

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
Одељење за издавање локацијских
услова за објекте јавне намене
IX- 20 бр. 350.1-6133/2018
22.01.2019. године

Д.О.О. „ЕУРО PETROL“
TRGOVAČKO-PREDUZEĆE

Број: 01666/2019

Дана: 18. 02. 2019. год.
SUBOTICA

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : „Еуро Петрол“ д.о.о.
24000 Суботица,
Отмара Мајера 6

ПОВОД ЗАХТЕВА:

Информација о локацији за кат.парцелу 14322/4 КО Земун, „за потребе процене утицаја затеченог стања на животну средину (складиште екстра лаког лож уља и ТНГ-а). Изграђен објекат који је у легализацији“.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ кат.парцелу 14322/4 КО Земун	
ПЛАНСКИ ОСНОВ План детаљне регулације за подручје привредне зоне „Аутопут“ у Новом Београду, Земуну и Сурчину, ("Сл.лист града Београда", бр. 61/09)	Према наведеној планској документацији катастарска парцела 14322/4 КО Земун припада површинама: 1) Јавних намена – Саобраћајнице, 2) Осталих намена - Привредне делатности у Зони II, Блоковима 25 и 27. Део кат.парцеле је покривен Заштитним прижним појасом, у коме је дозвољена изградња уз сагласност надлежне институције.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	Општа правила грађења за све зоне <u>Правила парцелације</u> Свака грађевинска парцела мора да испуни основни услов да има приступ јавном путу, непосредно или преко саобраћајница у оквиру блокова и услове минималних димензија и површине парцеле. Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Правила грађења у зони II <u>Правила парцелације</u> У зони II правила парцелације за грађевинске парцеле привредних и комерцијалних делатности се утврђују обавезном површином комплекса не мањом од 0.2 ha и ширином уличног фронта парцеле не мањом од 30 m. За комплексе који излазе не две или више саобраћајница ужа страна не може бити ширине мање од 30 m. <u>Услови за уређење комплекса и градњу објеката</u> Основни параметри су: • "И"= дозвољен 1.0, • "С"= дозвољен до максимално 50%, • Минимални проценат земљишта под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5 ha -30%, за комплексе 1-5 ha - 25%, за комплексе 0.2-1

на - 20%, од чега компактна пошумљена површина минимално пола од укупног зеленила.

Изузетно у зонама I и II, за специфичне делатности које захтевају велике паркинг просторе и велику заузетост парцеле (хипермаркети, veleprodaje, робно-дистрибутивни центри, филмски студији и слично), као и за постојеће већ изграђене објекте и комплексе, проценат зелених површина се може смањити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд“.

Планирани проценат зеленила од 30% може се смањити на минимум 10% зелених површина у континуитету, а преосталих 20% може бити под растер паркинзима које треба обавезно озеленити.

Простор између објеката и границе комплекса према саобраћајницама обавезно озеленити високим или ниским засадама и уредити као слободну зелену површину, у оквиру које може да се организује приступ комплексима или површине за стационарни саобраћај. У овом простору обавезно је да минимум 30% површине буде под зеленилом, затрављено и са високим засадама.

- Грађевинске линије у односу на саобраћајнице у блоковима које раздвајају различите комплексе се одређују као дозвољене, за зону II на минимално 5 m од регулације саобраћајнице.
- Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12 m минимално удаљење од бочних ивица не може бити мање од 6 m, а од задње 10 m. Уз бочне ивице комплекса обавезно је посадити најмање један дрворед.
- Дозвољена је изградња више објеката на парцели. Међусобно одстојање је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- Дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена је максимално 18m, 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...) висина до слемена буде максимално 24 m, али на површини од највише $\frac{1}{3}$ од укупне бруто грађевинске површине под габаритом објекта. За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама, али не више од површине за ограничавање препрека из услова безбедног одвијања авиосаобраћаја.
- Сви објекти који својим садржајима репрезентују намену комплекса, морају својим обликовањем и применом материјала да одговарају репрезентативном карактеру зоне. Остали помоћни објекти не смеју, посебно у односу на њихову диспозицију према главним објектима и основним саобраћајницама, умањити општи репрезентативни карактер комплекса.
- За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима "Службени гласник РС", бр. 44/95.
- Код свих планираних намена морају се примењивати све посебне и законом прописане мере заштите животне средине.
- Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објеката, до реализације максималних капацитета, у свему према правилима и условима плана, тако да се у свакој фази обезбеди несметано функционисање комплекса у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина и задовољење технолошких и инфраструктурних потреба.
- Поред свих горе дефинисаних услова за уређење комплекса и градњу објеката, важе и сви релевантни услови дефинисани у поглављима Б.6.1.1. Услови за заштиту животне средине и Б.7. Инжењерскогеолошки услови.

