

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 СВЕ КО БАТАЈНИЦА, У СМЕРУ КА СУБОТИЦИ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Изради Измене и допуне плана детаљне регулације (у даљем тексту: Измене и допуне плана) 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 кат.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 кат.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.

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 и 9/20) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ број 32/19).

1.1.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

У складу са Одлуком, границом Измене и допуне плана детаљне регулације обухваћен је простор комплекса 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 ха, а прецизне границе обухвата и површина биће дефинисани у току израде нацрта плана.

У оквиру границе Измена и допуна плана налазе се катастарске парцеле 708/1 и 708/3, све КО Батајница. У случају неслагања текстуалног и графичког дела плана, по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 1: „Граница измена и допуна плана детаљне регулације и постојеће стање“.

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

- катастарско – топографски план, који је израдио геодетски биро Гаус из Београда

Предложена граница Измене и допуна плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

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

1.2.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

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) - 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.

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

Просторним планом инфраструктурног коридора ауто-пута Е75 Суботица-Београд (Батајница), предметна локација дефинисана је као пратећи садржај за потребе корисника пута. То су обавезни елементи државног пута који позитивно утичу на ниво услуге, степен безбедности, као и на укупни ниво комфора који се нуди дуж државног пута. Садржаји за потребе корисника државног пута се максимално приближавају корисницима у складу са законима понуде и потражње услуга, како преобилно постојање ових садржаја не би угрозило основну функцију одвијања динамичког саобраћаја дуж државног пута, али и како би се истовремено остварио значајни економски ефекат. Пратећи садржаји за потребе корисника државног пута објективно представљају значајну компоненту укупног квалитета понуде са индиректним утицајем на безбедност кретања саобраћаја. Основна просторна дисперзија и расподела ових садржаја се ослања на специфичност поднебља и оцену учесталости потреба корисника за одређеним услугама, као и генерални став да уз веће урбане центре - градове, густина ових садржаја може бити и већа. Пратећи садржаји за потребе корисника уз аутопут Е-75 су услужни центри (у даљем тексту: УЦ) и паркиралишта.

Предмет Измене и допуна плана одређен је за услужни центар. Објекти УЦ уз државни пут представљају најбогатији пратећи садржај за кориснике аутопута јер обезбеђују функције које омогућују корисницима државног пута активан и пасиван одмор, преноћишта, услуге исхране, освежења као и задовољење других услуга (телефонске услуге, туристичке услуге, поправке и одржавање возила и сл.). У склопу ових комплекса могу егзистирати и други садржаји као што су: маркети, специјализоване продавнице, мањи тржни центри, као

и компатибилни садржаји чије постојање је економски исплативо на појединим локацијама. У оквиру ових комплекса постојаће и објекти за опслуживање возила горивом и пратећим материјалом, као и садржаји који ће обезбеђивати ниво техничке исправности свим структурама возила. Капацитети за снабдевање возила горивом по својој изграђености, опремљености и изгледу морају да прате стандарде за државне путеве. Уз ове комплексе могу постојати камп простори и простори за активну и пасивну рекреацију, као и простори за одмор са уређеним хортикултурним површинама. За ове комплексе је карактеристично да раде 24 часа непрекидно током године као и да омогућују комуницирање са странцима. Обавезни саставни део овог комплекса су капацитети за снабдевање возила горивом, простори за стационирање возила (путничких, теретних и аутобуса) и то у обиму који се очекује са задовољавајућим степеном измене и чувања. Као могући садржаји у оквиру ових комплекса могу се планирати мотели као и сервиси за техничко одржавање возила. Садржаји УЦ поред угоститељско-туристичких, су спортско-рекреативни и одморишно-забавни.

Обавезни садржаји УЦ на државном путу су:

- зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака;
- паркинг за 50-60 путничких возила, 15-20 теретних и 5-8 аутобуса;
- јавна чесма, засебан јавни мокри чвор;
- информативно-технички пункт;
- места за одмор и седење и рекреацију;
- станица за снабдевање горивима (у даљем тексту: ССГ) уз УЦ.

Могући и пожељни садржаји УЦ су:

- мотел са 50-60 лежајева и рестораном капацитета до 100 места;
- сервиси за оправке свих врста возила.

