

ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

**К.П. 4634, 4635 И 4708
КО ДОБАНОВЦИ**

**РАДИ ФОРМИРАЊА
ДВАДЕСЕТ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА**

**ЈАНУАР 2019
БЕОГРАД**

Носилац израде пројекта:

Предузеће за грађевину, производњу,
промет и услуге д.о.о.

"ДАЛМАК" Београд

Ратних војних инвалида 21, Београд

Директор:

Горан Мицевски

Наручилац:

ТРГОМАТИК д.о.о.
Житна 15
Добановци

Радни тим:

Руководилац радног тима:

одговорни урбаниста

Бранислава Богојевић Јовановић, диа
лиценца бр. 200 0419 03

сарадник

Зорица Ђорђевић, диа



САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА:

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из судског регистра
2. Лиценца одговорног урбанисте број 200 0419 03 издате од стране Инжењерске коморе Србије

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

- 1.1. Правни и плански основ за израду пројекта
- 1.2. Изводи из планова
- 1.2.1. Извод из Плана генералне регулације
- 1.3. Постојеће стање
- 1.4. Намена и начин коришћења земљишта

2. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 2.1. Границе обухвата пројекта препарцелације
- 2.2. Намена објекта и начин коришћења земљишта
- 2.3. Урбанистичко решење за препарцелацију и услови за формирање грађевинских парцела
- 2.3.1. Елементи за формирање грађевинских парцела
- 2.3.1.1. Грађевинска парцела
- 2.4. Положај објекта у простору
- 2.4.1. Регулациона линија
- 2.4.2. Грађевинска линија
- 2.5. Урбанистички параметри
- 2.5.1. Урбанистички показатељи

3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

- 3.1. Правила за изградњу објекта

4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

- 4.1. Карактер простора
- 4.2. Услови за изградњу саобраћајних површина
- 4.3. Услови за изградњу оgrade
- 4.4. Услови за уређење зелених површина
- 4.5. Услови за изградњу инфраструктуре
- 4.5.1. Водовод
- 4.5.2. Канализација
- 4.5.3. Енергетска мрежа и постројења
- 4.5.4. ТТ мрежа
- 4.5.5. Топловодна мрежа и постројења
- 4.5.6. Гасна мрежа
- 4.5.7. Евакуација отпада

- 4.6. Јавне површине за објекте и активности од општег интереса
- 4.8. Инжињерско - геолошки услови

5. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО - ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

- 5.1. Услови за заштиту животне средине
- 5.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода
- 5.3. Урбанистичке мере заштите од пожара
- 5.4. Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Ц. ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | | |
|----|--|---------|
| 1. | Катастарско-топографски план | P=1:500 |
| 3. | План препарцелације са елементима за обележавање | P=1:500 |
| 4. | Регулационо-нивелационо и саобраћајно решење | P=1:500 |
| 6 | Синхрон план инсталација | P=1:500 |

II ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРОЈЕКТА

- 1. Копија плана

1. УВОД

1.1. Правни и плански основ за израду пројекта

Правни основ за израду пројекта су:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 132/2014, 145/2014, 83/2018)

Плански основ за израду пројекта је:

- План детаљне регулације дела привредне зоне западно од насеља Добановци, општина Сурчин ("Службени лист града Београда" бр. 87/18)

Циљ израде пројекта је препарцелација К.П.4634, 4635 и 4708 КО Добановци поље ради формирања двадесет грађевинских парцела.

1.2. Изводи из планова

1.2.1. Извод из Плана детаљне регулације

Простор који је предмет овог пројекта разрађен је Планом детаљне регулације дела привредне зоне западно од насеља Добановци, општина Сурчин ("Службени лист града Београда" бр. 87/18).

Простор обухваћен Планом ограничен је :

- са западне стране поклапа се са границом К.о. Угриновци и К.о. Добановци,
- са северне стране границом К.о. Угриновци,
- са источне стране се поклапа са границом катастарске парцеле 4995/1 и 6072 К.о. Добановци (канал Велики Бегеј - Угриновачка бара),
- са јужне стране поклапа се са унутрашњом регулационом линијом саобраћајнице Нова 7, која је преузета из Плана генералне регулације за комплекс „БД Агро“ зоне „А“, „Б“ и „Ц“ у насељу Добановци општина Сурчин ("Службени лист града Београда", бр. 59/08).

