

САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	1
A)	ОПШТИ ДЕО	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ.....	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	2
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА.....	2
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	3
4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	3
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	4
1.	ПОЈМОВНИК.....	4
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ	5
2.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	5
2.2.	КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	6
3.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	6
3.1.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....	6
3.2.	МЕРЕ ЗАШТИТЕ.....	9
3.2.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА	9
3.2.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ.....	10
3.2.3.	ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	11
3.2.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ	14
3.3.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	16
3.4.	УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ.....	18
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	19
4.1.	ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	19
4.1.1.	УЛИЧНА МРЕЖА	19
4.1.2.	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА.....	21
4.1.3.	ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ	21
4.1.4.	БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ.....	21
4.1.5.	ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ	21
4.1.5.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА	22
4.1.6.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА... ..	22
4.2.	ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ	23
4.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	23
4.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	24
4.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	26
4.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	30
4.2.5.	ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	31
4.2.6.	ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	31
4.2.7.	АЛТЕРНАТИВНИ ВИДОВИ ЕНЕРГИЈЕ.....	33
4.3.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ	33
4.4.	ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	35
4.5.	ВОДНЕ ПОВРШИНЕ	36
5.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	37
5.1.	ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	37
5.1.1.	КОМЕРЦИЈАЛНО-ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	38
5.1.2.	ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ	47
5.2.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА.....	63
6.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА	65
В)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	66
1.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ	67
2.	ПОДРУЧЈА ЗА КОЈА СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	67
3.	ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ	67
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	67
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	68

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ ЈАКОВО, ОПШТИНА СУРЧИН

- НАЦРТ ПЛАНА -

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради предметног плана приступило се на основу иницијативе ПКБ КОРПОРАЦИЈЕ А.Д., Индустријско насеље бб, 11213 Падинска скела, наш бр. 350-1126/2012 од 12.06.2012. године, која се односи на активирање локација у власништву овог предузећа, обзиром да предметни простор није до сада био предмет детаљније планске разраде.

На основу поменуте Иницијативе донета је Одлука о изради плана генералне регулације за део привредне зоне Јаково, градска општина Сурчин („Сл. лист града Београда“, бр. 51/12 и 92/14).

Комисија за планове Скупштине града Београда дала је позитивно мишљење на Концепт плана генералне регулације на 4. седници, која је одржана 15.07.2014. године, након чега се приступило изради Нацрта плана.

У постојећем стању на мањем делу предметне територије уз општински пут заступљене су трговина и услуге, и спонтано и неплански формирана зона становања, док су привредни комплекси груписани уз источну границу плана, уз саму железничку пругу. Преостали део територије представљају неизграђене зелене површине и интензивно обрађиване пољопривредне површине. Предметно подручје је испресецано Михаљевачким каналом и мрежом мањих, секундарних мелиорационих канала који су у његовом подсливу.

Важан квалитет подручја је сразмерно велики потенцијал за развој привредне зоне значајне за град у ширем смислу, имајући у виду атрактивну позицију и повољну саобраћајну повезаност, која ће допринети трансформацији и развоју насеља у окружењу.

Иако се локација одликује добром саобраћајном повезаношћу, као највећи проблем се издваја отежан директан приступ унутрашњости комплекса обзиром на ранг саобраћајница које га окружују, као и железничку пругу.

Циљ израде плана је формирање привредне зоне заокруживањем већ постојећих комплекса и формирање нових производних, комерцијалних и складишних капацитета, уз опремање и изградњу неопходних саобраћајних површина и инфраструктурних мрежа и објеката како би се створили повољни услови за рад, а истовремено обезбедили услови очувања животне средине.

Планом ће се разрадити основне намене и планска решења која су утврђена Просторним планом за део градске општине Сурчин ("Сл.лист града Београда", бр. 10/12), и дефинисати границе грађевинског подручја, површине за јавне и остале намене, услови и правила уређења и изградње на предметном подручју, као и зоне за даљу урбанистичку разраду. Сва планска решења биће усклађена са плановима вишег реда.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница Плана обухвата делове територија **К.О. Бечмен и К.О. Јаково** и са северне и источне стране простире се до регулације улица 11. октобра и Вожда Карађорђа, обухватајући и у деловима ове саобраћајнице (планирани инфраструктурни прикључци), пресеца кп 2981/1 К.О. Јаково и наставља границама кп 1685 и 1684 К.О. Јаково, затим планираном регулацијом саобраћајница сао 9 и сао 8 и границом кп 1668/1 К.О. Јаково (парцела Михаљевачког канала), пресеца кп 1764/1 К.О. Бечмен и обухвата планиране регулације сао 2 и сао 1 све до регулације улице 11. октобра.

Површина обухваћена планом износи око **86 ha**.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:2500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

К.о. Бечмен

Целе катастарске парцеле:

1573; 1572; 1570/2; 1568; 1571; 1569; 1570/1; 1567; 1566; 1565; 1467/1; 1467/2; 1468; 1466; 1564; 1574; 1575; 1579; 1580; 1578; 1577; 1576; 1778; 1581;

Делови катастарских парцела:

1819; 1563; 1827/1; 1470; 1826/2; 1827/2; 1764/1; 1465

К.о. Јаково

Целе катастарске парцеле:

1657/4; 1657/3; 1659/1; 1660; 1659/2; 1661; 1651; 1652; 1653; 1654/1; 1654/6; 1655/2; 1658; 1656/2; 1655/1; 1657/2; 1676/2; 2981/2; 1676/3; 1654/2; 1654/3; 1654/4; 1654/5; 1684; 1685;

Делови катастарских парцела:

1662; 1676/1; 1668/1; 1877; 2981/1; 1700/13; 1650; 1683;

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:2500.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

(Одлука је саставни део документације Плана)

(Извод из **Просторног плана за део градске општине Сурчин** ("Сл. лист града Београда", бр. 10/12) је саставни део документације Плана)

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у одредбама:

- **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14),
- **Правилника** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/15),
- **Одлуке** о изради плана генералне регулације за део привредне зоне Јаково, градска општина Сурчин („Сл. лист града Београда”, бр. 51/12 и 92/14).

Плански основ за израду и доношење Плана представља **Просторни план за део градске општине Сурчин** ("Сл. лист града Београда", бр. 10/12).

Према Просторном плану предметна локација се налази у површинама планираним за:

- **пољопривредно земљиште**
 - зона интензивне сточарске производње - фарме
- **воде и водно земљиште**
 - канали
- **грађевинско земљиште**
 - привредне зоне
 - саобраћајне површине (државни путеви, железничка пруга и железничка станица)

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:2500)

Претежна намена унутар предметног простора су пољопривредне површине.

У обухвату плана заступљене су и следеће намене:

површине јавних намена:

- *саобраћајне површине*
 - некатегорисани путеви различитих ширина
 - површине за железнички саобраћај (неелектрифицирана једноколосечна железничка пруга Сурчин – Јаково – Бечмен – (Бољевци) која је тренутно ван функције, са товариштем Јаково-Бечмен)
- *водне површине*
 - мелиорациони канали (Михаљевачки канал и мањи канали у његовом подсливу)

површине осталих намена:

- становање

На мањем делу предметне територије уз општински пут Сурчин-Бечмен спонтано и неплански је формирана зона становања оквирне површине од око 2.41 ха, неправилне парцелације и неодговарајуће инфраструктурне опремљености.

- привредне површине

Привредни објекти и комплекси груписани су уз источну границу плана, уз саму железничку пругу. На самом северу и југу уз пружни појас доминирају предузећа за трговину нафтом и нафтним дериватима (Nis - Gasprom neft и VML д.о.о.), са својим пословним објектима, складишним капацитетима и индустријским колосецима.

Трговина и услуге заступљене су у зони уз општински пут Сурчин-Бечмен, западно у односу на Михаљевачки канал, или као допунска намена становању у приземљима стамбених објеката.

- пољопривредно земљиште

У постојећем стању, предметно подручје се налази у оквиру интензивно обрађиваних пољопривредних површина. Плодно земљиште, претежно II и V бонитетне класе претежно је под ораницама, где се сезонски смењују пољопривредне културе.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПОЈМОВНИК

- *Фронт парцеле* је страница парцеле која излази на јавну површину или на приступни пут, а наспрамна страница се сматра задњом границом парцеле. Остале странице се сматрају бочним странама парцеле.
- *Угаоним парцелама* се сматрају све парцеле које се налазе на угловима јавних површина или приступних путева. Код угаоних парцела све странице које излазе на јавну површину или приступни пут се сматрају фронтом парцеле а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле.
- *Приступни пут* је индиректан приступ јавној саобраћајној површину за једну или више грађевинских парцела. Формира се као посебна парцела у оквиру површина за остале намене.
- *Зона грађења* је простор предвиђен за изградњу објеката унутар дефинисаних грађевинских линија.
- *Постојећи објекти* су објекти који су унети у геодетске подлоге, односно објекти који су укњижени и објекти за које су издате грађевинске дозволе и/или употребне дозволе или су у процедури прибављања истих.
- *Спратност ("С")* је изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучени спрат као Пс.
- *Висина објекта* је растојање од коте нивелете јавног или приступног пута до коте венца последње етаже (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.
- *Кота приземља објекта* одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута.
- *Железничко подручје* је земљишни простор на коме се налази железничка пруга, објекти постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод мостова и вијадуката, као и простор изнад трасе тунела.
- *Пружни појас* је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8 m, у насељеном месту 6m, рачунајући од осе крајњег колосека, земљиште испод пруге и ваздушни појас у висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станице, стајалишта, распусница, путних прелаза и сл.) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута.