Обавезни садржаји ССГ су:

- улазна и излазна коловозна трака;
- пумпна станица са осам точионих места (шест за путничка возила - од тога три за бензин, два за дизел, једно за плин, и два за теретна возила - по једно за бензин и дизел), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле, са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др;
- паркинг за 40 путничких возила, 16 теретних возила и четири аутобуса, са потребним пролазним тракама;
- јавна чесма и јавни мокри чвор;
- информативно-туристички пункт (са јавним и службеним телефоном и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.);
- продавница опште потрошње (пиће, храна, цигарете, штампа и сл.);
- Оријентациона површина за комплексе УЦ-а износи око 3 ха.

На једној локацији УЦ-а може бити само једна доминантна функција пратећег садржаја (један мотел и/или једна бензинска станица) са једним улазом/излазом на аутопут. Паркинг површине у оквиру УЦ-а се рачунају у оквиру укупног броја паркинг површина, што ће рећи да се број паркинг места (у даљем тексту: ПМ) у оквиру ССГ (обавезни садржај - паркинг за 40 путничких возила, 16 теретних возила и четири аутобуса, са потребним пролазним тракама) уз УЦ не сабира већ се број паркинга ССГ допуњује са одговарајућим бројем када се изгради мотел (пожељни/могући садржај - допуна са 10-20 ПМ за путничка возила, четири ПМ за теретна возила 1-4 ПМ за аутобусе до комплетних паркинг површина у оквиру УЦ-а: 50-60 за путничка возила, 15-20 за теретна и 5-8 за аутобусе) у оквиру УЦ-а.

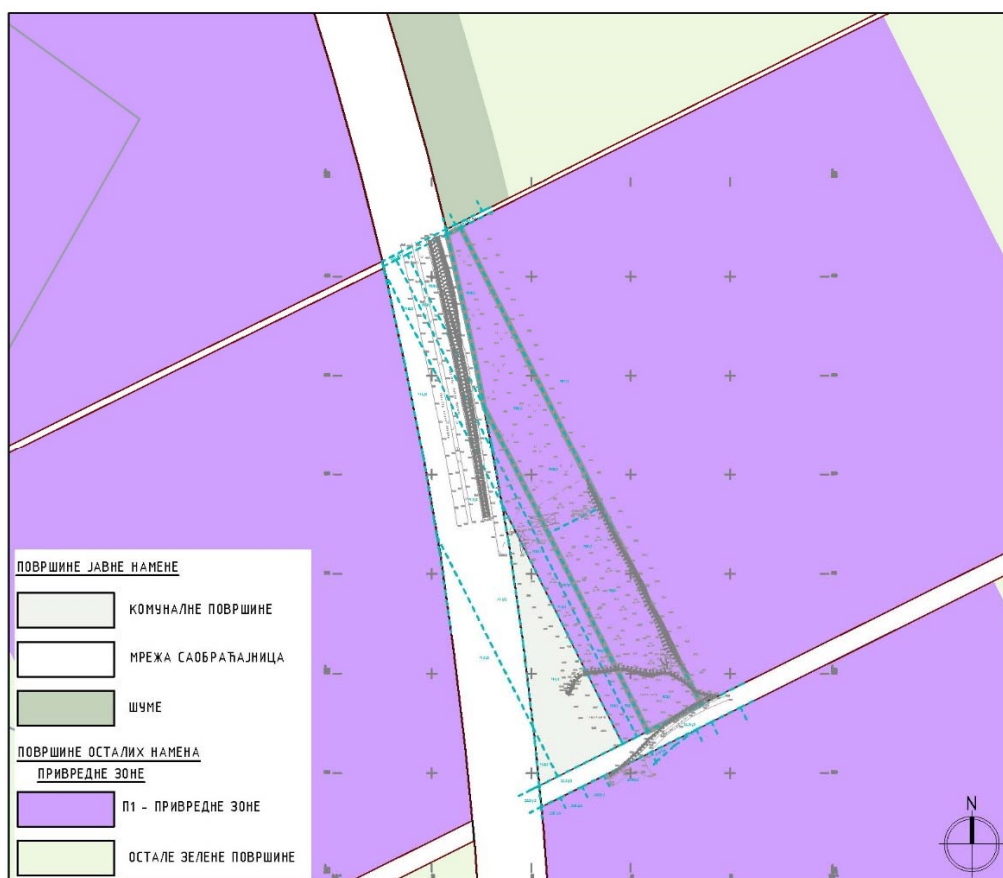
Ако се као пожељни садржај дефинише само сервис за поправку возила паркинг површине се посебно не планирају, већ се утврђују у оквиру манипулативних и предприступних површина самог сервиса.