Осим наведеног подручја, за потребе изградње водоводне мреже границом плана је обухваћен и део територије општине Земун у површини око 1,0 ха, дуж планиране трасе водовода.

1.3 Постојеће стање

Површина локације К.П. 4634, 4635 и 4708 КО Добановци налази се на земљишту које је зарасло травнатим површинама и неуређеним растињем.

Конфигурација терена се одликује релативно равним тереном, са висинским котама од цца 74-76 мнв.

1.4. Намена и начин коришћења земљишта

Предметне катастарске парцела се налазе у оквиру осталог земљишта, намењеног за изградњу објеката привредне намене.

2. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Границе обухвата пројекта препарцелације

Пројекат обухвата простор који захвата део К.П. 14634, 4635 и 4708 КО Добановци, до регулационе линије.

2.2. Намена објекта и начин коришћења земљишта

Пројектом препарцелације планира се формирање двадесет грађевинских парцела са ознаком ГП1-ГП20.

У оквиру комплекса дозвољена је изградња већег броја објеката у складу са потребама планираних намена.

Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, евентуално зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима од суседних парцела.

2.3. Урбанистичко решење за парцелацију и услови за формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела је најмања јединица на којој се може градити. Дефинисана је приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела осталих намена је да се сва неопходни појасеви санитарне заштите и потребе паркирања морају решавати унутар парцеле.

Планом се дефинишу следеће категорије парцела према величини:

- парцеле чија је површина до 1,0 ha;
- парцеле чија је површина од 1,0 до 5,0 ha;
- парцеле чија је површина већа од 5,0 ha.

Према овој категоризацији утврђена су и правила за изградњу објеката на парцелама.

Планом се дефинишу следећи минимуми који се примењују у поступку формирања грађевинских парцела:

- Минимална површина грађевинске парцеле је 0,20 ха.
- Минимални фронт грађевинске парцеле је 20 м



2.3.1. Елементи за формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела ГП1

Од дела К.П. 4634, 4635 и 4708 КО Добановци формира се ГП1, површине $P = 3912 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 71.3 м и дубином парцеле од 50.5 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП2

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП2, површине $P = 4864 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 87.13 м и дубином парцеле од 49.8 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП3

Од дела К.П. 4634, 4708 и 4635 КО Добановци формира се ГП3, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 38.3 м и дубином парцеле од 48.9 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП4

Од дела К.П. 4634, 4708 и 4635 КО Добановци формира се ГП4, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 28.2 м и дубином парцеле од 48.9 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП5

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП5, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 41.8 м и дубином парцеле од 48.9 м, како је приказано у графичком прилогу, План

препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП6

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП6, површине $P = 2989 \text{ m}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 57.5 м и дужином парцеле од 50.0 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП7

Од дела К.П. 4634 КО Добановци формира се ГП7, површине $P = 3000 \text{ m}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 58.7 м и дужином парцеле од 51.7 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП8

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП8, површине $P = 2000 \text{ m}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 22.7 м и дужином парцеле од 52.0 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП9

Од дела К.П. 4634, 4708 и 4635 КО Добановци формира се ГП9, површине $P = 2000 \text{ m}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 34.1 м и дужином парцеле од 53.1 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП10

Од дела К.П. 4634, 4708 и 4635 КО Добановци формира се ГП10, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 37.6 м и дубином парцеле од 52.8 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП11

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП11, површине $P = 3000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 59.7 м и дубином парцеле од 50.7 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП12

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП12, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 38.7 м и дубином парцеле од 50.7 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП13

Од дела К.П. 4634, 4708 и 4635 КО Добановци формира се ГП13, површине $P = 9123 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 178.4 м и дубином парцеле од 52.2 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП14

Од дела К.П. 4634, 4708 и 4635 КО Добановци формира се ГП14, површине $P = 5746 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 130.4 м и дубином парцеле од 49.2 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.



