

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
издавање информације о локацији
IX-14 број 350.1-2669/2018
Београд, 07.06.2018. године

Краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: „ГЕМАКС“, Земун, ул. Батајнички друм 66

ПОВОД ЗАХТЕВА: складиштење и третман неопасног материјала
ПРИЛОГ: /

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за кат. парцеле 82/4 и 94/74 КО Земун поље

ПЛАНСКИ ОСНОВ: ПДР привредне зоне „Горњи Земун“ у Земуну, зоне 3 и 4 (“Сл. лист града Београда”, бр. 14/05).

НАМЕНА:

Кат. парцеле 82/4 и 94/74 КО Земун поље се налазе у зони 4 у површинама планираним за привредне делатности са посебним условљеностима.

Дозвољене делатности:

индустријска, мануфактурна и занатска производња, објекти саобраћајне привреде, објекти за складиштење, продаја на отвореном, посебне врсте тржних и услужних центара, малопродаја која захтева велике продајне просторе типа хипермаркета. Свака активност која се одвија на површинама дозвољених намена унутар границе плана мора бити спроведена на начин да проузрокује најмању могућу промену у животnoj средини; представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи; смањи оптерећење простора и потрошњу сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби; укључи могућност рециклаже; спречи или ограничи утицај на животну средину на самом извору загађења.

У оквиру привредне зоне није дозвољено:

- изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије и имисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине.
- испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних;
- одлагање опасних материја и отпада у животну средину
- испуштање опасних материја и отпада супротно закону

МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА

Према наведеном Плану детаљне регулације катастарска парцела 82/4 и 94/74 КО Земун поље не испуњавају услов за грађевинску парцелу обзиром да немају приступ јавној саобраћајној површини.

Потребно је у претходном поступку извршити препарцелацију ради формирања грађевинске парцеле на којој је могућа је изградња објеката привредне делатности у складу са правилима грађења датим у Плану детаљне регулације.

- Минимална планирана површина грађевинске парцеле буде око 0,20ha, а дужина фронта парцеле не сме бити мања од 20м.

- Индекс заузетости: макс. $Z = 50\%$.

Саобраћајне и манипулативне површине као и паркинзи не улазе у површину под објектима.

Уколико технолошки процес захтева наткривања и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са производним /комерцијалним објектом, индекс заузетости може бити и већи од 50%, максимално до 70% уз обезбеђење свих осталих условљености из Плана.

- Индекс изграђености:

- за парцеле површине до 1,0ha: макс. $I = 0,8$.
- за парцеле површине од 1,0 до 5,0 ha: макс. $I = 0,7$.

- Висина и спратност објеката:

Спратност за складишне и производне објекте је приземље (П), са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 15м.

Уколико производне и складишне намене не захтевају велику технолошку висину, ови објекти могу имати спратност до П+3, али не више од 15м.

Остали објекти могу имати спратност од П до П+3 спрата.

У зони „4“ није дозвољена изградња објеката виших од 12м на удаљености мањој од 150м од границе лесног одсека.

- Положај и хоризонтална регулација објекта: 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, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима суседних парцела.

Објекте претежно комерцијалног садржаја (административни објекти, или објекти којима приступају посетиоци) треба постављати на грађевинску линију према саобраћајници. Производни објекти се могу поставити на грађевинску линију, или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка.

Одстојање објеката у односу на суседне-разделне границе грађевинских парцела-комплекса је мин. $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 3,5м.

- Стационарање возила: Број потребних паркинг места обезбедити искључиво на парцели, а према нормативу: за пословање $1\text{ПМ}/80\text{ м}^2$ бруто површине, односно за магацински простор $1\text{ПМ}/100\text{ м}^2$ бруто површине.

- Зеленило: Проценат озелењености на парцели је мин. 25%.

- Ограђивање: На границама парцеле, како према саобраћајници, тако и према суседним парцелама, могуће је поставити заштитну ограду. Ограда мора да буде транспарентна, постављена тако да стубови ограде буду на парцели власника ограде. Улазне и излазне капије комплекса на уличној огради се не смеју отварати ван регулационе линије.

Инжењерско-геолошки услови:

Реон „Д“ – је завршни део лесног одсека ширине до 100м, благо узвишен у односу на залеђе, са постепено променљивим котама 92-95 мнв, који се завршава лесним одсеком. Одсек је висине и до 25м у односу на ивицу приобаља. У њему су бројни лагуми, жљебови дуж продора локалне канализације, пресеци ка Дунаву.

Препорука је да се цела зона искључи из урбанизације или детаљно истражи и предложи адекватне санационе мере на стабилизацији одсека. Простор геодетски снимити. Неопходно је извршити нивелацију терена.

Трајно обезбедити стабилност одсека и то регулацијом ножичног дела у приобаљу. Локалним шкарпањем треба ублажити постојећи скоро вертикални нагиб и пошумљавањем онемогућити ерозију. Искључити све неконтролисане локалне изводе из канализације.

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

- **Услови за заштиту археолошког наслеђа:** предметне кат. парцеле се налазе у обухвату археолошког локалитета „ШЉУНКРА И АСФАЛТНА БАЗА“, који има статус културних добара која уживају претходну заштиту. Обавеза инвеститора је да обезбеди сондажна или заштитна археолошка истраживања, која се обављају према посебним програмима израђеним у Заводу за заштиту споменика културе града Београда.

- **Етапност реализације:** Могућа је фазна реализација, с тим што свака фаза представља независну целину.

Мере заштите за зону посебних условљености у оквиру привредне намене:

- Корисници локације која се налази у приобалном појасу уз реку Дунав, у обавези су да уреде и заштите високу лесну обалу према геотехничким условима и конзерваторским условима Завода за заштиту природе.
- Технолошка вода се може обезбеђивати захватањем из реке, али уз потребно пречишћавање.
- Канализацију извести по сепарационом систему, с тим што се чисте атмосферске воде могу упустити директно у водоток, а употребљене и технолошке воде потребно је пре упуштања у водоток пречистити до квалитета који не угрожава 2. класу воде у реципијенту.
- Не дозвољава се директно упуштање отпадних вода у водоток.
- Употребљене, технолошке и атмосферске воде са локација које припадају осталом земљишту, прикључити на планирану канализациону мрежу.
- Технолошке воде, пре упуштања у канализацију, пречистити до квалитета прописаног за упуштање вода у градски канализациони систем.
- Продукте пречишћавања прописно складиштити до тренутка одвожења на одговарајућу депонију.
- Одвожење продуката пречишћавања може вршити само надлежна КРО.
- Обезбедити ефикасно одвођење атмосферских и дренажних вода са свих површина разматраног комплекса како би се онемогућило њихово неконтролисано разливање по околном терену, посебно имајући у виду потребну заштиту лесног одсека.

ПРАВНИ ОСНОВ

- Чл. 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14);
- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“ бр. 3/2010).

СМЕРНИЦЕ

Пројекат препарцелације урадити према важећем Плану и члану 65 или 68, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.

Према члану 68. Закона о планирању и изградњи, исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и

спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова (који се израђује у складу са прописима о државном премеру и катастру). Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра. Уколико исто лице није власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа потребно је извршити препарцелацију на основу члана 65. Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.

Потребно је урадити детаљне анализе утицаја на животну средину и прибавити сагласност на студију о процени утицаја на животну средину или акт о ослобођењу од обавезе израде процене утицаја на животну средину од стране надлежног орган у зависности од врсте отпада а у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 36/09, 88/10, 14/16);

За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним Планом

НАПОМЕНА:

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