Табела 1 – извод из Просторног плана – планирани садржаји државног пута

Бр.	Страна у правцу раста стационаже	Стационажа	Изграђеност	Радни назив	Врста
15.	Лева Десна	km 173+000 km 173+000	Планирана планирана	ССГ „ПИМ“ ССГ „ПИМ“	УЦ УЦ

ИЗВОД ИЗ ПГР-А

По Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, предмет овог планског документа припада целини **VIII – Алтина, Камендин, Батајница**. Основни карактер ове целине чине стамбена насеља Батајница, Алтина, Камендин, Плави Хоризонти, и привредна зоне. Највећи потенцијал за развој града у овој целини су привредне зоне. Због близине великих стамбених зона, правца доминантног ветра и општих климатских услова, у овим зонама могуће је планирати делатности из категорије А, Б и В, а према локацијама одређених за друге намене применити неопходна заштитна растојања. Да би ово земљиште било рационално и квалитетно искоришћено потребно је подићи ниво примарне инфраструктурне опреме, првенствено у систему регулисања отпадних вода. Увођењем нових технологија у производњу треба тежити ка затвореним системима који не угрожавају животну околину. Привредни паркови развијаће се обострано уз аутопут дуж насеља Батајница.



Слика 1 - Извод из планираних зона са истим правилима грађења по ПГР-у

У обухвату планског документа, ПГР-ом су предвиђене привредне зоне П1. Привредне зоне су веће локације намењене разноврсним привредним активностима у оквиру којих се могу формирати индустријске зоне, производни и грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и друге сличне делатности. Производни погони у оквиру привредних зона међусобно могу, али и не морају, бити технолошки повезани. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робно-транспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара, слободне зоне и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНИМ ЗОНАМА (П1)

Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">привредне делатности																																																								
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">са привредним делатностима компатибилне су са намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30%на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или јединаопшта правила и параметри за све намене у зони су исти <table><tr><th colspan="14">Табела 2 – Компатибилност намена</th></tr><tr><th rowspan="2">ДОМИНАНТ НА НАМЕНА</th><th rowspan="2">Површине за привредне зоне</th><th colspan="12">КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА</th></tr><tr><th>Саобраћајне површине</th><th>Површине за инфраструктурне коридоре и комплексе</th><th>Комуналне површине</th><th>Јавне зелене површине/шуме</th><th>Површине за објекте и комплексе јавних служби</th><th>Површине за спортске објекте и комплексе</th><th>Површине за становање</th><th>Мешовити градски центри</th><th>Површине за комерцијалне садржаје</th><th>Површине за привредне зоне</th><th>Површине за привредне паркове</th><th>Површине за верске објекте и комплексе</th><th>Остале зелене површине</th></tr><tr><td></td><td></td><td>X1</td><td>X1</td><td>X</td><td>X1</td><td>X6</td><td>X</td><td></td><td></td><td>X</td><td>o</td><td></td><td></td><td>X</td></tr></table> <p>X1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.</p> <p>X6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.</p>	Табела 2 – Компатибилност намена														ДОМИНАНТ НА НАМЕНА	Површине за привредне зоне	КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне коридоре и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовити градски центри	Површине за комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине			X1	X1	X	X1	X6	X			X	o			X
Табела 2 – Компатибилност намена																																																									
ДОМИНАНТ НА НАМЕНА	Површине за привредне зоне	КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА																																																							
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне коридоре и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовити градски центри	Површине за комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине																																											
		X1	X1	X	X1	X6	X			X	o			X																																											
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">индекс заузетости („Из“) на парцели је до 70%																																																								
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none">индекс изграђености („Ии“) на парцели је до 1.0																																																								

