике

Бр.лиценце 203 0438 03

Термотехничке и гасне инсталације:

**СЛАВКО БАЈЦ**, дипломирани инжењер машинства

Бр.лиценце 203 0196 03

Водовод и канализација:

**СЛОБОДАН СТЕПАНОВИЋ**, дипломирани грађевински инжењер

Бр.лиценце 203 0224 03

## НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА:

**БЛОК ИНВЕСТ ДОО,**

БУЛЕВАР ЗОРАНА ЋИНЂИЋА 81/11, БЕОГРАД

## САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	1
1. УВОД .....	1
Уводне напомене.....	1
Граница .....	1
Правни и плански основ.....	2
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ.....	2
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	2
КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА - ЗОНА И ПОДЗОНА...2	
УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ.....	3
УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ .....	11
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	18
Површине осталих намена.....	18
ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА .....	21
4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ.....	21
5. СПРОВОЂЕЊЕ .....	22
ГРАФИЧКИ ДЕО.....	23
1. ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, P=1:1000 .....	23
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА , P=1: 1000.....	23
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ, P=1: 1000 .....	23
4. СПРОВОЂЕЊЕ И ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, P=1: 1000 .....	23
5. СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА, P=1:1000 .....	23
ДОКУМЕНТАЦИЈА .....	23
- ГЕОЛТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ .....	23
- ПОДЛОГЕ .....	23
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	23
- РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	23
- САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	23
- ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ.....	23
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД – ТЕКСТ, ГРАФИКА, ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА.....	23
- ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ, УСЛОВИ, УСЛОВИ ДОБИЈЕНИ НАКОН РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА И СТАВОВИ О ПРИМЕДБАМА И УСЛОВИМА ДОБИЈЕНИМ У ТОКУ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА .....	23
- ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....	23
- ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ.....	23
- ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ .....	23
- ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА.....	23
- ПОЈМОВНИК .....	23
- ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА И ИЗЈАВА .....	23

Скупштина града Београда је на седници одржаној \_\_\_\_\_. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13, 17/16-Одлука УС и 60/19), донела:

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА  
БЕНЗИНСКИХ СТАНИЦА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА (ЛЕВА И ДЕСНА  
СТРАНА), НА СРЕДЊОЈ СТАЦИОНАЖИ КМ 173+000 ИНФРАСТРУКТУРНОГ  
КОРИДОРА АУТО-ПУТА Е75 СУБОТИЦА - БЕОГРАД, НА КАТАСТАРСКИМ  
ПАРЦЕЛАМА 708/1, 711/2, 712/1 И 713/1 СВЕ КО БАТАЈНИЦА, У СМЕРУ КА  
СУБОТИЦИ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**1. УВОД**

**УВОДНЕ НАПОМЕНЕ**

Изради Измене и допуне плана детаљне регулације (у даљем тексту: Измене и допуне плана, План) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи км 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница, у смеру ка Суботици, градска општина Земун (у даљем тексту: Одлука), која је објављена у „Службеном листу града Београда“ бр.106/2019 и донета на седници Скупштине Града Београда одржаној 12.11.2019.године.

Одлука је донета на иницијативу предузећа „Блок инвест“ из Београда, како би се: преиспитало планирано решење дефинисано Планом детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи км 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница („Службени лист Града Београда“, број 58/09); дефинисала правила уређења и грађења у складу са Законом о планирању и изградњи; дефинисале зоне изградње и зоне заштите инфраструктурних коридора, као и начин повезивања са постојећом и планираном инфраструктуром; и задржала планирана станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима у оквиру привредне зоне П1.

**ГРАНИЦА**

На основу Одлуке, границом Измене и допуне плана детаљне регулације обухваћен је простор станице за снабдевање горивом са десне стране ауто-пута Е-75 у смеру ка Суботици, са везама са постојећом и планираном инфраструктуром. Приближна површина је 2,83 ha.

У складу са ажурним катастарским стањем, према катастарско – топографском плану, који је израдио геодетски биро Гаус из Београда, у оквиру границе Измена и допуна плана налазе се катастарске парцеле 5811, 5812 и 5813 све КО Батајница (нова нумерација). У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 1:



„Граница измена и допуна плана и постојеће стање“. Граница Измене и допуне плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

---

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 1: „ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“, Р 1: 1000.

### **ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Плана поред Одлуке представљају и: Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19).

Плански основ за израду Измена и допуна плана представљају:

1. Просторни план инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 („Службени гласник РС“ број 69/03, 36/10, 143/14 и 81/15) – у даљем тексту „Просторни план“
2. План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021 и 27/2022) - у даљем тексту ПГР
3. План генералне регулације система зелених површина („Сл.лист града Београда“ бр.110/19), према коме у оквиру границе Измена и допуна Плана нема јавних зелених површина.
4. План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда“ бр. 34/2009)

У складу са просторним планом, у предметном обухвату планиран је услужни центар (УЦ) чији је обавезни саставни део станица за снабдевање возила горивом, простор за стационирање возила (путничких, теретних и аутобуса) и то у обиму који се очекује са задовољавајућим степеном измене и чувања. Могући садржаји у оквиру ових центара су мотели, сервиси за техничко одржавање возила, маркети, специјализоване продавнице, мањи тржни центри, као и компатибилни садржаји чије постојање је економски исплативо на појединим локацијама.

У складу са ПГР-ом су предвиђене привредне зоне П1, а у ПГР-у мреже станица за снабдевање горивом („Сл.лист града Београда“ бр.34/09) ова локација је одређена као планирана станица за снабдевање горивом - ванградска у периферној зони (каталошки лист П065).

### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

У постојећем стању, предметна локација садржи станицу за снабдевање горивом и у другом делу неизграђено земљиште (површине остале намене), смештене уз ауто-пут. На делу локације је насут шут, а има и остатака бетонске конструкције.