- *Индустријски колосек* јесте железнички колосек који се прикључује на јавну железничку инфраструктуру у станици и служи за допремање и отпремање робе за власника, односно носиоца права коришћења тог колосека. Индустријски колосек мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији пруге на коју се колосек прикључује.
- *Потенцијално еколошко оптерећење предузећа:*
Категорија А – мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља (<50m од стамбеног објекта) и не изазивају непријатности суседном становништву ни буком ни мирисима, не генеришу опасан отпад и немају ризик од хемијског удеса.
Категорија Б – мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља (50-100m од стамбеног насеља) тако да њихова функција не изазива непријатности суседству, као што су сервисне делатности и производни погони уколико се за исте, у циљу свођења утицаја у границе прихватљивости, не захтева изградња специјалних уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, пречишћавање отпадних гасова, посебне мере заштите од хемијских удеса и које не генеришу опасан отпад.
Категорија В – фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном растојању (100-500m) од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (БРГП>5000м²), прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине.
- *Водно земљиште* је земљиште на коме стално или повремено има воде.

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1: 2500)

Планиране **површине јавних намена** су:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- друмски саобраћај (САО 1 – САО 10)
- железнички саобраћај (ЖЕЛ)

ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

- трафо станице (ТС1-ТС2)

ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (ЗЕЛ1-ЗЕЛ2)

ВОДНЕ ПОВРШИНЕ

- Михаљевачки канал (ВП1-ВП6)

Планиране **површине осталих намена** су:

КОМЕРЦИЈАЛНО-ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ (КП1-КП2)

ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ (ПЗ-П6)

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
друмски саобраћај	2.02	2.34	6.39	8.41	9.90
железнички саобраћај	3.48	4.05	0.62	4.10	4.77
водне површине	9.20	10.70	-0.47	8.73	10.03
инфраструктурне површине	/	/	0.22	0.22	0.25
јавне зелене површине	/	/	0.4	0.40	0.46
укупно 1	14.70	17.09		21.86	25.42
површине осталих намена					
становање	2.41	2.8	-2.41	/	/
привредне зоне	10.90	12.67	53.24	64.14	74.58
пољопривредне површине	57.99	67.43	-57.99	/	/
укупно 2	71.30	82.71		64.14	74.58
укупно 1+2	86.00	100.00		86.00	100.00

Табела 1 - Табела биланса површина

2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подела на урбанистичке зоне извршена је према доминантној намени, компатибилности садржаја, планираној уличној матрици, потреби рационалнијег коришћења грађевинског земљишта, као и према просторним могућностима и планираним урбанистичким параметрима.

Површине намењене претежно привредним садржајима су сврстане у шест карактеристичних зона, „КП1“, „КП2“, „П3“, „П4“, „П5“ и „П6“.

Територија предметног плана саобраћајницама је јасно подељена на 8 блокова који су по номенклатури овог плана означени од 1 до 8, како је приказано у свим графичким прилозима плана.

3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

(графички прилог бр. 9 „Инжењерскогеолошка карта терена“ Р 1: 1000)

На основу наменски урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе Плана генералне регулације дела насеља Јаково“, од стране предузећа "Институт ИМС" из Београда (децембар 2015), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

Истражно подручје обухвата површину од 112 ha, мањим делом је индустријско подручје, док је највећим делом пољопривредно-обрадиво земљиште које представља део алувијалне терасе. Апсолутне коте терена крећу се у распону од ~ 76.00 -78.50 мнв.

Основну геолошку грађу терена на ширем простору чине неогене лапоровите глине, преко којих дискордантно залежу кватрарни језерско-барски и речно-језерски седименти.

Истражни простор изграђују кватрарне творевине (Q₁ – холоцен) распрострањене у оквиру алувијалне равни реке Дунава и Саве. Представљене су седиментима флувијалног генетског типа у којима су на основу морфогенетских и геолошких карактеристика издвојена речна тераса (t) у оквиру самог истражног простора – дебљине преко 10m.

У литолошком смислу седименти терасе Саве су лесолике глине, суглине и супескови са међусобним прелазима и доста су хетерогени. Поред алевритске и глиновите компоненте, местимично се запажа и веће присуство песка. Седименти су одређени као алевритске глине, грубо или финодисперсне глине и мање као алеврит-песак.

Антропогене творевине (насуто тло) представљене су насипом стихијски разастртим око постојећих улица, индустријских објеката и уз хидротехничке објекте у склопу обалоутврде. Уграђени материјал (прашине, глине и песак) је претежно механички стабилизovan (архивска документација).

Ниво подземне воде је у бушотинама утврђен на дубини од 5-7m од површине терена. На самом истражном простору изграђен је систем мелиорационих канала у склопу одбране од поплава (раније периодично плавлени терени) чиме је вештачки остварен утицај на режим подземних вода и сигурност када је у питању дренажа подземних вода, чиме су генерално побољшана квалитативна својства терена као радне средине.

На основу олеата сеизмичке карте која се односи на повратни период од 500 година, истражни простор се налази у зони VIII^o МЦС. Овом сеизмичком степеном одговара коефицијент сеизмичности $K_s=0.05$.

Имајући у виду инжењерскогеолошка и хидрогеолошка својства издвојених литолошких средина битних за стабилност терена у природним условима и у условима грађевинских активности, испитивани терен припада инжењерскогеолошким реонима IIБ2 и Ц.

Реон IIБ2

Реон IIБ2 је представљен седиментима флувијалног генетског типа у којима се на основу морфогенетски и геолошких карактеристика издвојена прва речна тераса (t_1), са надморским висинама у распону од ~76.00 – 78.50мнв. Реон обухвата заравњене делове терена у благом паду до 3%. Седименти алувијона прве речне терасе су по правилу засићени водом, са формираном отвореном издани средњег до великог капацитета. Водозасићење тла је присутно у слогу прашинастог од ситнозрног песка и песковитим глинама. Ниво подземне воде се крећу на дубинама од око 5-6 m од површине терена.

Реон IIБ2 чини терен повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава.

Изградња објеката и мере ограничена

Није искључена потреба код плитког фундаирања за стабилизацијом - заменом темељног подтла материјалом бољих физичко-механичких карактеристика (у слојевима дебљине ~0.30m збијени до потребног модула стишљивости уз контролу захтеване збијености), у зависности од дубине ископа – висине насипа, врсте темељења, оптерећења које ће будући објекти пренети на тло, отпорно-деформабилних карактеристика тла и сл., у складу са резултатима наменских геотехничких истраживања која ће се спровести за потребе виших фаза и нивоа пројектовања кроз техничку документацију и њену контролу.

За потребе изградње објеката са већим специфичним оптерећењем ($\sigma > 100 \text{ kN/m}^2$) предвидети обавезну примену мера побољшања тла (замена - стабилизација) или дубоко фундаирање (у слоју "Corbicula fluminalis").

Извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту. Код изградње подземних објеката – етажа (укопавања), предвидети хидротехничке мере заштите.

Дубину фундаирања и избор темељне конструкције, начин заштите и извођења ископа, мере дренажа (у циљу елиминисања негативног утицаја површинских и подземних вода),

побољшања тла (примене адекватних мелиоративних мера) треба прилагодити геотехничким карактеристикама саме микролокације на којој се планира изградња (имајући у виду њена физичко–механичка и отпорно–деформабилна својства, хидрогеолошке одлике), као и врсти и намени будућих садржаја, чиме ће се елиминисати могућа појава неравномерног слегања, побољшање носивости, дренажање и задовољити сви аспекти заштите и очувања животне средине.

Код изградње и експлоатације економских објеката који већ постоје на истражном простору (фарма коња и сл. где је концентрација амонијака, нитрита, нитрата и органских материја екстремно висока), као и индустријских објеката (кланица и сл.) посебна пажња се мора посветити заштити самог тла и издани од изливања (упуштања) отпадних вода у тло. Свако неконтролисано упуштање отпадних вода има вишеструко негативан утицај на природну геолошку средину како у смислу погоршања физичко-механичких својстава грађевинског тла, тако и нарушавања природног педолошког састава тла као животне средине.

У току експлоатације објеката код којих је процењено да постоји бојазан нарушавања животне средине (воде и тла) предвидети уграђивање пијезометарских конструкција за осматрање нивоа подземне воде и узимање узорка за хемијску анализу воде.

Неопходно је приликом уређења и изградње објеката обезбедити одговарајућа дренажање терена, тј. адекватан систем регулисања, прихватања и одвођења свих процедурних - површинских вода, а за потребе заштите од високог нивоа подземне воде у терену у условима додатних и дуготрајних падавина и обимних водозасићења предвидети могућност израде хидротехничких објеката одбране од поплава у циљу заштите од "катастрофалних" вода.

Изградња линијских инфраструктурних објеката и комуналне инфраструктуре и мере ограничења

Код линијских објеката који прате површину терена неопходна је примена мелиорационих мера као што су насипање, стабилизација или замена подтла, површинско одводњавање.

Извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту. Ископе, осим неопходне заштите од зарушавања, штитити од утицаја површинских и процедурних вода одговарајућим дренажним мерама.

Материјал из ископа може се користити за насипање код нивелационог уређења терена и засипање ровова (уз претходну припрему дна рова у складу са захтевима из стандарда који се требају дефинисати при изради техничке документације), а приликом његове уградње предвидети прописно збијање и контролу захтеване збијености. Евентуалну појаву стишљивих прослојака и партија тла и грађевинског шута, отклонити из засипа рова и подтла.

Неопходно је предвидети и елиминисати утицај површинске - процедурне воде на труп саобраћајнице. Накнадно расквашавање подтла може довести до допунских слегања, а самим тим и до деформација на коловозу што може утицати на функционалност саобраћајнице. Уколико је влажност тла већа може се користити и одговарајући „геотекстил“ ради елиминисања порне воде у тлу и постизања задовољавајуће збијености.

Напомене приликом коришћења терена (изградње – грађевинске активности)

Уз сам ободни део плана у зони постојећих саобраћајница и објеката могу се очекивати, услед урбанизације и нивелационог уређења, појаве слабо консолидованог насутог материјала на површини терена, промењиве дебљине, просечно 1-3m (архивска документација). Насути материјал је генерално неповољних отпорно–деформабилних својстава и не препоручује се као подтло за ослањање темељних конструкција. Не препоручује се ни као материјал за ослањања линијских инфраструктурних и комуналних

објекта без претходне контроле његовог квалитета као материјала за ослањање – уградњу и његове евентуалне механичке стабилизације.

Реон Ц

Реон обухвата део терена уз ободне зоне око мелиорационих – регулационих канала ископаних у циљу одбране од поплава – обарања нивоа воде у терену (раније периодично плављен терен) чиме су се генерално побољшала квалитативна својства терена као радне средине. Дубине канала крећу се од 1.0m (просечна) до 7.0m (Михаљевачки канал).

У литолошком смислу реон граде алувијални седименти - прашине, прашинасте и песковите глине и прашинасти ситнозрни пескови. Генерално реон је хетерогеног састава и својстава, засићен водом са формирањем издани средњег до великог капацитета.

За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Са аспекта заштите културног наслеђа, у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“ бр.71/94), простор у оквиру подручја плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно историјске целине, не ужива статус добра под претходном заштитом, не налази се у оквиру претходно заштићене целине, у оквиру њега нема утврђених културних добара.

У оквиру подручја плана налази се археолошки локалитет под претходном заштитом „Силоси“ (графички прилог бр.2 „Планирана намена површина“), који до сада није истраживан и има статус добра под претходном заштитом.

На основу података којима се расплаже може се закључити да ови простори обилују археолошким налазиштима из различитих временских епоха, од Неолита до Античког и Средњовековног периода. У појединим зонама, археолошки локалитети су густо распоређени непосредно један уз други. Због тога је овај део југоисточног Срема, врло важан са аспекта археолошких проучавања свих епоха чији се материјални остаци овде налазе.

Мере заштите

На површинама које захвата археолошки локалитет „Силоси“ обавеза Инвеститора и Извођача радова је да благовремено, пре почетка радова, обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда о отпочињању радова.

Обавеза Инвеститора радова је да обезбеди сондажна и заштитна археолошка истраживања на овом локалитету. Ова истраживања, која на основу 110. члана Закона о културним добрима финансира Инвеститор изградње, обављала би се према посебном Програму који би био урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда.

На осталим површинама у граници подручја плана уколико се приликом грађевинских радова наиђе на археолошке остатке или налазе, Инвеститори и Извођачи радова дужни су да радове обуставе и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би могле да се предузму све мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

/Услови Завода за заштиту споменика културе, бр. Р 4276/14 од 18.11.2014. год. и бр. Р 4963/15 од 14.12.2015. год./

3.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/10) и др.

Према Централном регистру заштићених добара и документацији Завода за заштиту природе Србије, предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже РС, нити у простору евидентираног природног добра.

Степен модификације природе и предела на предметном подручју наметнуо је примену **интегралне заштите природе**, што подразумева усклађивање будуће изградње планираних намена простора са мерама заштите природе. У том контексту, обезбеђен је одређен проценат зелених површина у директном контакту са тлом, планирано је подизање дрвореда унутар комплекса привредних зона и у регулацији саобраћајница, заштитних зелених појасева ка саобраћајницама, уз Михаљевачки канал и дуж железничке пруге, као и озелењавање пратећих паркинг простора садњом дрворедних садница високих лишћара. На овај начин створени су услови за формирање еколошке мреже на локалном нивоу, која представља станишта и коридоре за боравак и кретање врста, обезбеђује природно кружење атмосферских вода, заштиту од негативних утицаја привредних делатности и саобраћаја на природно окружење, земљиште, воду и др.

Приликом реализације планираних намена неопходно је поштовати следеће **мере заштите**:

- максимално сачувати дрвенасту вегетацију на јавним зеленим површинама, посебно приликом извођења радова у непосредном окружењу;
- изузетно, сеча појединих стабала може се вршити само на основу одобрења надлежне организационе јединице, уз обавезну компензацију;
- приликом реализације планираних зелених површина предност треба дати аутохтоним врстама дрвећа и жбуња, у складу са природним потенцијалним заједницама (*Acer Tatarici-Quercetum Ht.*, *Genisto-Quercetum roboris s.lat.*, *Carpino-Quercetum robori*, *Salici-Populetum*); потребно је користити брзорастуће врсте, које имају фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности; избегавати врсте које су детерминисане као алергене и инвазивне;
- приликом одабира вегетације узети у обзир потребу ефикасног коришћења енергије, односно одабир врста вршити са циљем ефикаснијег смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
- избор садног материјала за формирање дрвореда прилагодити његовој заштитној функцији (користити аутохтоне врсте лишћарских стабала прилагођене локалним климатским условима, отпорне на аерозагађење);
- предвидети све мере заштите природе у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минеролошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач је дужан да обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

/Услови Завода за заштиту природе Србије, бр. 020-2423/2 од 08.01.2016. год./

3.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере и услови заштите животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању изради стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације за део привредне зоне Јаково, градска општина Сурчин, које је донео Секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр.350.14-6/13, дана 07.06.2013.године.

Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр.135/04,88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (број 501.2-82/2014-V-04 од 26.11.2014. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде Плана и саставни су део документације Плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине потребно је приликом израде пројектне и техничке документације предвидети и реализовати следеће:

Мере заштите ваздуха:

- централизовани начин загревања планираних објеката, предност дати еколошки прихватљивим начинима загревања;
- груписање сродних и компатибилних делатности у оквиру саме привредне зоне; предност дати зеленим технологијама; примењивати најбоље доступне технологије који испуњавају прописане стандарде животне средине (вода, ваздух, заштита од буке и др.) смањењем односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;
- предвидети одговарајућу опрему, техничка и технолошка решења, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздух задовољава прописане граничне вредности у складу са законском регулативом; уградити филтре за задржавање честичног загађења на системима за вентилацију производних делова објеката;
- извести заштитне зелене појасеве као и проценат зеленила предвиђен планским решењем.

Мере заштите вода и земљишта

- изградњу објеката условити претходним комуналним опремањем подручја плана;
- изградити канализациони систем за прикупљање и одвођење отпадних вода; односно изградити сепаратни систем за одвођење и пречишћавање комуналних отпадних вода, формирање локалних канализационих система, и сл; квалитет пречишћених вода мора да задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; вршити редовну контролу сепаратора и таложника;
- применити посебне мере заштите подземних вода и земљишта, у складу са одредбама Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08),и Решења о одређивању зона санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (Министарство здравља Републике Србије, бр.530-01-48/2014-10 од 01.08.2014.године);

- предвидети одговарајући третман технолошких отпадних вода, којим се обезбеђују прописани захтеви емисије, односно прописани услови за испуштање у јавну канализацију или одређени реципијент; квалитет вода након пречишћавања треба да буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, а дефинисане су Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр.67/11); Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр.35/11), је дефинисано да ће се до истека преиспитаног рока примењивати максималне количине опасних материја у водама прописане Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", бр.31/82), као и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр.50/12);
- обезбедити одговарајући начин складиштења сировина, полупроизвода и производа у складу са посебним законима;
- манипулативне површине, сервисне/приступне саобраћајнице и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
- обезбедити потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде са наведених површина, њихов предtretман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талоба из сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица.

Мере заштите од буке

- привредни субјекти треба да пројектују и изведу одговарајућу звучну заштиту, којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објеката при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр.36/09, 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр.75/10), а које износе 65dB(A) за дан и вече и 55dB(A) за ноћ на простору намењеном производним и комерцијалним делатностима.

Мере у оквиру комерцијално-привредне и привредне зоне у односу на контакте намене

- при издавању локацијских услова позиционирати привредне објекте према њиховом утицају на чиниоце животне средине и потребним удаљењима према правилима заштите животне средине из Просторног плана за део Градске општине Сурчин ("Службени лист града Београда", бр. 10/12); и у складу са планом предвиђеним правилима грађења и уређења за зоне КП1, КП2, ПЗ, П4, П5 и П6.