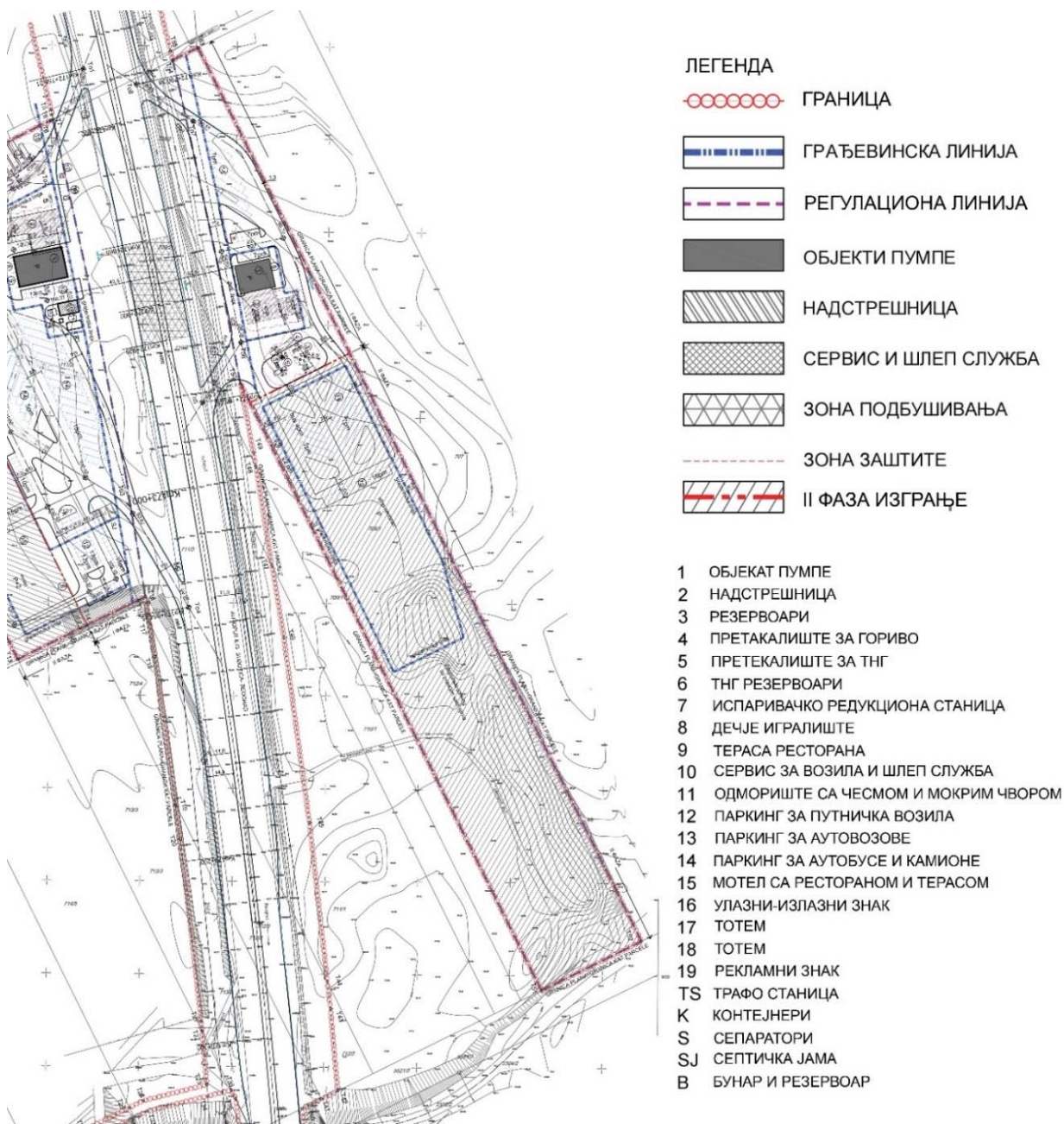
Висина слемена објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина слемена за објекте са корисном БРГП је 18.0m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе. такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције 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	<ul style="list-style-type: none"> минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објекта, магацина или на 3 једноремено запослена 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Посебни услови	<ul style="list-style-type: none"> за све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.

1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

ПОСТОЈЕЋА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА НА ПРЕДМЕТНОМ ПРОСТОРУ

На предметном подручју важи 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).



Слика 2 - Извод из Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи кт 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 – „Регулационо-нивелациони план и саобраћајно решење са аналитичко-геодетским елементима“

Важећим планским документом, планиране су површинама осталих намена: бензинска станица са пратећим садржајима (Бензинска станица тип I):

- Пумпна станица са 8 точећих места (6 за путничка возила, од тога 3 за бензин, 2 дизел, 1 плин, 2 за теретна возила, једно дизел једно бензин), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле, са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља идр.

- Зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака са одбојном оградом, паркинг за 40 путничких возила, 16 теретних возила, и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама, јавна чесма и јавни мокри чвор, табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу, информативно туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном, и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.), служба прве помоћи са лекаром и помоћним медицинским особљем, етно ресторан са 50 места у затвореном делу и 70 места на тераси, са кухињом и мокрим чвором (мин. 250m² бруто + 100m² тераса), продавница опште потрошње (пиће, храна, цигарете, штампа, и сл.) мин 100m², службени смештај особља ресторана и пумпне станице, свратишта инспекције, полиције и сл.