---

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: „1 - ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ“ Р=1:1000

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА - ЗОНА И ПОДЗОНА**

У обухвату Измена и допуна плана детаљне регулације планира се једна зона:

- П1 – привредна зона

У оквиру зоне П1 су планиране површине осталих намена, у три подзоне:

- П1.1 – станица за снабдевање горивом
- П1.2 – привредне делатности
- П1.С – приступна саобраћајница

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: „2 –ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА “ Р=1:1000

## **УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ**

### **САОБРАЋАЈ**

<p><b>УЛИЧНА МРЕЖА</b></p>	<p>У обухвату Плана нема јавних саобраћајних површина.</p> <p>Приступ предметној подзони П1.1 у којој је изграђена станица за снабдевање горивом, обезбеђен је преко приступне саобраћајнице П1.С са Државног пута IА реда - А1 (ауто-пут Београд – Нови Сад) са постојећих уливно-изливних трака изван обухвата Плана. Оне су изведене на основу важећег Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационоажи km 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута E75 Суботица-Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница („Службени лист Града Београда”, број 58/09) и за њих је издата употребна дозвола од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 351-04-01210/2021-07; ROP-MSGI-10618-IUPH-2/2021, од 10.8.2021. године ). Ауто-пут Београд – Нови Сад је на овој деоници изведен у пуном профилу и пружа се правцем север- југ.</p> <p>За инсталације које се воде кроз путно земљиште потребно је обратити се ЈП Путевима Србије за добијање додатних саобраћајно-техничких услова и сагласности за израду пројектовање документације и изградњу.</p> <p>Приступ подзони П1.2 планиран је са улице Широки пут, која је део секундарне уличне мреже. Он је у овом делу изграђен од коловозног застора у доста лошем стању и пружа се у правцу запад – исток. Планирано је проширење и дефинисање Улице Широки пут посебним Планом детаљне регулације саобраћајнице Широки пут, Градска општина Земун. (Одлука - "Службени лист града Београда", бр.138/19.).</p>
<p><b>ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b></p>	<p>Интерна саобраћајна мрежа унутар станице за снабдевање горивом треба да буде усклађена са потребама функционисања планираних садржаја, једносмерним одвијањем саобраћаја у простору станице за снабдевање горивом и релевантним прописима за неометано одвијање саобраћаја.</p> <p>Ширине интерних саобраћајница као и уливно-изливних трака димензионишу се према меродавном возилу, тешком теретном возилу.</p> <p>Саобраћајне површине на којима се налазе возила за време пуњења горивом планиране су са нагибом који не сме бити већи од 2%.</p> <p>Планиране садржаје нивелационо ускладити са нивелетом Државног пута IА реда - А1 на који се везују.</p> <p>Одводњавање саобраћајних површина решити гравитационим отицањем и у систему затворене кишне канализације. Атмосферске воде са манипулативних површина у зони аутомата прихватају се посебном сливничком решетком пречишћавају у сепаратору и испуштају у рецепијент.</p>

	<p>Коловозну конструкцију пројектовати као флексибилну конструкцију са носећим слојевима од асфалт бетона ван места за истакање и као круту цементно-бетонску конструкцију на манипулативним површинама уз места за истакање горива.</p> <p>Приликом даље разраде, кроз пројектну документацију, потребно је пројектовати ограду за све планиране садржаје станице за снабдевање горивом, са спољашње стране у односу на предметни Државни пут IА реда А1. Постојећа жичана ограда ауто-пута задржава се на граници земљишног појаса ауто-пута од изливних до уливних прикључака на ауто-пут.</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Број паркинг места за потребе планиране изградње предвидети према важећим нормативима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m<sup>2</sup> кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила</li> <li>- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених</li> <li>- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена</li> <li>- 1ПМ/60 m<sup>2</sup> НГП пословања</li> <li>- 1ПМ/50 m<sup>2</sup> продајн простора (трговина)</li> </ul>
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ	У предметном простору нема постојећих линија Јавног градског превоза путника.
/ЈП Пuteви Србије, Београд, Булевар краља Александра бр. 282, допис VIII бр. 953-9536/20-1 од 25. 05. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 26.05.2020. год.)/	
/Секретаријат за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја, Београд, 27. марта бр. 43-45, допис IV-08 бр. 344.4-29/2020 од 17. 06. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 17.06.2020. год.)/	
/Секретаријат за јавни превоз, Београд, 27. марта бр. 43-45, допис XXXIV-03 бр. 346.7-38/2020 од 03.06.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 04.06.2020. год.)	
/ЈП Пuteви Београда, Београд, Масарикова бр. 5, допис III бр. 350-190/20 од 01. 06. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 04.06.2020. год.)/	
/ЈКП Београдски метро и воз, Београд, Светозара Марковића бр. 38-40, допис бр. 257-2/20 од 25. 05. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 28.05.2020. год.)/	
/Графички прилог: 3 – РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ Р=1:1000/	

## ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Територија обухваћена границом плана, припада првој висинској зони водоснабдевања из београдског водоводног система.

На локацији плана није изграђена водоводна мрежа градског система која је у надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација."

Најближа постојећа водоводна мрежа налази се у контактном подручју, у путном појасу ауто-пута, ван граница овог плана пречника Ø 150/100мм, изграђена и реконструисана за потребе постојеће ССГ. Снабдевање водом потрошача на левој обали Саве одвија се прерадом воде на постројењу "Бежанија"и транспорту воде магистралним цевоводима преко црпних станица "Бежанија" и "Студентски град."

Поред ауто-пута Београд – Нови Сад (М 22/1) трасиран је магистрални цевовод димензија Ø 1000 – Ø 700мм и кроз насеље Батајница Ø 500мм, који је реципијент и за предметну локацију.

## **ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ**

Концепција водоснабдевања условљена је локацијом која припада првој висинској зони водоснабдевања, намени простора и стањем изграђене, водоводне мреже градског система.

Снабдевање водом предметне територије планира се из јавне градске водоводне мреже, постојеће и планиране којима управља ЈКП "Београдски водовод и канализација."