Грађевинска парцела ГП15

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП15, површине $P = 3000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 62.8 м и дужином парцеле од 49.2 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1:1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП16

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП16, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 31.6 м и дужином парцеле од 58.9 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1:1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП17

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП17, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 32.1 м и дужином парцеле од 61.1 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1:1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП18

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП18, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 36.0 м и дужином парцеле од 59.1 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1:1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП19

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП19, површине $P = 2000 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 35.2 м и дужином парцеле од 53.8 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1:1000, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Грађевинска парцела ГП20

Од дела К.П. 4634 и 4635 КО Добановци формира се ГП20, површине $P = 4982 \text{ м}^2$, са фронтом парцеле према улици Нова 5 од 20.0 м и дубином парцеле од 53.8 м, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери $P 1: 1000$, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Парцела јавне саобраћајне површине СП1

Од дела К.П. 4708, 4634 и 4635 КО Добановци формира се СП1, површине $P = 8179 \text{ м}^2$, која се одваја за улицу Нова 5, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери $P 1: 1000$, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

Парцела јавне зелене површине ЗП1

Од дела К.П. 4708 КО Добановци формира се ЗП1, површине $P = 329 \text{ м}^2$, која се одваја за јавно зеленило, како је приказано у графичком прилогу, План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери $P 1: 1000$, који је саставни део пројекта.

Површина парцеле и аналитичке тачке су преузете из пројекта геодетског обележавања.

ТАБЕЛАРНИ ПРЕГЛЕД ПАРЦЕЛА ПРЕ И ПОСЛЕ ФОРМИРАЊА ПРОЈЕКТОМ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ			
ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛА	ПОВРШИНА (м²)	КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ДЕЛОВИ ОД КОЈИХ СЕ ФОРМИРА НОВА ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА (СВЕ КО СУРЧИН)	ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ КОЈА УЧЕСТВУЈЕ У ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
ПАРЦЕЛЕ У ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ			
СП1	8179	Део 4708	5378
		Део 4635	2512
		Део 4634	289
ЗП1	329	Део 4708	329
ГМРС/МРС	2103	Део 4708	92
		Део 4635	435
		Део 4634	1576
ПАРЦЕЛЕ У ПОВРШИНАМА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ			
ГП1	3912	Део 4708	124
		Део 4635	805
		Део 4634	2983
ГП2	4864	Део 4635	687
		Део 4634	4177
ГП3	2000	Део 4708	15
		Део 4635	363
		Део 4634	1622

ГП4	2000	Део 4708	8
		Део 4635	345
		Део 4634	1647
ГП5	2000	Део 4635	220
		Део 4634	1780
ГП6	2989	Део 4635	98
		Део 4634	2891
ГП7	3000	Део 4634	2891
ГП8	2000	Део 4635	8
		Део 4634	1992
ГП9	2000	Део 4708	33
		Део 4635	181
		Део 4634	1786
ГП10	2000	Део 4708	40
		Део 4635	238
		Део 4634	1722
ГП11	3000	Део 4635	261
		Део 4634	2739
ГП12	2000	Део 4635	237
		Део 4634	1763
ГП13	9123	Део 4708	121
		Део 4635	1460

		Део 4634	7542
ГП14	5746	Део 4708	89
		Део 4635	1098
		Део 4634	4559
ГП15	3000	Део 4635	535
		Део 4634	1465
ГП16	2000	Део 4635	350
		Део 4634	1650
ГП17	2000	Део 4635	291
		Део 4634	1709
ГП18	2000	Део 4635	249
		Део 4634	1751
ГП19	2000	Део 4635	217
		Део 4634	1783
ГП20	4982	Део 4635	822
		Део 4634	4160

2.4. Положај објекта у простору

2.4.1. Регулација саобраћајница

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулациону линију према саобраћајници Нова 5 је дефинисана на растојању од 8-10м од осовине поменуте саобраћајнице, дефинисане осним тачкама Т46– Т42-Т24-Т24-Т15-Т9-Т8-Т6-Т5.

Регулациону линију је дефинисана аналитичким тачкама, како је дато у прилогу План препарцелације са елементима за обележавање лист бр.02. у размери Р 1: 1000, који је саставни део пројекта

2.4.2. Грађевинске линије

Грађевинске линије утврђују се, ка могуће границе градње на растојању од 10,0 м паралелно са регулационом линијом улице Нова 5 и од северне границе плана, то јест Канала Б-6. Одстојање објеката у односу на суседне-разделне бочне границе грађевинских парцела - комплекса је минимум 1/3 висине објекта, али не мање од 5 м.

