



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ У ПРВОМАЈСКОЈ УЛИЦИ

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, фебруар, 2017. године

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

Београд, Булевар Михајла Пупина бр.165д

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

Краљице Марије 1

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

Палмотићева 30, Београд

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Јасминка Ђукић, дипл.грађ.инж.

Биљана Костић, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

Намена:

Биљана Костић, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Јасминка Ђукић, дипл.грађ.инж.

Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.

Мирјана Миловановић, грађ.тех.

Смиљка Живанчев, инж.грађ.

Водоводна и канализациона мрежа:

Александар Ранковић, дипл.грађ.инж.

Снежана Крстић, с.инж.грађ.спец.

Електроенергетска и тт мрежа:

Весна Вокши, дипл.инж.ел.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Иван Милетић, дипл.маш.инж.

Зелене површине:

Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх.

Инжењерскогеолошки услови:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Заштита културног наслеђа:

Соња Костић, дипл.ист.умет.

Заштита животне средине:

Александра Везмар, дипл.географ

Постојећа планска документација:

Михаило Жарић, арх.тех.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за комуналну инфраструктуру:**

Бошко Вујић, дипл.инж.маш.

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

Милица Јоксић, дипл.инж.арх.

КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

В.Д. ДИРЕКТОРА:

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

САДРЖАЈ

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
КОМПЛЕКСА СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
У ПРВОМАЈСКОЈ УЛИЦИ**

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изради Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Првомајској улици, градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Првомајској улици, градска општина Земун („Службени лист града Београда”, бр.126/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 29. децембра 2016. године.

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

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Земун. Границом Плана обухваћен је блок у коме се налази предметна ССГ (цела К.П. 13146 К.О. Земун) и део катастарске парцеле 14232/1 К.О. Земун у којој се налазе јавне саобраћајне површине у контактної зони (Првомајска улица).

Површина обухваћена Планом износи око 0,78 ha.
Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

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

- орто-фото снимак;
- ажуран катастарско-топографски план (Р 1:500).

Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку”.

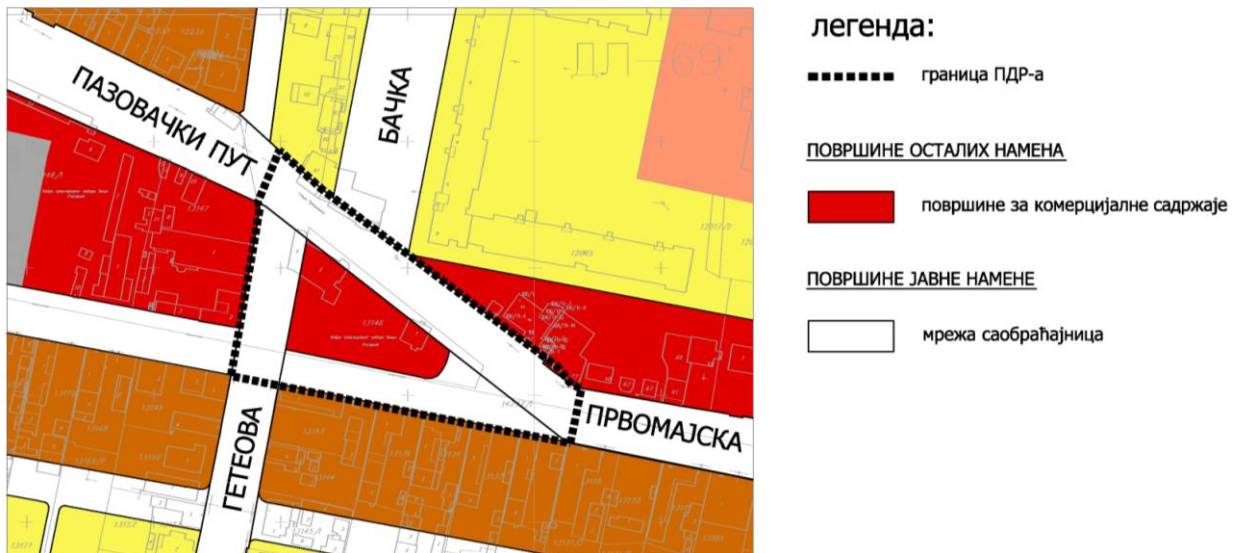
3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду и доношење Плана представљају:

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

План генералне регулације града Београда

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



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

Извод из Плана генералне регулације са одговарајућим графичким прилозима су саставни део документације овог Елабората.