Минимални услови за лоцирање привредних делатности

КАТЕГОРИЈА ПРЕДУЗЕЋА*	А	Б	В
Могућност емисије штетних материја у ваздух	нема	Токсичне, запаљиве материје Класа 1	Токсичне, запаљиве материје Класа 2
Ризик од хемијског удеса	нема	мали	средњи
Бука –dB(A)	<50	<55	<60
Површина комплекса (ha)	-	<3	3-80
ЗАШТИТНО ОДСТОЈАЊЕ (m)	<50	50-100	100-500
Потребна урбанистичка документација за заштиту животне средине**	-	ПУ	ПУ ПО
*Када је присутно више ризика, категорија предузећа се одређује према највећем ризику **ПУ=процена утицаја пројекта (објекта) на животну средину. ПО=процена опасности од хемијског удеса			

- у зонама КП1 и КП2 у оквиру комерцијалних садржаја лоцираних према становању (део зона уз улицу 11.октобра и САО1) могу се наћи само прозводни објекти намењени обављању делатности категорије А у складу са правилима заштите животне средине. У преосталим деловима ових зона као и у оквиру планираних компатибилних намена (привредне делатности) могу се наћи и делатности категорије Б.
- на удаљености мањој од 400m од вагон претакалишта комплекса складишта ТНГ и нафтних деривата предузећа "ВМЛ" (локација најгорег могућег сценарија) забрањена је изградња привредних објеката са опасним материјама услед опасности од "домино ефеката", односно преношења удеса са једног СЕВЕСО комплекса на други; севесо комплекси-постројења су дефинисани Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09- и др. закон, 72/2009-и др. закон, 43/2011-одлука УС и 14/2016) поглавље 3.2. Заштита од хемијског удеса и осталом законском регулативом;
- за постојеће и нове привредне објекте потребно је урадити Процену ризика и План заштите од хемијског удеса у складу са важећом законском регулативом односно, Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде извештаја о безбедности и плана заштите од удеса ("Службени гласник РС", бр. 41/2010) и прибавити сагласност надлежног органа на наведени документ;
- неопходна је сарадња са Управом за ванредне ситуације, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Службени гласник РС", бр.44/77,45/84 и 18/89) и прибављање сагласности на локацију за наведене материје;
- ако се на предметном простору издају услови за изградњу објеката за производњу, складиштење и промет прехранбених производа и предмета опште употребе, при њиховом пројектовању и изградњи посебно испоштовати опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору ("Службени гласник РС", бр. 125/04).

Мере заштите од нејонизујућег зрачења

- трафостаницу пројектовати и изградити у складу са важећим нормативима и стандардима за ту врсту објеката, а техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима након изградње трафостанице не прелази референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима, и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (В) не прелази 40 μ T;
- није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);
- након изградње трансформаторске станице извршити: (1) прво мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске станице, пре издавања употребне дозволе за исту, (2) периодична

испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења; трансформаторске станице не смеју да се нађу поред канцеларијских простора намењених дужем боравку људи, већ уз техничке просторије оставе и сл.

Обезбедити **ефикасно коришћење енергије**, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију постојећих и планираних објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разубуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

Мере за управљање отпадом

- начин прикупљања и поступања са отпадним материјама односно материјалима и амбалажом (комунални отпад, рециклабилни отпад- папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.), извршити у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, број 28/11);
- у оквиру грађевинских парцела формирати посебне просторе, сервисне и приступне саобраћајнице на водонепропусним површинама за сакупљање и примарну селекцију отпада (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и др);
- инвеститор је у обавези да све отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко овлашћеног правног лица.

У току извођења радова неопходно је:

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току уклањања постојећих, односно изградње нових објеката сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију односно ремедијацију загађене површине.

/Услови: Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-82/2014-V-04 од 26.11.2014. год. и бр. 501.2-82/2014-V-04 од 22.01.2016. год., МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ - Управа за пољопривредно земљиште, бр. 320-01-4415/2014-09 од 18.03.2015.год и бр. 320-01-4415/2014-09 од 13.01.2016.год. /

3.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Сеизмолошке карактеристике терена

Према најновијим регионалним истраживањима Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Асс(г) и очекивани максимални интензитет земљотреса - $I_{\max}$ у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 475 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Сеизмички параметри	Повратни период времена
	475 година
PGA (g) max.	0,04-0,06
I _{max} (EMS-98)	VII°

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати према следећим условима:

- При прорачуну конструкције објеката морају се применити одредбе које се односе на прорачун а садржане су у Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90.)
- Чланови 7. и 8. Правилника обавезују на израду сеизмичке микрорејонизације - сеизмичког микрозонирања, у припреми техничке документације као подлоге за израду главног пројекта.
- На основу члана 20. Правилника, за објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког оптерећења а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.

Заштита од поплава

Уређење водотока и заштита од штетног дејства вода је једна од три водне делатности и делатност је од општег интереса. Уређење водотока обухвата изградњу и одржавање водних објеката за уређење водотока (регулациони објекти) и извођење радова на одржавању стабилности обала и корита водотока и одржавању његове пропусне моћи за воду, лед и нанос. Заштита од штетног дејства вода обухвата мере и радове за заштиту од поплава од спољних и унутрашњих вода и од леда, за заштиту од ерозије и бујица и радове на отклањању штетних последица поплава на водним објектима и кориту за велику воду.

Управљање ризицима од елементарних непогода обухвата израду прелиминарне процене ризика од поплава, земљотреса итд која треба да обухвати следеће основе: да треба живети са водом а не борити се против ње, градити у складу са природом, увођења система "интелигентних насипа" (систем насипа је искоришћен за уграђивање електронских сензора, који су одговорни за преношење реалних временских података до контролних база), мониторинга клизишта *Early Warning System* итд. На тај начин је створен мониторинг бедема за заштиту од вода јер се сензорима добијају информације о свим могућим релевантним променама у средини, а такође се ти подаци узимају у обзир и око оптимизације и спровођење планова управљања ризицима од елементарних непогода, општег и оперативних планова за одбрану од елементарних непогода, спровођење редовне и ванредне одбране од поплава и заштиту од ерозије и бујица.

Мере 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 РС бр. 111/2009).
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Сл.гласник СРС", бр.44/77, 45/84 и 18/89).
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр.30/91).
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве... ("Службени лист СРЈ", бр.8/95).

- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија("Сл.лист СФРЈ", бр.24/87).
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара("Сл. Лист СФРЈ", број 7/84).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару("Службени лист СФРЈ", бр.45/85).
- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл.лист СРЈ", бр.11/96).
- Уколико се предвиђа гасификација комплекса, објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Сл. лист града Београда" бр.14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Сл.лист СФРЈ", бр.10/90),уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запањивим течностима и гасовима("Сл.гласник СРС", број 44/77,45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Сл. лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Сл.лист СРЈ", бр.20/92).
- Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова("Службени гласник РС", бр.101/10),Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Сл.лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству("Службени лист СФРЈ", бр.21/90).
- Обезбедити сигурну евакуацију употребом негоривих материјала(СРПС У.Ј1.050) у обради ентеријера и конструкцијом одговарајуће отпорности на пожар, постављањем врата са одговарајућим смером и начином отварања.
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља техно-економску целину.
- Реализовати објекте у складу са техничким препорукама ЈУС ТП 21.
- Уколико се планира изградња електроенергетских објеката и постројења, морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара("Службени лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СФРЈ", бр.13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Службени лист СРЈ", бр.37/95).

У складу са дописом Министарства одбране – Управа за инфраструктуру инт. број 1908-2 од 25.06.2013. год. за потребе израде Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавањем потребама одбране земље.

/Услови МУПа-Управа за ванредне ситуације у Београду, 07/9 број 217-150/2014 од 17.11.2014. год. и 07/9 број 217-370/2015 од 14.12.2015. год./

3.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редукција емисије гасова са ефектом стаклене баште, што

доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Сл. гласник РС“, бр. 25/2013) и Законом о енергетици РС („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Законом 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 и 145/14) прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објекта, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

У пројектовању и изградњи објекта, као и уређењу и одржавању слободног простора комплекса обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- избором облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимизацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објекта добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;
- заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
- планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.
- коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;
- пројектовањем система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем

грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

Пре изградње комерцијалних и производних објеката урадити истраживања локација, те уколико истраживања покажу да локација има потенцијал за коришћење геотермалних вода за снабдевање објеката топлотном енергијом, максимално искористити геотермалне изворе за топлотне потребе.

3.4. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Примењена технологија евакуације комуналног отпада на предметном простору је судовима-контејнерима, запремине 1100 литара и габаритних димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m, чији ће се потребан број одредити применом норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине објекта.

Контејнери треба да буду постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима у оквиру граница катастарских парцела или у смећарама унутар самих објеката, ван саобраћајних површина.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера се обавља по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од локације до комуналног возила. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3.5 m, а двосмерне 6.0 m. Слепа улица мора имати окретницу на свом завршетку димензионисану према габаритним димензијама комуналног возила: 8.6 x 2.5 x 3.5 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

Локације судова за смеће приказати у Пројекту уређења слободних површина и у ситуацији илу у Главном архитектонско-грађевинском пројекту сваког објекта у којем се предвиђа изградња смећаре, а уз техничку документацију, инвеститор је дужан да обезбеди у сагласност на пројекат за сваки објекат појединачно.