Да би се омогућило снабдевање водом предметне локације из градског водоводног система, планирано је да се изгради водоводни цевовод минималног пречника Ø 150мм, од постојеће водоводне мреже, и то из дела где је пречник Ø 150мм.

Планирани цевовод се води поред ауто-пута и за његову изградњу издато је Решење о употребној дозволи изведених радова на реконструкцији у заштитном појасу секундарне водоводне мреже у постојећој регулацији улице Широки пут на делу кат. парцелама 5521/4, 716/2, 715/2 И 714/4 ко Батајница и изградњи водоводне мреже у постојећој регулацији улице Широки пут и путног појаса ауто-пута Е75 Београд-Суботица на делу кат. парцелама 714/3, 714/4, 714/5, 713/2, 712/3, 711/3, 710/2 и 709/2 ко Батајница број ROP-BGDU-14316-IUP-1/2021 - IX-20 бр. 351.033-88/2021 од 21.06.2021. године. Снабдевање водом потрошача предметне локације предвиђено је непосредно прикључком на постојећи цевовод, а према условим а ЈКП "Београдски водовод и канализација."

Унутар предметног подручја планирају се цевоводи најмањег пречника Ø 150мм.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на овом подручју, планирана интерна водоводна мрежа се везује у "прстенаст" систем цевовода са трасама које се повезују са планираним цевоводом мин. Ø150мм.

Планира се водоводни систем чији капацитет обезбеђује довољне количине воде и довољан притисак за санитарне, техничке и противпожарне потребе.

Планирају се цевоводи секундарне водоводне мреже у регулацији свих планираних интерних саобраћајница. За спољну хидрантску мрежу планира се прстенасти систем цевовода водоводне мреже. Минимална димензија планираних цевовода је Ø 150мм.

На цевоводима секундарне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите.

Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (Службени гласник РС, бр. 3/2018). У току даље израде урбанистичке и техничке документације и ради дефинисања места прикључења на градску водоводну мрежу неопходно је обавити сарадњу са ЈКП "Београдски водовод и канализација," Служба техничке документације.

/Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, Услови водовода, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. 23284/1, I4-1/955/20 од 01.06.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 01.06.2020. год.)/

Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“ Р=1:1000

/ЈКП Београдски водовод и канализација-водоизворишта, Служба за развој, Београд, Делиградска бр. 28, допис бр. 23297/1, I4-1/996/20 од 22.05.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 25.05.2020. год.)/

/ЈВП Србијаводе, ВПЦ Сава – Дунав, Београд, Бродарска бр. 3, допис бр. 3922/1 од 29.05.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 02.06.2020. год.)/

## **КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Према постојећем стању, на предметном подручју, нема изграђене градске канализационе мреже коју одржава ЈКП " Београдски водовод и канализација". Градска канализација се налази у насељу Батајница.

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације предметно сливно подручје, у погледу одвођења отпадних вода припада Батајничком канализационом систему, на делу где је каналисање по сепарациони систему.



Батајнички канализациони систем је недовољно изграђен и поједини примарни објекти нису изведени, па функционише на бази провизоријума, на граници капацитета.

Изграђени објекти канализације су ван границе овог плана и функционишу на подручју насеља Батајница и Земун поље. Све отпадне воде се упућују на КЦС "Земун поље 2", а затим у Дунав.

У садашњим условима не постоји могућност директног прикључења предметне локације на градски канализациони систем, пошто на предметном подручју није заснован градски канализациони систем.

## **ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ**

На овом простору се планира сепарациони систем канализације.

Дефинитивно решење канализације за предметну зону ослања се на постојеће и планиране објекте и мреже "Батајничког" канализационог система. Тек када се формира у целини и капацитативно "Батајнички" канализациони систем, тада би се стекли услови да се ова локација прикључи на исти.

Коначно решење канализације предметне локације и прикључење на градски систем канализације садржано је у ПДР насеља Батајница - општина Земун (Службени лист града Београда, бр. 71/2016), као стечена обавеза према важећој планској документацији. Главни реципијент за атмосферске воде је постојећи кишни колектор Земун поље – Дунав који још увек није у функцији. Главни реципијент за употребљене воде је постојећа КЦС "Земун поље 2". Планирано је да КЦС "Земун поље 2", након реконструкције у коначној фази изграђености канализационог система, потискује употребљене воде на планирано ППОВ "Батајница", а одатле ће се одводити у Дунав.

Преузимају се решења из усвојеног Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница („Службени лист Града Београда”, број 58/09).

Планира се сепарациони систем канализације, раздвајајући употребљене воде од атмосферских вода. Дозвољени пречници за канализацију у склопу БКС-а планирају се минималних димензија Ø 300мм за атмосферске воде и Ø 250мм за употребљене воде.

Изнад канализационих објеката није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа.

Неометано одвођење употребљених и атмосферских вода са целе предметне територије, спровешће се након израде планске и техничке документације.

Изградњи ових канала претходи израда пројектне документације која би разрешила концепт канализације предметног подручја узимајући у обзир целокупно припадајуће сливно подручје.

Према потреби унутар сваке од подзона планира се интерно ретензионирање атмосферских вода, односно интерни резервоарски простор – ретензија за пријем вишка атмосферских вода услед меродавних падавина, у зеленом простору, у циљу контролисаног упуштања атмосферске воде у јавну градску канализацију, односно подземље. Одржавање интерне ретензије није у надлежности ЈКП "Београдски водовод и канализација."

Прихват санитарних фекалних вода у прелазном решењу за појединачне парцеле је путем водонепропусних септичких јама или после претходног третмана до ретензије и упојних бунара.

Септичке јаме и постројења се планирају у зеленом појасу кроз уређење парцеле:

- Мин. 2,0м од границе парцеле;
- Мин. 5,0м од објекта;

Мин. 10,0м од регулационе линије.

Техничком документацијом планира се димензионисање септичких јама, уређаја за третман вода, таложника, сепаратора и упојних бунара.