План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ

Према ПГР-у мреже ССГ постојећа станица за снабдевање горивом на предметној локацији се задржава у јединственој мрежи станица за снабдевање горивом.

Дефинисана је као градска станица у континуално изграђеном подручју (каталожки лист БЛ018).

Начин даљег спровођења ССГ је обавезном израдом ПДР-а.

Извод из ПГР мреже ССГ и наведени каталожки лист су саставни део документације овог Елабората.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

На предметном простору не постоји планска документација.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине.

површине осталих намена:

- комерцијалне делатности.

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

Комерцијални садржаји

Постојећи комерцијални садржаји у граници Плана заузимају површину од око 0,23 ха, са просечним индексом изграђености 0,38.

Објекти су спратности од П до П+Пк, различитих садржаја: станица за снабдевање горивом, комерцијални објекти.

На делу парцеле на коме се налази ССГ је изграђен слободно стојећи приземни објекат који заузима око 34% парцеле.



Слике: ССГ



Слике: остале комерцијалне делатности



Слике: остале комерцијалне делатности

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Улична мрежа

Првомајска улица се пружа од улице Прилаз до Пазовачког пута. Преко Пазовачког пута Првомајска улица се повезује са једне стране са саобраћајницом Т-6, а са друге стране преко улица Прилаз и Ивићеве са улицама Тошин бунар и Вртларском.

Улога Првомајске улице је опслуживање садржаја у њеном контактном подручју.

Блок у коме се налази предметна ССГ опасује са све три стране Првомајска улица, која је око блока раздвојена по смеровима кретања. Део Првомајске улице који је са северне стране предметног блока, део Првомајске улице који је са западне стране предметног блока и део Првомајске улице који је са јужне стране предметног блока функционишу у систему једносмерних улица. Део Првомајске улице који је са северне стране предметног блока, у чијем продужетку се наставља Пазовачки пут, је једносмеран према саобраћајници Т-6.

У функционалној категоризацији уличне мреже, у постојећем стању део Првомајске улице који је са северне стране предметног блока је у рангу улице другог реда, а остали делови (западни и јужни) Првомајске улице су део секундарне уличне мреже.

ССГ има формирана два улаза/излаза. Један улаз/излаз омогућава приступ преко дела Првомајске улице који је са северне стране предметног блока, а други преко дела Првомајске улице који је са јужне стране.

Јавни градски превоз

Трасе аутобуских линије јавног градског превоза пружају се деловима Првомајске улице који тангирају комплекс ССГ са северне и са јужне стране. Стајалишта јавног превоза се налазе у близини комплекса ССГ.

У зони раздвајања Првомајске улице по смеровима налази се такси станица.

4.4. Постојећа инфраструктурна мрежа и објекти

Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београда, са изграђеним магистралним цевоводом В1Ø400 mm дуж дела Првомајске улице који је са јужне стране предметног блока. У оквиру граница Плана изграђена је секундарна водоводна мрежа (водовод В1Ø100 mm у делу Првомајске улице који је са северне стране предметног блока, водовод В1Ø80 mm у делу Првомајске улице који је са западне стране предметног блока).

Канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода. Дуж дела Првомајске улице који је са јужне стране предметног блока пролази фекални колектор ФБ90/160 см који је главни реципијент употребљених вода. У непосредном окружењу, ван границама Плана, изграђена је секундарна канализациона мрежа.