/Услови ЈКП Градска чистоћа, бр. 16219 од 31.10.2014.год. и бр. 19707 од 11.12.2015. год./

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:1000 и бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:2500)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од САО-1 до САО-10

ознака грађевинске парцеле	број катастарске парцеле
САО1	К.О. Бечмен Део к.п.: 1563, 1564, 1827/1, 1470, 1469, 1826/2, 1466, 1465
САО2	К.О. Бечмен Цела к.п.: 1570/2 Део к.п.: 1568, 1569, 1570/1, 1571, 1572, 1573, 1574, 1764/1, 1827/1, 1467/1, 1826/2, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1778, 1827/2, 1466, 1465
САО3	К.О. Бечмен Део к.п.: 1467/1, 1467/2, 1468, 1469, 1826/2, 1466, 1827/2, 1581, 1580, 1579, 1578, 1577, 1576, 1575
САО4	К.О. Јаково Део к.п.: 1654/1, 1653, 1652, 1651, 1668/1, 1660, 1659/1
САО5	К.О. Јаково Део к.п.: 1660, 1651, 1652, 1653, 1654/1, 1655/1, 1658, 1659
САО6	К.О. Јаково Део к.п.: 2981/1, 1655/1, 1676/1, 1658, 1659/1
САО7	К.О. Јаково Део к.п.: 1655/1, 1658, 1659/1, 1659/2, 1660
САО8	К.О. Јаково Део к.п.: 1659/1, 1661
САО9	К.О. Јаково Део к.п.: 1676/1, 1659/1, 1685, 1684, 1662, 1683
САО10	К.О. Бечмен Део к.п.: 1827/1, 1467/1, 1468, 1469, 1564, 1565, 1566, 1567, 1570/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:2500.

4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА

Пут Карловчић – Нови Београд и пут Сурчин – Јаково чине основу путне мреже предметног простора и са њих се планира приступ планираним садржајима. Обе саобраћајнице су део мреже општинских путева.

Планирано решење саобраћајних површина

Приступ на локације у оквиру границе плана планира се са пута Карловчић-Нови Београд преко саобраћајница CAO 1, CAO 2 и CAO 4 и са пута Сурчин-Јаково преко саобраћајнице CAO 9. Саобраћајница CAO 9 планира се (у складу са постојећим стањем) са преласком у нивоу преко железничке пруге Сурчин – Јаково - Бечмен.

Ове саобраћајнице су део секундарне уличне мреже и планирају се са следећим ширинама регулација:

- CAO 1 (деоница од CAO 3 до Улице једанаестог октобра), CAO 3 и CAO 10 са ширином регулације од 15 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m и обострани тротоари са зеленилом од по 4 m.
- CAO 1 (деоница од CAO 3 до CAO 2) и CAO 6 са ширином регулације од 11 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m и обострани тротоари од по 2 m.
- CAO 4 и CAO 8 са ширином регулације од 17 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m, обострани тротоари од по 2 m и са једне стране двосмерна бицикличка стаза од 2,2m и ивично зеленило од 0,8m, а са друге зеленило од 3 m.
- CAO 5 и CAO 7 са ширином регулације од 17 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m, обострани тротоари од по 2 m и обострано зеленило од по 3 m.
- CAO 2 са ширином регулације од 11 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m и обострани тротоари од по 2 m осим на деоници од CAO 10 до CAO 3. На овој деоници се планира са регулацијом ширине 13 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m, тротоар са зеленилом од 4 m на страни блока 3 и тротоар од 2 m на супротној страни.
- CAO 9 (деоница од границе плана до CAO 8) са ширином регулације од 17 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m, обострани тротоари од по 2 m и обострано зеленило од по 3 m; На крају CAO 9 планирана је противпожарна окретница.
- CAO 9 (деоница од CAO 8 до CAO 7) са ширином регулације од 17 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m, обострани тротоари од по 2 m и са једне стране двосмерна бицикличка стаза од 2,2m и ивично зеленило од 0,8m, а са друге зеленило од 3 m и
- CAO 9 (деоница од CAO 7 до улице Војда Карађорђа) са ширином регулације од 14 m у оквиру које се планира коловоз од 7 m, обострани тротоари од по 2 m и на страни блока 7 двосмерна бицикличка од 2,2 m са ивичним зеленилом од 0,8 m.

Ширине регулације дефинисане су у складу са меродавним возилом индустријске и комерцијалне зоне и значају поједине улице за омогућавање приступа конкретним парцелама. Минимални радијус кривине у раскрсницама је 12 m.

Даљу разраду уличне мреже унутар планираних блокова планирати у складу са правилима :

- приступни путеви за двосмерни саобраћај планирају се са минималном регулационом ширином од 9 m (од чега коловоз мин 6 m+1,5 m двострани тротоар) а за једносмерни саобраћај минимално 6,5m (коловоз мин 3,5m + 2 x 1,5m обострани тротоар)
- минимална ширина регулације колско-пешачких стаза износи 6m за двосмерни односно 4,5 m за једносмерни саобраћај.
- комуналне стазе служе за постављање комуналне инфраструктуре. Планирају се са минималном регулацијом од 3,5 m

Приликом израде пројекта препарцелације:

- приступни пут мора имати засебну парцелу и
- следеће улице морају имати окретницу на крају.

4.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Према планским поставкама и смерницама развоја система јавног превоза, планирано је:

- задржавање постојећих аутобуских линија јавног превоза путника на путу Карловчић – Нови Београд и путу Сурчин – Јаково као и
- задржавање стајалишта на постојећим микролокацијама.

На основу развојних планова „Железница Србије“ ад планира се ревитализација постојеће железничке пруге Београд-Сурчин-Јаково-Бечмен-Бољевци, као и продужење предметне пруге од Бољеваца до Обреновца и њено укључење у систем јавног градског превоза.

4.1.3. ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

У оквиру планираних регулација саобраћајница обезбедити тротоаре мин. ширине 2,0m за пешачка кретања, изузев саобраћајница CAO 1 (деоница до CAO 3), CAO 3 и CAO 10 где је минимална ширина тротоара 4,0 m.

4.1.4. БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ

Развој бицикличког саобраћаја унутар предметног подручја планиран је увођењем двосмерних бицикличких стаза у регулацији саобраћајница CAO 4, CAO 8 и CAO 9 (деоница од CAO 8 до улице Вожа Карађорђа).

Минимална ширина двосмерне бицикличке стазе износи 2,2m.

4.1.5. ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

На основу развојних поставки „Железница Србије“, као и према Просторном плану за део градске општине Сурчин ("Сл. лист града Београда", бр. 10/12) планира се:

- ревитализација постојеће железничке пруге (Београд)-Сурчин-Јаково-Бечмен-Бољевци, са обнављањем дела пруге од Јакова до Бољеваца и
- изградња пруге од Бољеваца до Обреновца.

Постојећи путни прелази у нивоу на стационачима предметне пруге КМ 15+325 и КМ 16+162 се задржавају а постојећи путни прелаз на КМ 15+682 се укида. Путни прелаз на КМ 16+162 представља једину могућност за приступ предметном подручју са општинског пута Сурчин – Јаково.

Укрштање комуналне инфраструктуре са железничком пругом планира се под углом од 90°, изузетно 60°, а дубина укопавања испод железничке пруге мора бити мин 1,80 m .

У оквиру површина планираних за железнички саобраћај, а уз комплекс железничке станице, планира се паркинг у циљу организовања „park & ride“.

ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

ознака грађевинске парцеле	број катастарске парцеле
ЖЕЛ	К.О. Јаково Цела к.п.: 2981/2 Део к.п.: 2981/1, 1676/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из

графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:2500.

4.1.5. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

/Услови: ЈКП Београд пут бр. V 33186-1/2014 од 24.11.201. год. и V 46308-1/2015 од 23.12.2015.год., Секретаријат за саобраћај IV-05 Бр. 344.4-48/2014 од 10.11.2014.год. и IV-05 Бр. 344.4-48/1/2014 од 22.12.2015.год., Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-2560/2014 од 16.03.2015.год., ЈП Железнице Србије бр. 13/14-1897 од 29.10.2014.год. и 1/2015-2707 од 23.12.2015.год., ЈП Пuteви Србије бр. 953-21852/14-1 од 09.12.2014.год. и 953-26017/15-1 од 28.12.2015.год./

4.1.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1: 1000)

Зеленило у зони јавних саобраћајних површина, подразумева дрвореде у тротоарима дуж саобраћајница.

Дуж примарних саобраћајница, подићи двостране дрвореде у тротоару или озелењеним предбаштама. Растојање између дрворедних садница високих лишћара треба да буде од 5 до 7 метара.

Уз саобраћајнице САО5 и САО7 где је двострани зелени појас ширине 3m подићи обостране дрвореде. Уз саобраћајнице САО4 и САО8 подићи једнострани дрворед, а између бициклических стаза и коловоза подићи засад жбунасте вегетације (*Spiraea*, *Ligustrum*, *Evonymus*..). Ово зеленило има заштитни карактер. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом. У зони далековода (делови регулација САО1, САО7, САО8 и САО9) није дозвољена садња високих лишћара. Испод далековода у травним баштама дозвољена је садња жбунасте и полегле вегетације.