2.5. Урбанистички параметри

Ова правила се примењују на изградњу свих објеката, као и на замену, реконструкцију и доградњу постојећих објеката према правилима и параметрима датих овим планом.

Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонтане и вертикане регулације и минималним одстојањима од суседних парцела.

Производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка

2.5.1. Урбанистички показатељи

Индекс изграђености "И"

Однос (количник) БРГП свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине грађевинске парцеле.

2. Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине грађевинске парцеле.
3. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености 60%, а повучене етаже 100%.
4. Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености.

Максимални индекс изграђености ("и")

- парцеле чија је површина мања од 1,0 ха "и" = 0,8
- парцеле чија је површина једнака или већа од 1,0 а мања 5,0 ха "и" = 0,7;
- парцеле чија је површина једнака или већа од 5,0 ха "и" = 0,6;

Максимална дозвољена висина објеката је 15 м.

3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ
3.1. Правила за изградњу објекта

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП1
Минимална површина парцеле	2000 м ²	3912 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	71.3м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП2
Минимална површина парцеле	2000 м ²	4864 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	87.13м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГПЗ
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	38.3м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП4
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	38.2м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП5
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	41.8м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП6
Минимална површина парцеле	2000 м ²	3000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	39.4м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП7
Минимална површина парцеле	2000 м ²	3000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	58.7м

максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП8
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	22.7м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП9
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	34.1м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП10
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	37.6м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП11
Минимална површина парцеле	2000 м ²	3000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	59.7м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП12
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	38.7м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП13
Минимална површина парцеле	2000 м ²	9123 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	178.4м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП14
Минимална површина парцеле	2000 м ²	5746 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	130.4м

максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП15
Минимална површина парцеле	2000 м ²	3000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	62.8м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП16
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	31.6м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП17
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	32.1м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП18
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	36м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП19
Минимална површина парцеле	2000 м ²	2000 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	35.2м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

Урбанистички показатељи	планирано детаљним регулационим планом	ГП20
Минимална површина парцеле	2000 м ²	4982 м ²
Минимална ширина фронта парцеле	20м	20м
максимални индекс изграђености (парцеле до 1.0ха)	До 0.8	До 0.8
минимални проценат зеленила парцела	30%	30%
максимална висина објекта	15.0 м	15.0 м
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	10,0м	10,0м
растојање објекта од бочних границе парцеле	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м	1/3 висине објекта на парцели, а не мање од 5м

4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ КОМПЛЕКСА

4.1. Карактер простора

Предметна локација са формираним грађевинским парцелама налази се у зони на којима је је дозвољена изградња, земљишту са статусом осталог грађевинског земљишта намењен за привредне делатности.

4.2. Услови за изградњу саобраћајних површина

Коловозну конструкцију новопроектованих и реконструисаних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њима кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Паркирање обезбедити на припадајућој парцели, а према нормативима:

- За трговину 1пм на 66м² БРГП
- За пословање 1пм на 80м² БРГП
- За магацине 1пм на 100м² БРГП
- За индустријске објекте 1пм/1 (за објекте веће од 30000 м² на 1.5 једноремено запосленог)
- За привредне зоне 1пм/150 м² БРГП или 1пм/2 једноремено запослена

4.3. Услови за изградњу ограде

Грађевинска парцела се ограђује транспарентном оградом висине 2.0 м.

4.4. Услови за уређење зелених површина

Вегетацију ускладити са подземним и надземним инсталацијама. Минимална одстојања стабала од ивице рова инсталација:

- водовод -1,5 м. - гасовода -5,0 м. - канализацијаа -2,5 м
- ПТТ-а -1,5 м. - електроинсталацијее -1,5 м. топловод -3,0 м.

Приликом садње садног материјала користити синхрон план, катастар подземних инсталација.

4.5. Услови за изградњу инфраструктуре

4.5.1. Водовод

Нове објекте на овој локацији прикључити на уличну ливеногвоздену цев пречника $\varnothing$ 150 мм преко водомера у водомерном окну а према условима добијеним од ЈКП "Београдски водовод и канализација".