Електроенергетска мрежа и објекти

У оквиру предметног подручја изграђени су подземни водови 35 kV, ТС 110/35 kV "Београд 5" - ТС 35/10 kV "Земун Нови Град".

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђена је мрежа електроенергетских водова 10 kV и 1 kV. Мрежа поменутих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Земун". Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру границе предметног Плана налази се постојећи оптички кабл.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе предметног обухвата нема изведених топловада.

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе предметног обухвата нема постојећих елемената гасовода.

Зелене површине

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

Постојеће зеленило у врло добром је стању и редовно је одржавано.

4.5. Инжењерскогеолошки услови

Простор ПДР-а припада Земунској лесној заравни са апсолутним котама терена од 93-94мнв. Геолошку грађу терена истражног простора чине лесне наслаге које се налазе у надизданској и изданској зони (лесоиди). Рецентне творевине, представљене различитим врстама насутог тла, налазе се на површини терена, а резултат су антропогене делатности на овом делу територије Земуна.

Ниво подземне воде је констатован у трећем лесном хоризонту, на дубини од око 11м од површине терена. Осциловање између изданске и надизданске зоне је у висини око 2м и у директној је вези са годишњим добом и водостајем Дунава. На теренима као што је Земунски лесни плато утицај атмосферских вода је врло значајан са аспекта расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објекта и склоности материјала да под наведеним околностима изгуби структурну чврстоћу и изазове нагла слегања објекта.

Простори лесне заравни изложени су деловању савремених геолошких процеса суфозије и слегања тла. Суфозија се јавља услед лаке растворљивости карбонатног везива, слабе

отпорности средине на дејство воде и испирања ситних честица. За последицу има слегање терена и формирање тзв. "лесних вртача".

Слегање лесног тла је процес коме је изложен насељени део лесне заравни. До њега долази најчешће због преоптерећења тла (прекорачења дозвољене носивости) или промене влажности услед накнадног провлажавања. Ово се може умањити или потпуно елиминисати адекватном урбанизацијом, одговарајућим начином темељења објеката, (уз уважавање специфичних инжењерскогеолошких особености леса) и потпуном комуналном опремљеношћу простора.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а Београда** истражни простор припада **Региону С** који обухвата Земунску лесну зараван, односно инжењерскогеолошком рејону **IC1**.

РЕЈОН IC1 – повољан терен за урбанизацију. Обухвата део лесне заравни изнад коте 85, терене са нивоом подземне воде већим од 10м и стабилне терене.

Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени оцењени су као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

У приповршинским деловима терена лес је очуване примарне ситноцевасте и макропорозности (вршни делови комплекса су хумифицирани), изразито до средње деформабилан и неуједначено осетљив на допунско слегање при влажењу. Терен је повољан за изградњу бензинске станице, уз поштовање препорука о дубини и начину темељења објеката у лесним седиментима. Темелење објеката у лесним наслагама треба прилагодити њиховој структурној чврстоћи и осетљивости на додатно провлажавање.

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

5. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

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

Заштита животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Првомајској улици, градска општина Земун IX-03 бр. 350.14-61/16, 22. децембра 2016. године („Службени лист града Београда", бр 124/16).

С обзиром на локацију станице за снабдевање горивом и могуће ризике од удеса, њене садржаје треба дефинисати узимајући у обзир минимална растојања између станице и околних објеката која су дата Извештајем о стратешкој процени утицаја ПГР мреже станица за снабдевање горивом („Сл. лист града Београда", бр.34/09), Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) („Службени лист града Београда", бр.20/16 и 97/16) и према условима надлежних институција.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА

7.1. Планирана намена површина

Планиране намене површина су:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине.

површине осталих намена:

- површине за комерцијалне садржаје (К4-ССГ).

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

7.2. Површине јавне намене

Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом

Саобраћајне површине

Концепт уличне мреже заснива се на ПГР Београда.