Код подизања дрвореда и формирања уличног зеленила у регулацијама наведених јавних саобраћајница важе следећи услови :

- у травним баштама формирати дрвореде лишћара, у комбинацији са жбунастом вегетацијом и покривачима тла;
- садњу усагласити са синхрон планом;
- садњу ускладити са оријентацијом улице;
- предвидети садњу школованих садница;
- растојање између дрворедних садница је од 5m до 7m;
- при избору врста за улично зеленило планирати садњу врстама прилагођеним условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину гасове) ;
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност.

Основни концепт решења јавног зеленила омогућава прегледно и безбедно одвијање саобраћаја, визуелну заштиту контактних зона, биоеколошко и естетско обликовање простора, као и заштиту животне средине од загађеног ваздуха и од буке.

Уз саобраћајнице CAO3, CAO10 и делу CAO1, у склопу чврстих застора пешачких комуникација, формирати двостране дрвореде према следећим условима:

- садњу школованих лишћарских садница обавити у касетама;
- садњу усагласити са синхрон планом;
- садњу ускладити са оријентацијом улице;
- растојање између дрворедних садница је од 5m до 7m;
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- зеленило не сме смањити саобраћајну прегледност.

Уз саобраћајницу CAO2 на делу где је ширина пешачке комуникације 4,0m, подићи једнострану дрворед касетном садњом, према наведеним условима који важе за саобраћајнице CAO3, CAO10 и део CAO1.

/Услови ЈКП Зеленило Београд, бр. 51/514 од 28.11.2014.год. и бр. 12732/1 од 25.12.2015. год./

4.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:1000)

4.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Локација предметног плана припада I висинској зони водоснабдевања града Београда, са изграђеном водоводном мрежом:

- В1Л250 mm дуж Улице једанаестог октобра (пут Карловчић-Београд),
- В1Л350 mm, односно В1ПЕ63 mm дуж пута Сурчин-Јаково ван границе Плана.

На основу Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за извориште подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда (бр. 530-01-48/2014-10 од 01.08.2014. год., Република Србија, Министарство здравља) део блока 8 налази се у широј зони санитарне заштите Београдског изворишта, па је активности на том делу потребно усагласити за важећом законском регулативом.

За уредно снабдевање водом предметне локације унутар граница Плана планира се водоводна мрежа минималних димензија Ø150 mm која је повезана са једне стране на постојећи цевовод В1Л250 mm дуж Улице једанаестог октобра (пут Карловчић-Београд), а са друге на В1Л350 mm дуж пута Сурчин-Јаково.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

Кроз израду техничке документације димензионисати водоводну мрежу тако да обезбеди довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

Трасе планиране водоводне мреже вођене су јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

Објекте прикључити на уличну водоводну мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП БВК а према условима ЈКП Београдски водовод.

/Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 51641/3 I₄₋₁-1324/1 од 09.12.2015. год. и бр. 25107 I₄₋₂/556, П 1253 од 11.07.2013. год./

4.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Локација предметног плана припада Батајничком канализационом систему, делу на коме се каналисање атмосферских и употребљених вода обавља сепарационо. У границама предметног простора нема изграђене канализационе мреже.

Концепт каналисања шире просторне целине а самим тим и предметног подручја разматран је и дефинисан у Просторном плану за део градске општине Сурчин ("Сл. лист града Београда", бр.10/12). За потребе наведеног Просторног плана урађен је Генерални пројекат за одвођење отпадних вода са територије општине Сурчин ("Нови Хидропројекат") а даљом разрадом и Идејни пројекти примарних гравитационих и потисних колектора за насеља Петровчић и Бечмен, односно насеља Прогар, Бољевце и Јаково ("Нови Хидропројекат", 2012.год.). По решењима из наведене пројектне документације предвиђено је да се употребљене воде из правца насеља Петровчић и Бечмен одводе колектором димензија Ø350-Ø500 mm (прати трасу пута Карловчић-Београд, односно Улице једанаестог октобра) а из насеља Прогар, Бољевце и Јаково колектором димензија Ø400-Ø500 mm (прати трасу пута Сурчин-Јаково), који се спајају на углу Улице једанаестог октобра и пута Сурчин-Јаково у један димензија Ø700 mm, који даље иде ка насељу Сурчин, односно до планиране КЦС "Сурчин 3". У непосредној близини подручја предметног Плана, у југоисточном делу поред блока 8, у појасу пута Сурчин-Јаково на траси колектора планирана је релејна црпна станица КЦС "Јаково 2". **Траса овог колектора са свим објектима биће предмет посебног планског документа.**

Крајњи реципијент употребљених вода са предметне локације (налази се ван границе плана) је КЦС "Земун Поље 2", коју је неопходно реконструисати јер у постојећем стању прихвата и атмосферске воде (План детаљне регулације за подручје привредне зона Аутопут у Новом Београду, Земуну и Сурчину - "Сл. лист града Београда", бр. 61/09), док су непосредни реципијенти наведени планирани колектори у путевима Улица једанаестог октобра (пут Карловчић-Београд) и Сурчин-Јаково.

За потребе одвођења употребљених вода планира се изградња уличне фекалне канализације.

Непосредни реципијент атмосферских вода је канал Михаљевачки.

Сакупљене кишне воде пре упуштања у реципијент, путем одговарајућег сепаратора пречистити до прописаног нивоа квалитета за II класу вода.

Снабдевање водом објеката за санитарне, противпожарне и друге потребе обезбедити прикључењем на јавну водоводну мрежу, односно сопствени бунар.

Атмосферске воде са предметног комплекса сакупити системом цевне канализације и спровести до реципијента поштујући следеће условљености:

- Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге некомуникацијске површине) могу се без претходног пречишћавања упуштати у околне зелене површине и мелиорационе канале.
- Загађене-зауљене кишне воде са саобраћајних, манипулативних површина и паркинга, као и условно технолошке отпадне воде (од прања и одржавања сервисних, радионичких и складишних површина), морају се пропустити кроз одговарајуће уређаје за пречишћавање (таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и бензина) пре упуштања у реципијент.
- При упуштању третираних вода треба водити рачуна да се не угрози квалитет површинских и подземних вода прописаних Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 са изменом и допуном ("Службени гласник РС", бр. 48/12), Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 24/14), Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", бр. 31/82), и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 50/12).
- Чишћење садржаја из таложника и сепаратора уља мора да врши овлашћена организација. Садржај треба депоновати на место које одреди надлежни санитарни орган.
- На изливима у мелиорациони канал формирати изливне главе са жабљим поклопцима, уклопити у косину регулисаног профила на око 0,5 m од дна канала и улив усмерити под углом у односу на смер тока.
- У случају да се планирају дизел агрегати и резервоари за складиштење течних горива, предвидети резервоаре са једноструким или двоструким плаштом у бетонским танкванама са сабирноконтролним шахтом на најнижој тачки са онемогућавањем инфилтрације атмосферске воде у танкване.
- У случају да се планирају уљне трафо станице, потребно је да се обезбеди базен за прихват уља.
- До прикључења на градску канализациону мрежу, у прелазном решењу санитарно-фекалне отпадне воде сакупити системом цевне канализације и спровести до водонепропусне септичке јаме или уређаја за пречишћавање одговарајућег капацитета.
- Није дозвољено изливање фекалних вода у мелиорационе канале. Сви евентуално постојећи испусти фекалних вода у мелиорационе канале морају бити укинати.

Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а атмосферске канализације је Ø300 mm. Није допуштено прикључење употребљених вода на атмосферску канализацију, нити кишних вода на фекалну канализацију.

Трасе планираних канализационих водова поставити у коловоз постојећих и планираних саобраћајница.

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Да би се употребљене воде неометано одводиле са предметне локације, неопходно је прво изградити низводне објекте канализације све до КЦС "Земун Поље 2", заједно са репицијентима за употребљене воде.

У првој фази, до изградње градске канализационе мреже, одвођење употребљених вода могуће је решавати алтернативно (путем водонепропусних септичких јама, биодискова и др.), уз услов да ни на који начин не нарушавају квалитет површинских и подземних вода. Ова решења нису у надлежности ЈКП Београдски водовод и канализација.

Септичке јаме планирати у зеленом појасу комплекса:

- мин. 2,0 m од оgrade комплекса,
- мин. 5,0 m од објекта,
- мин. 10,0 m од регулационе линије,

- мин. 20,0 m од копаног бунара.

Кроз техничку документацију дати прорачун капацитета септичких јама имајући у виду динамику пражњења, коју мора вршити надлежна комунална радна организација. Конструкција септичких јама мора бити таква да се задовоље санитарни услови. По изградњи јавне канализационе мреже, канализацију предметног комплекса прикључити на исти а септичке јаме и простор око њих санитарно обезбедити.

Решења вођења инфраструктурних водова која су дата овим планом, могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима ЈКП БВК а према условима ЈКП Београдска канализација.

/Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 51641/2, I₄₋₁/1324/1 од 09.12.2015. год. и бр. 25107/1, I₄₋₂/556/1 од 25.07.2013. год./

4.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Објекти и мрежа напонског нивоа 220 kV

На предметом подручју изграђени су следећи надземни водови напонског нивоа 220 kV који повезује ТС 220/110 kV "Београд 5" и ТС "Обреновац А": бр. 228, бр. 250, бр. 294АБ.

Изградња испод и у близини надземног вода 220 kV условљена је:

- Законом о енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014);
- Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС и 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/1988, "Сл. лист СРЈ", бр. 18/1992);
- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ", бр. 4/74);
- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СРЈ", бр. 61/95);
- Законом о заштити од нејонизујућег зрачења ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009) са припадајућим правилницима;
- Стандардима:
 - SRPS N.CO.105 - Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења ("Сл. гласник СФРЈ", бр. 68/86);
 - SRPS N.CO.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности;
 - SRPS N.CO.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи ("Сл. гласник РС", бр. 68/86).

За поменуте надземне водове, у оквиру границе Плана, обезбеђен је заштитни појас ширине око 60 m (30 m од крајњег фазног проводника са обе стране надземног вода).

За градњу у заштитном појасу потребна је сагласност власника ЈП "Електромрежа Србије". Сагласност се даје на Елаборат у коме се даје тачан однос предметног надземног вода и објекта који ће се градити, уз задовољење поменутих техничких прописа. У оквиру заштитног појаса надземног вода није дозвољена изградња објеката која подразумева дужи боравак

људи. Такође, потребно је да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба надземног вода 220 kV износи 10 m, што не искључује потребу за Елаборатом.

Израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу надземног вода, Елабората утицаја надземног вода на планиране објекте од електропроводног материјала и Елабората утицаја надземног вода на телекомуникационе водове биће саставни део даље пројектне документације.

У постојећим коридорима надземних водова могу се радити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

На предметном подручју изграђени су следећи водови напонског нивоа 35 kV:

- бр. 362, који повезује ТС 35/10 kV "Сурчин" и ТС 35/10 kV "Бољевци", подземна деоница;
- бр. 377, који повезује ТС 110/35 kV "Београд 9" и ТС 35/10 kV "Бољевци", надземна деоница.

На основу прорачуна једновременог оптерећења за комерцијалне и привредне делатности, планирана једновремена снага за посматрано подручје је $P_{juk}=10,4$ MW.

За потребе напајања планираних потрошача планира се изградња ТС 35/10 kV "Јаково 2", капацитета 2x12,5 MVA, инсталисане снаге 2x8 MVA. У том смислу дефинисана је грађевинска парцела ТС1 на земљишту планираном за јавне намене.

ТС 35/10 kV "Јаково 2" изградити под следећим условима:

- ТС лоцирати у северном делу блока бр. 7, на грађевинској парцели са ознаком ТС1;
- ТС повезати на ТС 110/35 kV "Сурчин" подземним-надземним водовима 2x35 kV;
- планиране трансформаторе 35/10 kV сместити на отвореном простору, а за потребе смештаја разводног постројења 35 kV, развода 10 kV, аку батерија, сопствене потрошње и командног дела ТС изградити командно-погонску зграду.

Просторним планом за део градске општине Сурчин ("Сл. лист града Београда", бр. 10/12) и Генералним планом Београда 2021. године ("Сл. лист града Београда", бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), планирана је ТС 110/35 kV "Сурчин", инсталисане снаге 2x31,5 MVA. Напајање планираних садржаја у оквиру овог Плана превазилази до сада планиране капацитете ТС 110/35 kV "Сурчин", па је потребно за напајање нових садржаја предвидети изградњу ТС 110/35 kV "Сурчин", инсталисане снаге 2x63 MVA.

Планирана ТС 110/35 kV "Сурчин" са прикључним надземним водовима 110 kV, и прикључни водови 35 kV за потребе планиране ТС 35/10 kV "Јаково 2", ван граница Плана, биће предмет посебних планских докумената.

Како би се побољшала функционална искористивост парцела, и изглед простора, планира се каблирање надземног вода 35 kV, бр. 377. У том смислу, Планом је обезбеђена траса за постављање кабловских водова 35 kV. Планом се даје могућност сукцесивног каблирања, од стуба до стуба. Крајње тачке каблирања, као и економску оправданост, дефинисаће ПД "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ" д.о.о. на захтев корисника парцеле.

До каблирања надземног вода 35 kV није дозвољена изградња објеката у зони 15 m од крајњег фазног проводника, изузев саобраћајних површина, у том смислу обезбеђен је заштитни појас ширине око 30 m. Приликом реализације саобраћајних површина, уколико је потребно, постојећи надземни вод 35 kV реконструисати како би се постигла прописна сигурносна висина и удаљеност стубова од планиране саобраћајнице. У том смислу потребно је израдити Главни пројекат измештања и реконструкције угроженог надземног вода 35 kV у

коме би било видљиво да ли су испуњени услови из "Правилника о техничким нормативима за изградњу електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/1988, "Сл. лист СРЈ" бр. 18/1992)".

Трасу подземне деонице надземног бр. 362 прилагодити планираном саобраћајном решењу.

Кабловске водове 35kV поставити подземно у тротоарском простору планираних саобраћајница у рову дубине 1,1 m и ширине 0,8 m. На прелазима испод коловоза саобраћајнице и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла ее водове 35 kV поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви (пречника Ø160 mm). Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и јавног осветљења

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом, на предметном подручју у оквиру границе Плана, изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће ТС 10/0,4 kV изведене су већим делом као стубне ТС, и једним мањим делом као слободностојеће ТС.

Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова 10 kV изграђена је надземно и подземно, док је нисконапонска (нн) мрежа, тј. мрежа 1 kV, изграђена надземно пратећи коридор саобраћајних површина, као и преко пољопривредних и привредних површина.

Напајање предметног подручја, односно поменутих ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом оријентисано је на ТС 35/10 kV "Сурчин".

Постојеће саобраћајне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО. Постојећа мрежа ЈО изведена је на стубовима нн мреже.

На основу процењене једновремене снаге потребно је изградити 10 (десет) ТС 10/0,4 kV потребне снаге (дата у табели испод), капацитета 1000 kVA или 2x1000 kVA.

За потребе снабдевања ЈО електричном енергијом планира се ТС 10/0,4 kV у северном делу блока бр. 7. У том смислу дефинисана је грађевинска парцела ТС2 на земљишту планираном за јавне намене.

Планиране ТС 10/0,4 kV, за које нису дефинисане грађевинске парцеле, распоредити по блоковима на следећи начин:

ознака блока	број планираних ТС 10/0,4 kV	снага трансформатора (kVA)
1	1	2x1000 kVA
3	1	2x630 kVA
4	1	1000 kVA+630 kVA
5	2	2x1000 kVA+630 kVA
6	3	1000 kVA+1000 kVA + 2x630 kVA
7	1	630 kVA
8	1	1000 kVA
укупно	10	

За планиране ТС оставља се дистрибутеру електричне енергије да одреди тачну локацију ТС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на електричну мрежу. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, као слободностојећи објект или у склопу објекта. За ТС које се планирају као слободностојећи објект обезбедити простор минималне површине од $6 \times 5 \text{ m}^2$, односно $7 \times 6 \text{ m}^2$ ако је капацитета $2 \times 1000 \text{ kVA}$. За ТС у склопу објекта обезбедити просторију у приземљу објекта минималне површине од 20 m^2 .

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће оријентисано на планирану ТС 35/10 kV "Јаково 2". У циљу прикључења планираних ТС 10/0,4 kV планира се изградња већег броја кабловских водова 10 kV, тако да се формирају петље преко предметног подручја из ТС 35/10 kV "Јаково 2".

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу "улаз-излаз", на планиране и постојеће 10 kV кабловске водове. Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити нн мрежу као и водове ЈО.

Све саобраћајне и зелене површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од $0,6\text{--}2 \text{ cd/m}^2$, а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Напајање осветљења вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО. Напојни нн водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

Планиране ее водове независно од напонске вредности и врсте потрошње као и стубове ЈО треба постављати искључиво изван коловозних површина. Ее водове постављати дуж постојећих и Планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању $0,3\text{--}0,5 \text{ m}$ од регулационе линије, у рову дубине $0,8 \text{ m}$ и ширине у зависности од броја ее водова.

На прелазима испод коловоза саобраћајница и местима где се очекују већа механичка напрезања тла ее кабловске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви.

Сукцесивно, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, извршити каблирање постојеће надземне 10 kV и 1 kV мреже, као и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на објектима. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница. Такође, све стубне ТС прилагодити коридору планираних саобраћајница и, по изградњи планираних ТС 10/0,4 kV, сукцесивно укидати.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је изместити или заштитити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника $\varnothing 100 \text{ mm}$. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

*/Услови: "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА", бр. 6883/14 (5110 МГ 5140 МО) од 19.11.2014. године
ЈП "Електромрежа Србије", бр. 0–1-2-263/1, од 24.12.2014. године/*

4.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:1000)

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Јаково".

Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Разводна мрежа је комбинована, делом положена слободно у земљу а делом положена по тк и ее стубовима.

На основу урбанистичких показатеља дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака који за предметно подручје износи око 590.