4.5.2. Канализација

Нове објекте на овој локацији прикључити на фекалну уличну цев пречника $\varnothing$ 250мм. односно кишну на ф300мм. а према условима добијеним од ЈКП "Београдски водовод и канализација".

4.5.3. Енергетска мрежа и постројења

Новопроектване објекте на предметној локацији прикључити преко електродистрибутивне мреже од 1 кВ која се налази или је планирана дуж саобраћајница у непосредном окружењу, са кабловима на напон од 1кВ на 220 в. до крајњег потрошача у објекту.

4.5.4. ТТ мрежа

Новопроектване објекте на предметној локацији прикључити на постојеће системе тт веза и капацитета, према условима "Телеком -Србија".

4.5.5. Топловодна мрежа и постројења

На предметном подручју није предвиђен систем топловода.

- Гасна мрежа

Новопроектване објекте на предметној локацији прикључити преко гасоводне мреже у улици, а у свему према условима ЈКП Србија гас, које је инвеститор у обавези да прибави у даљој разради техничке документације.

- Евакуација отпада

За потребе корисника предметне грађевинске парцеле, предвиђено је постављање више контејнера запремене 1100 л.који ће се поставити на бетонираним платоу и посебним изграђеним нишама испред паркинг простора према улици С16 и С19, као и према потребама унутар парцеле све у складу са условима ЈКП Градска чистоћа.

4.6. Јавне површине за објекте и активности од општег интереса

На подручју обухвата урбанистичког пројекта нема јавних површина за објекте и активности од општег интереса.

4.8. Инжињерско - геолошки услови

За планирану интервенцију на овом делу терена неопходна су детаљна истраживања за сваки новопланирани објекат у циљу обезбеђења стабилности лесног одсека и новопланираних објеката. Истраживања спровести у складу са Законом о Геолошким истраживањима сл. гл. РС. 44/95, уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове .

5. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО - ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

5.1. Услови за заштиту животне средине

За потребе израде Плана урађена је Претходна анализа утицаја објеката и радова на простору обухваћеном Регулационим планом привредне зоне Горњи Земун на животну средину и предлагање мера за свођење тог утицаја у границе прихватљивости са гледишта заштите животне средине.

Мере заштите предложене овим планом имају за циљ да сведу утицај зоне у целини и сваког појединачног објекта у границе прихватљивости, како не би била угрожена животна средина и здравље људи.

4.4. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити реализовани и категорисани према Правинику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ , бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

5.3. Урбанистичке мере заштите од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник СРС бр. 37/ 88 и 48/94).
- 3. - Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правинику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ , бр.30/91).
- 4. - Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правинику о техничким нормативима за приступне путеве ... (Службени лист СРЈ , бр.8/95)
- 5. - Објекти морају бити реализовани и у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. лист града Београда бр.32/4/83), Правиником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије (Сл. лист СФРЈ , бр.24/87), Правиником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ , бр.53 и 54/88 и 28/95), Правиником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ , бр.11/96), Правиником о техничким нормативима за климатизацију и вентилацију (Сл. лист СФРЈ , бр.38/89), Правиником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару (Сл. лист СФРЈ , бр.45/85), Правиником о техничким нормативима за лифтове на ел. погон за вертикални превоз лица и терета (Сл. лист СФРЈ , бр.16/86 и 28/89), Правиником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих

трафостаница (Сл. лист СФРЈ , бр.13/78) и Правиником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница (Сл. лист СФРЈ , бр.37/95).

6.

Приликом спровођења плана, постоји обавеза прибављања услова Управе противпожарне полиције.

5.4. Урбанистичке мере цивилне заштите људи и добара

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са посебним елаборатом: Прилогом мера заштите од елементарних непогода и просторно планским условима од интереса за одбрану, који је саставни део предметног плана.

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај пројекат препарцелације представља основ за формирање грађевинске парцеле у складу Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 132/2014, 145/2014, 83/18)

Одговорни урбаниста

Бранислава Богојевић Јовановић, д-р
лиценца бр. 200 0419 03