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

У постојећем стању, предметна локација представља неизграђено земљиште (површине остале намене), смештене уз ауто-пут. На делу локације је насут шут, а има остатака бетонске конструкције.

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



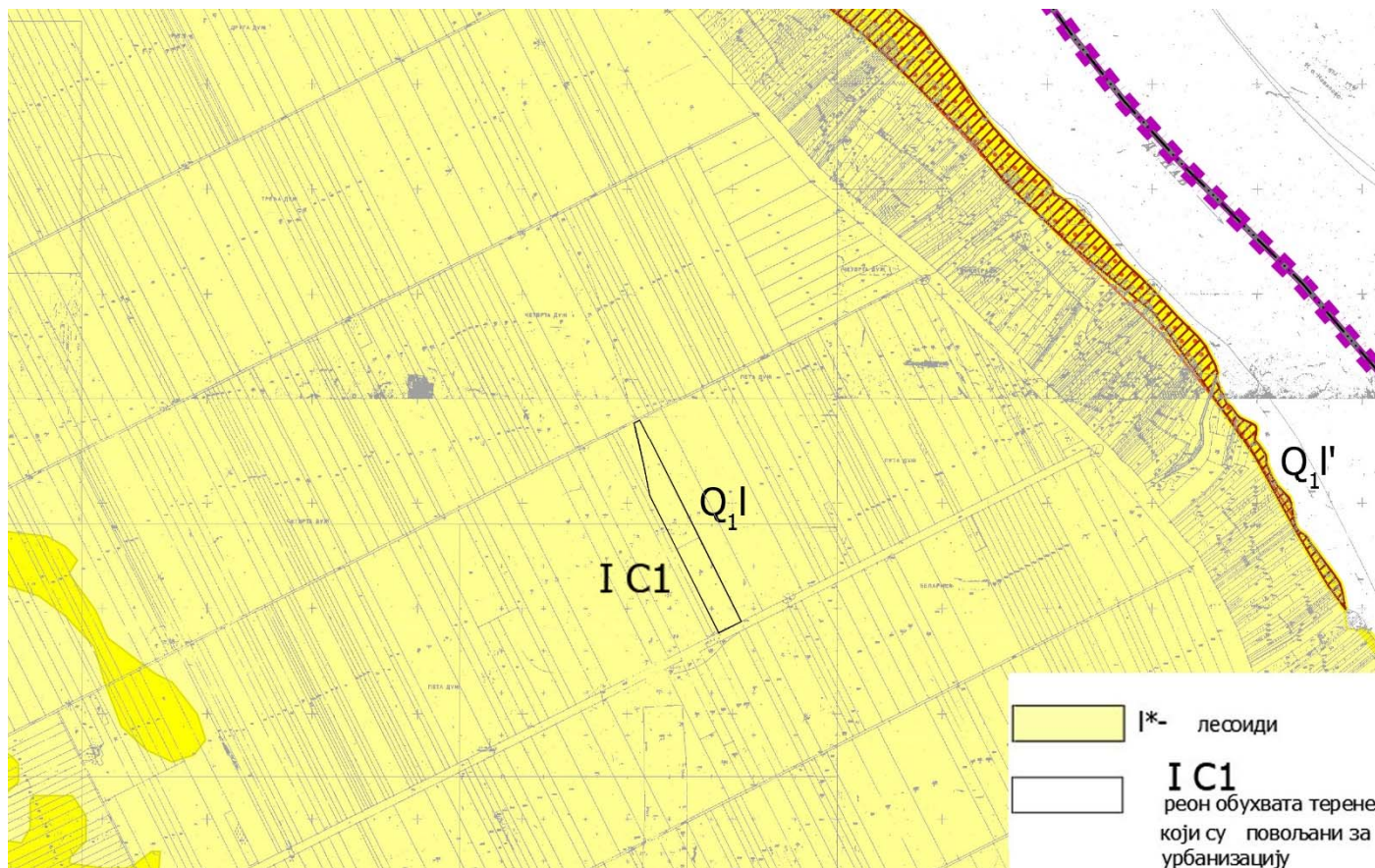
Слика 3 – Приказ локације

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

Простор у обухвату Измена и допуна плана је обухвата део простране лесне заравни, познате као „Земунски лесни плато“. Терен је углавном заравњен, са апсолутним котама у распону од око +98 m_{nn} до +100 m_{nn}, и део је шире зоне генерално заравњеног највишег дела „Земунског лесног платоа“. На локацији нису

идентификовани површински токови, а ниво подземне воде већи је од 10m. Предметни простор припада реону IC1 – односно теренима повољним за урбанизацију.