Б.6.1.1. Услови за заштиту животне средине

За све комплексе на којима се планира градња привредних делатности и



привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања одобрења за изградњу поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања одобрења за градњу потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.

Б.7. Инжењерскогеолошки услови

На основу оваквих инжењерско-геолошких података могу се дати следећи услови и препоруке:

препоручује се да се приликом планирања објеката предвиди најмање једна укопана етажа, како би се са дужином фундација прошао слој хумифицираног леса који није повољних геотехничких својстава за фундаирање објеката;

код планирања простора за ретензије које су у систему одвођења кишних вода, предвидети њихову изградњу као водонепропусне ретензије. Ове ретензије се морају технички опремити и то израдом тампона, водонепропусном фолијом или геотекстилом и да се све прикупљене воде кроз бетонске канале воде до рецепијента;

природне депресије се могу задржати и даље у тој функцији уколико се не оптерећују додатним количинама вода које би могле да доведу до накнадног провлаживања леса, девастирања тла и загађивања подземних вода; простор природних депресија обавезно пошумити адекватним растињем које ће спречити даљу девастацију простора;

у оквиру сваког новопланираног комплекса могу се планирати мини ретензије у којима ће се скупљати кишне воде, које се даље могу користити у складу са условима заштите животне средине, техничко-технолошким и санитарним прописима и на тај начин извршити заштитита самог простора од девастације и појаве неравномерног слегања лесних седимената;

изградња кишног колектора на потезу према насељу "Алтина" је са геолошког аспекта повољна; могуће је извођење отвореног ископа за полагање кишнога колектора или тунелски (методом утискивања), што је са аспекта заштите животне средине и геолошког аспекта повољније решење;

изградња саобраћајница и пратеће инфраструктуре одвијаће се у првом хоризонту леса; приликом планирања саобраћајница неопходно је хумифицирани део уклонити из подтла саобраћајница; саобраћајнице поставити тако да нивелационо прате природну површину терена (ЦБР 4-6);

инфраструктурне објекте (водовод, канализација, топловод, гасификација) извести по систему цев у цев или кроз технички ров, како би се спречила неравномерна слегања у случају хаварисјких оштећења;

на читавим истражном простору најновијим истраживањима је констатован водоносни хоризонт између 30-60 m од површине терена. Истраживањима је доказано да су те воде незагађене и да се могу користити за водоснабдевање (вода за пиће); могуће је коришћење ових вода методом црепа од 3-10 l/s у зависности од техничких карактеристика бунара;

У даљој фази пројектовања за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима "Службени гласник РС", бр. 44/95.

Ц.1.3. Стационарни саобраћај

Паркирање се планира на парцели. Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледљиво. На свим паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Нормативи за прорачуну потребног броја паркинг места

- привредне делатности и привредне зоне - занатски погони 1ПМ на 80 m² БРГП
- комерцијалне зоне и градски центри: трговина - 1ПМ/66 m² БРГП
продајног простора; административно пословни објекти - 1ПМ/80 m²

	БРГП; угоститељски објекти - 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице; хотели- 1ПМ/2-10 кревета, зависно од категорије; шопинг молови, хипер маркети - 1ПМ/66 m 2 БРГП продајног простора ➤ подземне резервоаре са горивом позиционирати тако да њихова зона утицаја буде у оквиру грађевенске парцеле, односно применити друге мере заштите од пожара у складу са важећим противпожарним прописима. ➤ за станице за снабдевање горивом висина надстрешнице се одређује у складу са технолошким потребама. ➤ 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.
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и Правилник о садржини информације о локацији и локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/2010).
СМЕРНИЦЕ	За градњу свих објеката високоградње, за све објекте осим за саобраћајнице и подземну инфраструктуру, потребно је прибавити мишљење да ли представљају опасност по безбедно одвијање авиосаобраћаја, односно услове и сагласност институција надлежних за безбедно одвијање авиосаобраћаја, на сву инвестиционо-техничку документацију, пре издавања Одобрења за изградњу. За све комплексе на којима се планира градња привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена или интервенција на постојећим објектима у оквиру ових намена, неопходно је пре прибављања одобрења за изградњу поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. У простору означеном као заштитни пружни појас, делови блокова 32, 33, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 23а, 24, 25, 26 и 27 обавезно је прибављање услова и сагласности на инвестиционо-техничку документацију, пре издавања Одобрења за изградњу, од институције надлежне за управљање железничком инфраструктуром, ЈП „Железнице Србије“. Пре добијања одобрења за градњу потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине. За све локације станица за снабдевање горивом (ССГ) неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-
Секретар секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Милош Буловић, дипл. инж. арх.