У функционално рангираној уличној мрежи града, део Првомајске улице који је са северне стране предметног блока постаје улица првог реда, коју у наредном периоду треба реконструисати у складу са саобраћајним захтевима.

Део Првомајске улице који је са западне стране предметног блока је улица другог реда.

Део Првомајске улице који је са јужне стране предметног блока остаје део секундарне уличне мреже.

За Првомајску улицу у току је израда Нацрта плана, а према Одлуци о изради Плана детаљне регулације Првомајске улице у Земуну, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 89/14).

Приступ комплексу ССГ остаје из Првомајске улице (из северне деонице и из јужне деонице Првомајске улице).

Водоводна мрежа и објекти

Око магистралних и примарних цевовода успоставља се заштитни појас минималних димензија са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви а који у зависности од димензија цевовода износи:

- за пречнике од Ø300 mm-Ø500 mm -3.00 m,
- за пречнике преко Ø500 mm -5.00 m.

У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације. У урбанизованом делу града, изузетно најмања ширина овог појаса мора бити 4.00 m.

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- планирани објекат прикључити на водоводну мрежу према условима надлежне комуналне куће,
- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника минималних димензија $\varnothing 150$ mm.

Канализациона мрежа и објекти

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- планирани објекат прикључити на канализациону мрежу према условима надлежне комуналне куће,
- постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку за потребе текућег одржавања, на местима шатхова не смеју се планирати паркинг места,
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу канализационе мреже за потребе нових корисника, минимални пречници градске канализације сепарационог система су $\varnothing 300$ mm за атмосферску канализацију и $\varnothing 250$ mm за канализацију употребљених вода.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈОМ" у току израде Нацрта плана.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" у току израде Нацрта плана.

Топловодна мрежа и објекти

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

Гасоводна мрежа и објекти

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

7.3. Површине остале намене

Комерцијални садржаји

Планира се површина за комерцијалне садржаје око 0,21ha, у зони пратећих комерцијалних садржаја (K4), односно K4-ССГ (комплекс станице за снабдевање горивом).

У складу са записником са 236. Седнице Комисије за планове Скупштине града Београда, одржане 26.01.2017. године, у граници Плана се планира зона пратећих комерцијалних садржаја K4, односно K4-ССГ комплекс станице за снабдевање горивом.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ K4-ССГ
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • станица за снабдевање горивом • тип станице: градска • У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> • компатибилна је са комерцијалним садржајима <p>У оквиру комплекса ССГ дозвољени су пратећи садржаји, као што су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • сервисни (вулканизер, аутомеханичар, шлеп служба), • ауотрговина (аутоделови, аутокозметика), • делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, угоститељство (ресторан, кафе), инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске /поштанске услуге, магацин, тоалети и сл.).
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • 10%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 5.0m што дефинише оријентациону планирану спратност П
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 12%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле,
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу.

7.4. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине комерцијалних садржаја	0,22	28	0,21	27
саобраћајне површине	0,56	72	0,57	73
УКУПНО	0,78	100	0,78	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	ПЛАНИРАНО (укупно=постојеће+ново) (оријентационо)
површина Плана	0,78 ha	0,78 ha
БРГП комерцијалних садржаја	864 m ²	207 m ²
БРГП укупно	864 m²	207m²

Табела процењене планиране БРГП

Намена	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПЛАН ВИШЕГ РЕДА			
	Зона	индекс заузето.	спратност / висина	зелене незастрте површина	индекс изграђен.	индекс заузето.	"С" макс. спратност	зелене незастрте површина
Површине за комерц. садржаје	К4- ССГ	10%	П 5m	12%	0,3	30%	П+1 8,0m	12%

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

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

8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

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

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

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Првомајској улици, градска општина Земун
- Решење о приступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину
- Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
- Извод из Плана генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом
- Подаци о постојећој планској документацији
- Записник са 236. Седнице Комисије за планове Скупштине града Београда, одржане 26.01.2017. године.