I Повољни терени - Реон IC1 - Са инжењерскогеолошког аспекта оцењени као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена. Изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.



Слика 4 -- Геолошки састав терена и инжењерско-геолошка реонизација

Приликом коришћења овог реона у циљу урбанизације треба да се испоштују следеће препоруке:

- изградња објеката у овим теренима се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена;
- пожељно је да објекти имају подруме, јер се на тај начин смањује дебљина леса врло осетљивог на провлажавање испод темеља;
- при димензионисању темеља водити рачуна о малој дозвољеној носивости лесних наслага;
- Прикључци инсталација на спољњу мрежу морају бити флексибилни, како би могли да прате прогнозирана слегања објеката и остварени са што мање продора;
- изградњу објеката започети тек по изградњи планиране инфраструктуре;
- имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина. Изведени ископи не треба да стоје дуго отворени. Пожељно је да се последњих 30-так см темељних

ископа изводи непосредно пред само бетонирање темеља. Шире изведени ископи морају се одмах затрпати ископаним тлом уз одговарајуће збијање.

- Хидрогеотермалне карактеристике подземних вода које се налазе у оквиру овога рејона ниске енталпије чија температура не прелази 25°C су интересанте као природни ресурс који се може користити као један од видова обновљиве енергије.

ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Према расположивим подацима на подручју предметних Измена и допуна плана нема заштићених културних добара као ни добара која уживају претходну заштиту.

ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

На предметном подручју нема заштићених природних добара, природних добара у поступку заштите, подручја планираних за заштиту и подручја еколошке мреже.

ЖИВОТНА СРЕДИНА

У процесу спровођења планског документа обавезно је поштовање и следећих мера:

- опремање предметног простора инфраструктурном мрежом и прикључцима у складу са планираним капацитетима
- контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних површина, њихов обавезни третман у односу на присутне штетне садржаје (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) и њихово контролисано одвођење у канализацију;
- управљање свим категоријама отпада као и посебним токовима отпада и амбалажом насталом у току коришћења објеката, мора бити у складу са законима којима је уређена ова област и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом;
- Обезбедити:
 - одговарајући број и врсту контејнера за одлагање неопасног отпада на водонепропусним површинама (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл).

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 стационажи 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).

ЕНЕРГЕТСКА ЕФИКАСНОСТ

Сви планирани објекти морају да испуне захтеве Правилника о енергетској ефикасности зграда према „Сл. Гласнику РС“ бр.61/2011 и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетској ефикасности „Сл. Гласник РС“ бр. 69/2012 и 44/2018, где енергетски разред зграде мора бити најмање „Ц“. Поред високих термичких карактеристика материјала за зидове, прозоре и врата, индивидуална енергетска ефикасност се може повећати изградњом соларних панела за припрему топле воде и фотоволтажних панела за

сопствене потребе електро енергије, као и других система. Правилним засенима и позиционирањем високог зеленила смањиће се потребе захлађењем лети.

ОГРАНИЧЕЊА

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја биће дефинисана условима носилаца јавних овлашћења и у односу на њих ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта измена и допуна плана.

1.4.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – града Београда (ПГР), дефинишу неопходни пратећи садржаји државног пута, дефинисани Просторним планом инфраструктурног коридора ауто-пута Е75. Циљеви израде плана су и: дефинисање правила уређења и грађења у складу са Законом о планирању и изградњи, дефинисање зона изградње и зона заштите инфраструктурних коридора, дефинисање услова за функционално повезивање са постојећим и планираним инфраструктурним коридорима и унапређивање услова заштите животне средине.

1.5.ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

У обухвату Измена и допуна плана детаљне регулације, препозната је једна целина:

- П1 – привредне зоне

У оквиру целине П1 су планиране површине осталих намена:

- станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.2. „ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА“, Р=1:1000

ИНФРАСТРУКТУРНА И САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У постојећем стању, што се тиче саобраћајне мреже и саобраћајних површина, границу Плана тангирају:

- Државни пут 1А реда - А1 (аутопут Београд – Нови Сад) и
- Некатегорисани пут Широки пут,

Аутопут Београд – Нови Сад је на овој деоници изведен у пуном профилу и пружа се правцем север- југ.