За ово решење канализације до изградње градског система обавезу одржавања преузео би власник предметне парцеле, пошто ови објекти канализације нису у надлежности ЈКП БВК.

По изградњи градске фекалне канализационе мреже, фекалну канализацију предметне локације прикључити на градску мрежу.

Везни цевоводи градског система од предметне локације предмет су посебног планског документа.

Атмосферске воде сваке парцеле се прихватају интензивним каналима, риголама, цевоводима са саобраћајница, колских стаза, кровова и других уређених површина и усмеравају ка планираној ретензији и упојном бунару.

Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге некомуникацијске површине), могу се слободно без претходног пречишћавања испустити у зелене површине или упојни бунар – ретензију.

Паралелно вођење инсталација са државним путем и укрштање радити у складу са условима ЈП "Путеви Србије".

Предметне инсталације планирати на удаљености мин. 3,0м од крајње тачке попречног профила – ножице насипа тупа пута искључиво изван заштитне оgrade.

Укрштање са путем – коридор државног пута планирати искључиво механичким подбушавањем.

Загађене, зауљене атмосферске воде (са саобраћајница, манипулативних површина и паркинга) морају се посебно третирати, спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и бензина, а тек потом упустити у реципијент мелиорациони канал или градску канализацију.

Не сме се угрозити квалитет подземних и површинских вода.

У току даље израде урбанистичке и техничке документације, ради прецизног места прикључења на градску мрежу фекалне и атмосферске канализације, неопходно је обавити сарадњу са ЈКП "Београдски водовод и канализација", Служба техничке документације.

Приликом третмана отпадних вода придржавати се услова ЈВП Србијаводе, ВПЦ Сава – Дунав, Београд, Бродарска бр. 3, допис бр. 3922/1 од 29.05.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 02.06.2020. год..)

/Услови ЈКП Београдски водовод и канализација ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, Београд, Делиградска бр. 28, допис арх. бр. 23284/3, 14-1/994/20 од 04. 06. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 10.06.2020. год.)/

/Услови ЈВП Србијаводе, ВПЦ Сава – Дунав, Београд, Бродарска бр. 3, допис бр. 3922/1 од 29.05.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 02.06.2020. год.)/

Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“ Р=1:1000

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

**ОБЈЕКТИ И МРЕЖА НАПОНСКОГ НИВОА 110 kV**

У оквиру границе Плана нису изграђени, нити се планирају, електроенергетски (ее) објекти напонског нивоа 110 kV или вишег.

**ОБЈЕКТИ И МРЕЖА НАПОНСКОГ НИВОА 35 kV, 10 kV, 1 kV И ЈАВНО ОСВЕТЉЕЊЕ**

У оквиру границе Плана нема постојећих објеката електро мреже напонског нивоа 35 kV, а изграђена је и у погону мрежа 10 и 1kV и трафо-станица 10/0,4kV.

### **ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ**

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за кориснике планирана једновремена снага приликом искоришћења максималних параметара износи око  $P_j=1.700kW$ . На основу процењене једновремене снаге за планирано подручје потребно је изградити укупно до три( 3) ТС10/0,4 kV снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA.

Тачна локација планираних ТС, у оквиру плана и инсталисане снаге трансформатора одредиће кроз израду техничке документације, а сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, и енергетским потребама.

Код избора локација ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;

- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката или као слободностojeћи објекат.

Планирану ТС 10/0,4 kV изградити у објектима под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;
- предвидети топлотну и звучну изолацију просторије ТС;

Планирану ТС 10/0,4 kV изградити као слободностojeћу под следећим условима:

- За планиране ТС 10/0,4 kV предвидети монтажну бетонски објекат димензија 4,3x2,7 м као и припадајући простор 5x6 м.
- Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 м до најближе јавне саобраћајнице.

Напајање предметних садржаја биће са постојеће мреже 10 kV. Локација водова 10 kV изван границе предменог Плана биће обрађена посебним планским документом.

Од планираних и постојеће ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО. Све планиране ее водове поставити подземно у рову потребних димензија а сходно броју водова који се полажу. Планиране ее водове независно од напонске вредности и врсте потрошње као и стубове ЈО треба постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајница).

Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању 0,3-0,5 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова.

Све саобраћајне и зелене површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6-2 cd/m<sup>2</sup>, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3. Напајање јавног осветљења вршити из планираних ТС.

Услови АД Електромрежа Србије, Београд, Кнеза Милоша бр. 11, допис бр. 130-00-UTD-003-685/2020-002, од 29.05.2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 01.06.2020. год.)

/ Услови ЕПС Дистрибуција, Београд, Масарикова бр. 1-3, допис бр. 130560/2-20 од 12. 06. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 15.06.2020. год.)/

Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“ Р=1:1000

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметно подручје, који се обрађује овим Планом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Батајница“. На датом подручју нема тк водова и објеката.

## ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

Потреба за новим прикључцима биће решено у складу са најновијим технологијама из ове области. На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака (тф) који за предметно подручје, при максималном искоришћењу урбанистичких параметара, износи око 280.

За планиране објекте предвиђа се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њима.

Оставља се оператору тк мреже да одреди тачну локацију тк концентрација, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, њиховим потребама повезивања на тк мрежу.

Тк концентрације изградити у склопу објекта или као слободностојећи објекат.

Уколико се тк концентрација гради у indoor (унутрашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m<sup>2</sup>.

Уколико се тк концентрација гради у outdoor (спољашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити простор минималне површине од 2x2 m<sup>2</sup> на: зеленој површини, тротоарском простору, парцели уз тротоар или зграду.

За микролокацију тк опреме обезбедити снабдавање електричном енергијом за  $P_j=0,5kW$ .

Испред сваког објекта у оквиру Плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж интерних саобраћајница, у оквиру границе Плана поставити тк канализацију, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга. У том смислу, дуж свих интерних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, поставити трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8-1 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од броја цеви.

Планиране вишенаменске тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз тк канализацију.

### Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама Плана, на неизграђеним површинама, могуће је поставити антенске носаче, у простору површине 10x10m са трофазним наизменичним напајањем, једновремене максималне снаге 3.5 kW. У случају постављања на објекат, потребна површина је 2x3m. Позиција и карактеристике антенских носача дефинишу се кроз израду техничке документације и у сарадњи са одабраним телекомуникационим оператером.

/Услови „Телеком Србија“ а.д., Телеком Србија ад, Београд, Таковска бр. 2, допис 143085/2-2020 од 03. 06. 2020. год.  
(предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 04.06.2020. год.)/

Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“ Р=1:1000

## ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У непосредној близини предметне локације, источно, изграђен је и у експлоатацији Магистрални гасовод МГ 04, деоница Нови Сад – Батајница, пречника 24“ (610 мм), НП АНСИ 300, за радни притисак до 50 бара. Овај гасовод на овом простору је транзитног карактера и на око 600 м јужно од предметне локације, уводи се у постојећу Компресорску станицу „Батајница“.

Обзиром да је магистрални гасовод изграђен и у експлоатацији већ скоро четрдесет година мора да се штити од других објеката у простору, а у свему према Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара (Сл. Гласник РС, бр. 13/2013 и Измене и допуне бр. 87/2015 године). Са овог гасовода није рационално ни технолошки оправдано да се планира прикључење планираних капацитета, који су са енергетског становишта веома мали.

### ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

Обзиром на присуство постојећег магистралног гасовода за ову локацију је значајна заштитна зона која се око њега формира у ширини по 30 м са обе стране гасовода (укупно 60 м), где није дозвољена изградња објеката.

Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“ Р=1:1000

## ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У границама Измене и допуне Плана детаљне регулације, нема изграђеног система даљинског грејања, па ни стечених обавеза. У Условима ЈКП „Београдске електране“ констатовано је да у границама предметног Плана нема постојећих нити је планирана топловодна инфраструктура, па самим тим немају ни посебне условљености из њихове надлежности.

### ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ

Снабдевање топлотном енергијом, односно задовољење грејања и климатизације садржаја у оквиру планираних намена, у садашњој енергетској политици могуће је термо пумпама ваздух-вода, вода-вода или земља-вода са такозваном технологијом енергетске ефикасности и високим коефицијентом ЦОП, са погоном на електро енергију, и контролом рада путем паметних телефона уз интернет комуникационе модуле. На овај начин може се обезбедити грејање, хлађење – климатизација и припрема топле воде. Овакви системи се могу повезати и са соларним панелима и још више повећати енергетска ефикасност система. Наравно могући су и други конвенционални системи грејања са индивидуалним котловима и другим горивима: течном или пелетом. Обзиром на мале темотехничке капацитете, објекти котларнице могу бити и као придодати објекти уз друге објекте на парцели. За планиране објекте планирати материјале за зидове, подове и кровове високих термичких карактеристика и прозоре и врата са квалитетним стаклима и вишекоморним оквирима како би се смањила потрошња енергије, а самим тим и инсталирана снага свих термотехничких уређаја (имајући у виду да су објекти на веома ветровитом простору).

/Услови ЈКП „Београдске електране“ бр. - ЈКП Београдске електране, Београд, Савски насип бр. 11, допис Х-6132/3 од 04. 06. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 05.06.2020. год.)/  
Графички прилог: лист бр.5 – „СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА“ Р=1:1000



## **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

### **УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ**

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру границе предметне Измене и допуне плана детаљне регулације није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно - историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. На предметној локацији нема евидентираних археолошких налаза и остатака.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима). Инвеститор је дужан, по чл. 110. Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

/Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, Калемегдан Горњи град бр. 14, допис Р 1563/20 од 29. 05. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 01.06.2020. год..)/

### **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ**

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у оквиру утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, нити у простору евидентираног природног добра.

/Завод за заштиту природе Србије, Београд, Др. И. Рибара бр. 91, допис 03 бр. 020-1237/2 од 08. 07. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 21.07.2020. год.),

### **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

За предметни План је донето Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на кат.парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница, у смеру ка Суботици, градска општина Земун (решење је објављено у „Службеном листу града Београда“ бр.99/2019 под бројем IX-03 350.14-55/19).

Приликом спровођења планских решења потребно је предвидети следеће мере заштите животне средине:

- у циљу заштите вода и земљишта:
  - прикључење објеката на комуналну инфраструктуру, односно приоритетна изградња канализационог система за прикупљање и одвођење отпадних вода,
  - избор материјала за изградњу канализационе мреже извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода (и прикључака) на све механичке и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће дилатације (еластичности), а због могуће геотехничке повредљивости геолошке средине у подлози цевовода,

- сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина) и отпадних вода (зауљених вода из гаража, саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине и санитарних отпадних вода),
- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- потпуни контролисани прихват зауљене воде из гаража и са наведених саобраћајних и манипулативних површина, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализацију; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица,
- квалитет отпадних вода који се, након третмана у сепаратору, контролисано упушта у реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- у циљу заштите ваздуха:
  - централизовани начин загревања/хлађења објеката,
  - коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл,
  - озелењавање и уређење слободних и незастртих површина,
  - засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- у циљу заштите од буке:
  - одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких просторија/етажа планираних објеката не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10),
  - примену грађевинских и техничких мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- уколико се гради трафостаница - пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:
  - одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (В) не прелази 40 μT,
  - одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе,
  - у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

- након изградње трафостанице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трафостанице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,
- трафостаницу у оквиру објекта не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
- уколико се граде подземне етаже, намењене гаражирању возила, у истим обезбедити:
  - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“,
  - систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже (по потреби), уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 111/15),
  - систем за праћење концентрације угљенмооксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање,
  - систем за контролу ваздуха у гаражи,
  - спровођење посебних мера заштите од пожара и могућих удеса, као и мера за отклањање последица у случају удеса,
  - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета; размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас;
- обавеза је власника/корисника гаража да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса функционисања у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:
  - праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16),
  - праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, број 5/16);
- размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са кровних површина објекта и слободних површина/пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;
- на простору дефинисаном границом предметног плана није дозвољена/о:
  - обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објекту и његовој околини,
  - изградња објекта/уређење паркинг простора на рачун слободних и незастртих површина;
- планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, или делове објекта, за постављање

контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:

- амбалажног отпада,
- рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце),
- комуналног и другог неопасног отпада,

инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

- у току извођења радова на изградњи планираних објеката извођач радова је у обавези да:
  - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија,
  - обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, број 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др. закон) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, број 56/10),
  - води евиденцију о:
    - врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту,
    - издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада),
  - попуњава Документ о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС”, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС”, број 17/17); комплетно попуњен документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом,
  - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
  - у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

## УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА И ЕКСПЛОЗИЈА

У погледу мера и услова заштите од пожара и експлозија:

- планирано је снабдевање водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара – приликом израде пројектне документације предвидети прикључење на водоводну мрежу;
- удаљеност између зона различитих намена;

- приликом пројектовања обезбедити приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- пројектном документацијом предвидети безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- приликом пројектовања обезбедити могућности евакуације и спасавања људи.

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Службени гласник РС, бр.111/09, 20/15 и 87/18) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката. У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дорада, 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 техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС" број 54/2017 и 34/2019) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката за производњу, прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

У даљем поступку 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 прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017).

Уколико се предвиђају објекти привредног друштва и другог правног лица које обавља активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних супстанци у прописаним количинама, ради преузимања мера за спречавање удеса и ограничавања утицаја, удеса на живот и здравље људи, економију, екологију и друштвену стабилност и животну средину, потребно је поштовати одредбе:

1. Закона о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС", бр. 87/2018) и Правилника о врсти и количини опасних супстанци на основу којих се сачињава План заштите од удеса („Службени гласник РС", бр. 34/2019) и Правилника о начину израде и садржају плана од удеса („Службени гласник РС", бр. 41/2019).

У даљем поступку, напред наведена привредна друштва и друга правна лица дужна су да прибаве сагласност надлежног Министарства на израђени и достављени План заштите од удеса у складу са Правилником о врстама и количинама опасних супстанци, на основу којих се сачињава План заштите од удеса, као и да у складу са тим документом, предузму мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја на живот и здравље људи, економију, екологију и друштвену стабилност и животну средину.

(Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија у планским документима - Управа за ванредне ситуације у Београду, Београд, Мије Ковачевића бр. 2-4, допис 09/7 бр. 217-352/2020 од 26. 05. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 08.06.2020. год.))



## **УСЛОВИ И МЕРЕ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ**

За предметну локацију нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У процесу израде плана примењени су сви нормативи, критеријуми и стандарди у складу са Законом 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и подзаконским актима.

## **УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЦИВИЛНЕ ЗАШТИТЕ**

Приликом изградње нових објеката са подрумима, сходно Закону о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама (Службени гласник РС бр. 87/2018), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. Техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте ("Сл. Војни лист СРЈ", број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", број 13/98).

## **ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

Према актуелним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије и карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г. Изражен у степенима макросеизмичког интензитета шира локација предметног обухвата Плана припада VII степену интензитета (EMS-98).

У циљу заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације и
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

У погледу заштите од земљотреса и сеизмичких утицаја, при прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе:

- Правилника о грађевинским конструкцијама („Службени гласник РС“ бр.89/19).

(Услови Републичког сеизмолошког завода 02-385-1/2020)

## **УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП**

У даљем спровођењу планских решења, при пројектовању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника 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).

## **УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ**

За евакуацију комуналног отпада са простора обухвата плана, неопходно је набавити металне контејнере, запремине 1100 литара и габаритних димензија: 1,37x1,20x1,45m, у потребном броју који

се одређује помоћу норматива: 1 контејнер на 800m<sup>2</sup> корисне површине сваког планираног објекта за изградњу. Локације за постављање контејнера морају бити одређене у оквиру граница парцеле, уз интерну саобраћајницу минималне ширине 3,5m за једносмерни и 6,0m за двосмерни саобраћај и у непосредној близини објекта којем припадају. Потребно је обезбедити проходност или окретницу за несметано манипулисање возила за одвоз смећа чије су габаритне димензије: 8,60x2,50x3,50m, осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11.0m, јер није дозвољено њихово кретање уназад. За контејнере се може изградити и један заједнички бокс у коме ће исти бити тако распоређени да се сваком од њих може директно прићи ради подједнаког коришћења и пуњења. Ручно гурање контејнера комунални радници обављају по равној, избетонираној подлози, без степеника и оно износи максимум 15m од њихове позиције до комуналног возила. Контејнери су намењени за одлагање отпада састава као кућно смеће, а могућа је набавка и специјалних судова за рециклирање отпада. У складу са потребама корисника и посебно склопљеном уговору, поменути отпад се одвози и даље третира.

(Услови ЈКП Градска чистоћа, Београд, Мије Ковачевића бр. 4, допис бр. 7479/2 од 20. 05. 2020. год. (предмет IX-03 бр. 350.1-401/20 од 22.05.2020. год.)

## ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије. При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

## ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу геолошке грађе, геоморфолошких, хидрогеолошких и геотехничких карактеристика предметног терена највећи део истражног простора припада реону "С1", а због својих специфичности је део локације измењен антропогеним деловањем (насипањем) добио ознаку "С1х". Терен ових реона је повољан за изградњу објеката уз поштовање препорука о дубини и начина темељења објеката, у зависности од оптерећења које објекти преносе на темељно тло.

Мере изградње на овим теренима садржане су у елаборату „Геотехнички услови Измене и допуне Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационажи км 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на кат.парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 КО Батајница, у смеру ка Суботици, градска општина Земун“ који је израдио „GT SOIL Inženjering“ из Београда који је саставни део документације Плана. Поред прописних мера, за сваки планирани објекат неопходно је извести детаљна геолошка

истраживања која ће тачно дефинисати дубину и начин фундирања, коту насипања и уређења терена и остале условљености.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ЗОНА	Привредна зона - П1
ПОДЗОНА	П1.1 – станица за снабдевање горивом
НАМЕНА	У П1.1 планирани су обавезни садржаји - станица за снабдевање горивом (ванградска у периферној зони ) која обавезно садржи и одмориште, паркиралиште, тоалете и простор за информације. Компатибилна намена може бити заступљена до 20% БРГП на нивоу парцеле (комерцијални садржаји - кафе, ресторан, продавница).
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ	Индекс заузетости („Из“) на парцели је до 50%
ВИСИНА СЛЕМЕНА ОБЈЕКТА	Максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, 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...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта. За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама.
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	На нивоу парцеле минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	Грађевинска парцела ГП1 планирана је тако да одговара површини подзоне П1.1, односно катастарској парцели 5812 КО Батајница, површина око 5.572 m <sup>2</sup> . Овој парцели приступа се са приступне саобраћајнице која се ослања на уливно-изливне траке ауто-пута.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Објекти на парцели могу бити слободностојећи. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији и границама парцеле, на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелационо решење“. Грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом.
УДАЉЕНОСТ ОД БОЧНЕ И ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Удаљеност од бочних и задње границе парцеле је графички одређена , на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелационо решење“.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ПАРЦЕЛИ	На парцели се може градити већи број објекта. Минимално међусобно управно растојање објекта на истој парцели, без обзира на врсту отвора, је ½ висине вишег објекта. Висина објекта је висина слемена објекта.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	На парцели се могу градити помоћни објекти. Висина помоћних објекта је у складу са технолошким потребама. Удаљеност помоћних објекта од других објекта на парцели износи минимално 3m.

КОТА ПРИЗЕМЉА	Кота приземља објекта је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
ОГРАЂИВАЊЕ	Обавезно је ограђивање са спољашње стране планираних садржаја у односу на предметни Државни пут IА реда А1, транспарентном жичаном оградом минималне висине 2m.
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m<sup>2</sup> кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила</li> </ul>
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. Дозвољена су прелазна решења, до изградње недостајуће инфраструктуре, а у сарадњи са надлежним носиоцима јавних овлашћења.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, без употребе историјских декоративних елемената. Обезбедити посебна места на објекту за смештај клима уређаја, и ускладити их са остатком објекта, на начин да не буду видљиви на фасади.
ТРЕТМАН ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	Сви постојећи објекти у подзони се задржавају. Могуће је вршити доградњу, надзиђивање и изградњу нових објеката, односно замене постојећих, у оквиру планом дефинисаних параметара.
ФАЗНОСТ	Фазна изградња је дозвољена у целом обухвату Плана.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања.

ЗОНА	<b>Привредна зона - П1</b>	
ПОДЗОНА	<b>П1.2 – привредне делатности</b>	
НАМЕНА	У П1.2 планирају се Привредне делатности, секундарна привреда - дрвна индустрија; постројење на отвореном; складиште; логистика; делатност сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпадног дрвета. Компатибилна намена може бити заступљена до 100% БРГП на нивоу парцеле - комерцијалне делатности: трговина, мотел, хотел, ресторан, кафе и сл., као и услужне делатности – сервиси за возила, изнајмљивање возила, вулканизерске радње, аутоперионице, продавнице делова за возила, шлеп-служба и сл.; административне делатности: инфо-пункт, туристички биро, пословни објекти, ауто-салони и сл.; рекреативни садржаји, магацини, логистика итд.	
ИНДЕКС ПАРЦЕЛЕ	ЗАУЗЕТОСТИ	Индекс заузетости („Из“) на парцели је до 50%
ВИСИНА ОБЈЕКТА	СЛЕМЕНА	Максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, 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...) максимална висина слемена 24.0 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта.

	За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама.
УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	На нивоу парцеле минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	Грађевинска парцела ГП2 планирана је тако да одговара површини подзоне П1.2, односно катастарској парцели 5811 КО Батајница, површина око 21.252 m <sup>2</sup> . Овој парцели приступа се са улице Широкои пут.
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Објекти на парцели могу бити слободностојећи. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији и границама парцеле, на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелационо решење“. Грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом.
УДАЉЕНОСТ ОД БОЧНЕ И ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	Удаљеност од бочних и задње границе парцеле је графички одређена, на графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелационо решење“.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ПАРЦЕЛИ	На парцели се може градити већи број објеката. Минимално међусобно управно растојање објеката на истој парцели, без обзира на врсту отвора, је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. Висина објекта је висина слемена објекта.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОМОЋНИХ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	На парцели се могу градити помоћни објекти. Висина помоћних објеката је у складу са технолошким потребама. Удаљеност помоћних објеката од других објеката на парцели износи минимално 3m.
КОТА ПРИЗЕМЉА	Кота приземља објекта је максимално 0.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте,
ОГРАЂИВАЊЕ	Обавезно је ограђивање ка ССГ, транспарентном жичаном оградом минималне висине 2m.
РЕШЕЊЕ ПАРКИРАЊА	Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених</li> <li>- 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена</li> <li>- 1ПМ/60 m<sup>2</sup> НГП пословања</li> <li>- 1ПМ/50 m<sup>2</sup> продајн простора (трговина)</li> </ul>
МИНИМАЛНИ СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ	Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије. Дозвољена су прелазна решења, до изградње недостајуће инфраструктуре, а у сарадњи са надлежним носиоцима јавних овлашћења.
АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ	Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, без употребе историјских декоративних елемената. Обезбедити посебна места на објекту за смештај клима уређаја, и ускладити их са остатком објекта, на начин да не буду видљиви на фасади.
ПОСЕБНИ УСЛОВИ/ОГРАНИЧЕЊА	На графичким прилозима дефинисана је зона заштите постојећег гасовода, у којој није дозвољена изградња.
ФАЗНОСТ	Фазна изградња је дозвољена у целом обухвату Плана.



ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања.
----------------------------	--

ЗОНА	Привредна зона - П1
ПОДЗОНЕ	П1.С – приступна саобраћајница
НАМЕНА	П1.С планира се као приступна саобраћајница за зону П1.1. Нису планиране компатибилне намене.
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ПАРЦЕЛЕ	Грађевинска парцела САО1 планирана је тако да одговара површини подзоне П1.С, односно катастарској парцели 5813 КО Батајница, површина око 1.494 m <sup>2</sup> . Овој парцели приступа се са ауто-пута.
ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	За сваку интервенцију или изградњу у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања.

### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Табела 1	Попис грађевинских парцела		
Грађевинска парцела	Катастарска парцела, КО	Површина (оријентациона*)	
ГП1	5812	5.572 m²	
ГП2	5811	21.252 m²	
САО1	5813	1.494 m²	
(*прецизне површине дефинишу се у катастарском оперативу)			

## 4. БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 2 - Упоредни преглед параметара по важећем плану, планском основу и изменама и допунама плана				
УПОРЕДНИ ПРЕГЛЕД ПАРАМЕТАРА	ПДР *	ПП**	ПГР***	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР
ПОВРШИНА ОБУХВАТА	≈11,91 ha	-	-	≈2,83 ha
ВЕЛИЧИНА КОМПЛЕКСА	-	1,5-3 ha	-	-
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Бензинска станица са пратећим садржајима	Услужни центар	Привредне делатности (привредна зона П1)	Привредна зона П1: Станица за снабдевање горивом, привредне делатности, приступна саобраћајница
КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ	-	-	мин. 70% : макс. 30%	-
МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ	П	-	-	-
МАКСИМАЛНА ВИСИНА ВЕНЦА ОБЈЕКТА И ВИСИНА СЛЕМЕНА	-	-	Вс=18 m / 24.0 m (на 1/3 од површине)	Вс=18 m / 24.0 m (на 1/3 од површине)

МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ („Ии")	0,04	-	до 1.0	-
МАКСИМАЛНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ („Из")	4 %	-	до 70%	до 50%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА НА ПАРЦЕЛИ	-	-	20%	20%
МИНИМАЛНИ ПРОЦЕНАТ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА У ДИРЕКТНОМ КОНТАКТУ СА ТЛОМ	-	-	10%	10%
ПДР*	План детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на кат.парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница („Службени лист Града Београда", број 58/09)			
ПП**	Просторни план инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 („Службени гласник РС" број 69/03, 36/10, 143/14 и 81/15)			
ПГР***	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)("Службени лист града Београда" бр. 20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017)			

Табела 3 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П	%	П	%
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	≈	≈	≈	≈
НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ	2ha 83a 18 m <sup>2</sup>	100	-	-
ПРИВРЕДНА ЗОНА П1	-	-	2ha 83a 18 m <sup>2</sup>	100
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	2ha 83a 18 m <sup>2</sup>	100%	2ha 83a 18 m <sup>2</sup>	100%

Табела 4 – процена планиране БРГП	Површина под наменом (m <sup>2</sup> )	Из	Вс	БРГП (m <sup>2</sup> )
Станица за снабдевање горивом	5.572 m <sup>2</sup>	50%	18m/24m	5.572 m <sup>2</sup>
Привредне делатности	21.252 m <sup>2</sup>	50%	18m/24m	21.252 m <sup>2</sup>
Пристапна саобраћајница	1.494 m <sup>2</sup>	-	-	-
УКУПНО ПРИВРЕДНА ЗОНА П1	28.318 m <sup>2</sup>	-	-	≈ 26.824 m <sup>2</sup>

## 5. СПРОВОЂЕЊЕ

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова и формирање грађевинских парцела у површинама остале намене, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21). Фазна изградња је дозвољена у целом обухвату Плана. У обухвату је планирано непосредно спровођење применом правила плана и то за фазу 1 – подзоне П1.1 и П1.С – које су већ изграђене по важећој планској документацији и у оквиру којих су дозвољене даље интервенције по правилима овог Плана и фаза 2 – подзона П1.2 у оквиру које је планирана изградња по правилима овог Плана.

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објекта, односно санација или уклањање објекта, наведених у

Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09).

У обухвату Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута е75 Суботица-Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница, у смеру ка Суботици, градска општина Земун ставља се ван снаге План детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи km 173+000 инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд, на катастарским парцелама 708/1, 711/2, 712/1 и 713/1 све КО Батајница („Службени лист Града Београда“, број 58/09).

Саставни део овог плана су и:

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

- 1. ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, P=1:1000**
- 2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, P=1: 1000**
- 3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ, P=1: 1000**
- 4. СПРОВОЂЕЊЕ И ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, P=1: 1000**
- 5. СИНХРОН-ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА, P=1:1000**

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- **ГЕОЛТЕХНИЧКИ ЕЛАБОРАТ**
- **ПОДЛОГЕ**
- **ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- **РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- **САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- **ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА И СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ**
- **ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД – ТЕКСТ, ГРАФИКА, ИНФОРМАЦИЈА СЕКРЕТАРИЈАТА**
- **ИЗВЕШТАЈ О РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ, УСЛОВИ, УСЛОВИ ДОБИЈЕНИ НАКОН РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА И СТАВОВИ О ПРИМЕДБАМА И УСЛОВИМА ДОБИЈЕНИМ У ТОКУ РАНОГ ЈАВНОГ УВИДА**
- **ОСТАЛА ДОКУМЕНТАЦИЈА**
- **ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**
- **ИЗВЕШТАЈ О ЈАВНОМ УВИДУ**
- **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ СЕКРЕТАРИЈАТА**
- **ПОЈМОВНИК**
- **ДОКУМЕНТАЦИЈА ОБРАЂИВАЧА И ИЗЈАВА**

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда“.