Некатегорисани пут - Широки пут, у овом делу, изграђен је од коловозног застора у доста лошем стању и пружа се у правцу запад – исток.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Важећим Планом (*План детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационожи кт 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)*), дефинисано је прикључење станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима на Државни пут 1А реда- А1 (аутопут Београд – Нови Сад), које се и овим Планом задржава. Интерну саобраћајну мрежу унутар комплекса станице за снабдевање горивом ускладити са потребама функционисања планираних садржаја, једносмерним одвијањем саобраћаја у простору станице за снабдевање горивом, релевантним прописима за неометано одвијање саобраћаја и техничким прописима који се односе на изградњу коловозних конструкција на станицама за снабдевање горивом. Приликом даље разраде, кроз пројектну документацију, потребно је планирати ограђивање комплекса станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима, са спољашње стране комплекса, у односу на предметни Државни пут 1А реда А1. Постојећа жичана ограда аутопута задржава се на граници земљишног појаса аутопута од изливних до уливних прикључака на аутопут.

ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

У предметном простору нема постојећих линија Јавног градског превоза путника.

ПАРКИРАЊЕ

Број паркинг места за потребе планиране изградње предвидети према важећим нормативима и према условима Секретаријата за саобраћај.

ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје предметног Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У непосредној близини поред аутопута Е-75 изграђена је водоводна мрежа градског система димензија Ø150 мм.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Комплекс станице за снабдевање горивом повезати на јавну водоводну мрежу према условима и уз сагласност надлежне комуналне куће. Унутар комплекса планирати интерну мрежу водовода сходно планираним наменама, потребама, распореду објеката, саобраћају и др. Трасе планираних инсталација водовода водити у јавним површинама.

Количина санитарних вода: $Q_{sr,dn}=0,5$ l/s

Количина противпожарних вода: $Q_{poz}=5$ l/s

КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје предметног Плана припада Батајничком канализационом систему, који је планиран да се развија по сепарационом принципу. На самој локацији нема изграђене канализационе мреже.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Контролисано сакупљање и третман отпадних вода на подручју предметног плана решавати локално. Употребљене воде евакуисати преко водонепропусне септичке јаме, коју мора да празни надлежна комунална кућа. Атмосферске воде сакупити системом интерне канализације и испуштати у засебни реципијент (путни канал) према условима и уз сагласност надлежне комуналне куће.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1 и 10 kV. Мрежа ових електроенергетских водова 10 и 1 kV изграђена је подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Очекивана максимална једновремена инсталисана снага износи до $P_j=3600 \text{ kW}$, за случај изградње до максималних капацитета. За потребе снабдевања електричном енергијом предметног подручја потребно је изградити по једну ТС 10/0,4 kV, капацитета 1x1000 KVA на сваких 10.000m² БРГП. Планиране ТС 10/0,4 kV изградиће се у склопу грађевинских објеката или као слободностојећи објекти.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Подручје припада кабловским подручјима N°3 АТЦ "Батајница". Постојећа ТК мрежа и ТК канализација изграђене су у склопу постојећих саобраћајних површина. У границама предметног плана изграђен је међумесни тк кабл, веза Београд – Нови Сад.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Постојећа ТК мрежа и ТК канализација, својим капацитетом не задовољава будуће потребе ТК корисника на овом подручју. У том смислу потребно је предвидети ново кабловско подручје и извршити реконструкцију постојећих кабловских тк водова. У циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација, колико те потребе за новим ТК капацитетима захтевају, потребно је обезбедити приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације. У планираним објектима обезбедити просторију за смештај телекомуникационе опреме површине од око 25m². За планиране објекте приступну тк мрежу реализовати

FTTH (Fiber To The Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметног објекта и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима. Потребан број телефонских прикључака износи до 310 прикључака, за случај изградње максималног капацитета БРГП.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ - СНАБДЕВАЊЕ ТОПЛОТНОМ ЕНЕРГИЈОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У границама Измене и допуне Плана детаљне регулације, нема изграђеног система даљинског грејања, па ни стечених обавеза.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Снабдевање топлотном енергијом, односно задовољење грејања и климатизације садржаја у оквиру планиране станице за снабдевања горивом, у садашњој енергетској политици и наменама услужног центра у оквиру ССГ 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 мадуле. 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: течно или пелет.

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 инсталисана снага свих термотехничких уређаја имајући у виду да су објекти на веома ветровитом простору).

ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ - СНАБДЕВАЊЕ ПРИРОДНИМ ГАСОМ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

У непосредној близини предметне локације, источно на око стотинак метара, 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 неких 600 м јужно од предметне локације станице за снабдевање горивом П1, уводи се у постојећу Компресорску станицу „Батајница,,

На граници предметне парцеле бр. 708/1 је постојећи асфалтни пут (кат. парцела бр. 5521/2) са кога је изграђен и прикључни пут до КС „Батајница,,. Приступ компресорској станици је апсолутан јер су потребни даноноћни приступи и контрола рада постројења. Компресорска станица је најзначајнији гасоводни објект на постојећем гасоводном систему Републике Србије и гасоводном систему Федерације Босне и Херцеговине (гасовод снабдева Зворник, Сарајево и Српско Сарајево) аутоматско је постројење и ради без људске посаде.

У заштитном појасу насељених зграда, по 30 м са обе стране гасовода (приказано у графичком делу елабората), забрањена је изградња објекта за становање и рад људи, као и забрана сађења високог зеленила и промена нивелете терена. Дозвољена је традиционална агрикултура са орањем до дубине од 0,5 м. Овај појас укупне

ширине 60 м је превасходно опредељен за опсервацију, одржавање, интервенција на гасоводу и постављање гасоводних објеката.

У зависности од притиска у гасоводу од 16 до 55 бара и пречника гасовода од ДН 600 до ДН 1000 минимална растојања од других објеката износе:

од Аутопута минимум 25 м,

Од подземних линијских инфраструктурних објеката минимум 3 м и

При укрштању гасовода са подземним инфраструктурним објектима минимум 0,5 м.

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).

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Обзиром на присуство постојећег магистралног гасовода и да се делимично ограничава простор са заштитним појасом насељених објеката у ширини по 30 м са обе стране гасовода (укупно 60 м), на јужном делу к.п. бр 708/1 планирана је гасоводна зона за изградњу гасоводних објеката: ГМРС, МРС и Станице за компримовани природни гас. У зони станице за снабдевање горивом планирати опрему и точећа места за пуњење аутомобила, аутобуса и камиона.

Ова гасоводна зона за гасоводне објекте планирана је за будући развој планиране привредне зоне

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТаница за снабдевање горивом са пратећим садржајима - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
Зона	▪ Привредна зоне - П1
Намена	▪ Станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима Обавезан садржај у оквиру ове намене је станица за снабдевање горивом, уз коју се планирају елементи услужног центра државног пута: одмориште, паркиралиште, тоалети и простор за информације. Пратећи садржаји могу бити: комерцијални садржаји – трговина, мотел, хотел, ресторан, кафе и сл., као и услужне делатности – сервис 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 итд.
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.

	<ul style="list-style-type: none"> 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 објеката. за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимално под уређеним зеленим површинама је 20%, од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативу: <ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила 1ПМ на 100 m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених 1ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Ограничења	<ul style="list-style-type: none"> Грађевинском линијом на графичком прилогу дефинисана је зона изградње, односно минимална удаљеност планираних објеката од постојећег гасовода.

БИЛАНСИ ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела 3 - 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	Станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима
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 И 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 стационажи 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 4 – Упоредни биланс постојећих и планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање		Планирано стање	
	П	%	П	%
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	≈	≈	≈	≈
НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ	2ha 83a 18 m ²	100	-	-
СТаница за снабдевање горивом са пратећим садржајима	-	-	2ha 83a 18 m ²	100
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	2ha 83a 18 m ²	100%	2ha 83a 18 m ²	100%

Табела 5 – процена планиране БРГП	Површина под наменом (m ²)	Из	Вс	БРГП (m ²)
СТаница за снабдевање горивом са пратећим садржајима	28.318 m ²	50%	18m/24m	≈ 28.318 m ²

1.6.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекат планирања, односно израде Измена и допуна плана детаљне регулације је реализација планираних садржаја – изградња станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима.

1.7.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

У обухвату Измена и допуна Плана детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационажи 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 ставља се ван снаге План детаљне регулације комплекса бензинских станица са пратећим садржајима (лева и десна страна), на средњој стационажи 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).

2.ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

3.ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
2. РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I – XIX) И УПОРЕДНИ ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА, ПЛАНСКОГ ОСНОВА И ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
4. САРАДЊА НА ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
5. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
6. ДОКУМЕНТАЦИЈА НОСИОЦА ИЗРАДЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА
7. ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