Како се ради о великом броју претплатника различитих тк потреба, неопходно је планирати сложену тк инфраструктуру која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области. У том смислу, приступну тк мрежу за планирано подручје базирати на FTTB (Fiber To The Building – оптички кабл до објекта) технологији.

У оквиру сваког блока планира се тк концентрација (ТКО), односно простор за смештај тк опреме. Све тк концентрације повезати оптичким каблом на АТЦ "Јаково".

Тачну локацију ТКО, у оквиру блока, одредити кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу. Уколико се планира тк концентрација у indoor (унутрашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 4 m². Уколико се тк концентрација планира у outdoor (спољашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити простор минималне површине од 4x2 m² на: зеленој површини, тротоарском простору, парцели уз тротоар или зграду. Код избора локације тк концентрација водити рачуна да дужина претплатничке петље буде мања од 500 m.

Од планиране тк концентрације формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника.

Испред сваког објекта у оквиру Плана планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе Плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом и планираним тк концентрацијама. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са једне стране саобраћајнице, планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8-1 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине у зависности од броја цеви.

Постојећу надземну тк мрежу, приликом реконструкције постојећих саобраћајница, изместити дуж планираних траса за тк канализацију.

Постојеће тк инсталације угрожене изградњом планираних објеката и саобраћајница изместити на нову локацију или их заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити у планирану тк канализацију. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих.

Планиране вишенаменске тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз тк канализацију.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у блоку бр. 6, планира се базна станица мобилне телефоније.

Оставља се оператору мобилне телефоније да одреди тачну локацију БС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на мобилну мрежу. С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за базне станице, оператер је у обавези да добије одређене сагласности у погледу постављања базних станица, након прецизирања свих техничких карактеристика: класификација по снази, зрачења главног антенског снопа, врсте станице (микро-макро ћелија) близине осталих извора зрачења, података о предајницима, кабловима, детљан прорачун и анализу електромагнетског зрачења. У складу са напред наведеним потребно је урадити посебну студију или анализу на основу којих ће бити дефинисана микролокација.

Уколико се планира базна станица на објекту обезбедити простор минималне површине од 20 m². Уколико се базна станица планира као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 10x10 m² са директним приступом саобраћајним површинама. Код избора локације водити рачуна да оса стилизованог цевастог стуба мора бити удаљена од јавне саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 15 m до 36 m). Планирану базну станицу повезати оптичким тк каблом на АТЦ "Јаково".

/Услови: "Телеком Србија" бр. 380659/1-2014, (М.Миљ./346), од 24.10.2014. године/

4.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

У обухвату плана не планира се топловодна мрежа.

4.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 7 „Гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1000)

У коридору Државног пута IIА реда број 120 (Бечмен-Јаково-Бољевац), изведен је и у фази експлоатације челични дистрибутивни гасовод, притиска $p=6\div 16$ bar-а и пречника Ø168.3 mm и Ø114,3 mm.

Такође, паралелно с поменутиим челичним дистрибутивним гасоводом, из правца насеља Бечмен, према насељу Кључ, изведена је полиетиленска гасоводна мрежа притиска $p=1\div 4$ bar-а која припада гасном подручју МРС “Бечмен”.

По својим специфичним потребама за топлотном енергијом, предметно подручје се планира за гасификацију и увођење природног гаса као основног енергента за технолошке сврхе и потребе грејања и припреме топле воде.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим Планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине и она износи сса $B_h=5075$ m³/h, која је по блоковима приказана у сл. табеларном прегледу:

Број блока	Потрошња природног гаса (m ³ /h)
1	670
2	205
3	450
4	690
5	980
6	1460
7	240
8	380
укупно	5075

Гасификација предметног простора се планира изградњом челичне дистрибутивне гасоводне мреже радног притиска $p=6\div 16$ бар-а и полиетиленске гасоводне мреже радног притиска $p=1\div 4$ бар-а, које ће се пружати од постојеће гасоводне мреже до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора.

Деонице челичног дистрибутивног гасовода које су приказане у графичком прилогу обезбедиће довод гаса за веће потрошаче по блоковима (чија потрошња природног гаса прелази капацитет од $V_h=160\text{m}^3/\text{h}$), прикључивањем до сопствених мерно регулационих станица (МРС), које би вршиле редукцију притисака са $6\div 16$ бар до $4\div 0.5$ бар-а, и од њих би се водили секундарни разводи до објеката и гасних котларница у оквиру блокова. Локације ових појединачних мерно-регулационих станица са гасним котларницама и гасним прикључцима биће предмет израде техничке документације.

Снабдевање природним гасом путем полиетиленске гасне мреже притиска $p=1\div 4$ бар планира се преко постојећих мерно регулационих станица (МРС) "Бечмен" и (МРС) „Јаково“ које се налазе ван граница Плана.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износе:

- за челични дистрибутивни гасовод притиска $p=6\div 16$ бар-а по 3m мерено од обе стране гасоводне цеви;
- за полиетиленски гасовод притиска $p=1\div 4$ бар-а по 1m мерено од обе стране гасоводне цеви.

Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви код укрштања са путевима, пругама, водотоцима и каналима дата је у сл.табеларном приказу:

	Минимална дубина укопавања (m)
до дна одводних канала, путева и пруга	1,00
до дна регулисаних корита водених токова	1,00
до горње коте коловозне конструкције пута	1,35
до горње ивице прага железничке пруге	1,50
до горње ивице прага индустријске пруге	1,00
до дна нерегулисаних корита водених токова	1,50

Приликом укрштања гасовода са путевима и пругама, гасовод се укршта под углом $60^\circ\div 90^\circ$.

Код пројектовања и изградње челичног дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе:

- "Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС" бр.86/15) и

- "Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода" ("Сл.лист града Београда" бр.14/72,18/82,26/83)" .

/Услови ЈП Србијагас, бр. 06-03/26355 од 8.01.2015.год. и бр. 06-03/23510 од 28.12.2015. год./

4.2.7. АЛТЕРНАТИВНИ ВИДОВИ ЕНЕРГИЈЕ

Значајан потенцијал простора представља соларна енергија. Према приливу соларне енергије територија Београда спада у релативно богате са вредностима које сасвим поуздано обезбеђују масовно и економично коришћење соларне енергије.

Територија западно од реке Саве представља подручје погодно за коришћење хидрогеотермалне енергије због велике количине подземних вода чија температура прелази 10°C. Овакви услови омогућавају примену топлотних пумпи, које у зимском периоду раде у режиму грејања, а у летњем у режиму хлађења и обезбеђују оптималну температуру уз минималну потрошњу електричне енергије.

Поред потенцијала за коришћење соларне и хидрогеотермалне енергије, а након извршене прелиминарне рејонизације области са различитом густином енергије ветра, констатовано је да подручје у обухвату плана има значајне потенцијале за коришћење еолске енергије.

4.3. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

(графички прилог бр.2 „Планирана намена површина“, Р 1:2500 и бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођења“, Р 1:2500)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ

јавне инфраструктурне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
трафостаница „Јаково 2“ 35/10 kV, ТС1	К.О. Јаково Део кп:1659/1	ТС1
трафостаница 10/04 kV, ТС2	К.О. Јаково Део кп:1659/1	ТС2

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:2500.

	Трафо станица „Јаково 2“ 35/10 kV, TC1
Правила за формирање грађевинске парцеле	Планом је дефинисана грађевинска парцела TC1 површине око 1580 m², у северном делу блока 7, уз саобраћајницу CAO 7.
Намена	Комплекс трафостанице TC 35/10 kV са трансформаторима 35/10 kV на отвореном простору, и командно-погонском зградом.
Положај објекта	- Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. - Објекти су по положају слободностојећи објекти. - Према чл. 218. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“, бр. 145/14) заштитни појас за TC 35/10 kV на отвореном износи 10 m. - Грађевинска линија према јавној површини и суседним парцелама дефинисана је на графичком прилогу бр. 3: „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:1000. - У оквиру планираног комплекса обезбедити кретање ватрогасних возила сходно „Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, скретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара“ („Службени лист СРЈ“, бр.8/95).
Индекс изграђености	/
Макс. спратност објекта и кота венца	- Максимално дозвољена спратност објекта за пословне просторије је П+1, а технолошки део објекта у зависности од специфичности технологије. - Кота венца 8 m.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	Применити материјале у складу са наменом објекта. Код избора боја и финалне обраде материјала, водити рачуна о непосредном окружењу и извршити максимално уклапање објекта у околни простор.
Ограђивање	- Обавезно је ограђивање комплекса. - Ограда мора бити транспарентна, висине 2,5 m, на минималном удаљењу 2 m од објекта трафостанице.
Уређење зелених и слободних површина	- Обезбедити најмање 20% зеленила на незастројој подлози. - Планирати озелењавање ободом парцеле на затрављеним површинама где ће се садити дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, као и различите форме биљака за вертикално озелењавање и живе ограде. - Унутар парцеле, дозвољено је формирање травњака и садња нижих форми шибља, перена и сезонског цвећа. - Уређење зелених површина обрадити кроз Пројекат за грађевинску дозволу уз прибављање услова ЈКП „Зеленило Београд“.
Инжењерско-геолошки услови	- Објекат TC1 ће се налазити на терену који је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава. - Извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту. - У даљој фази пројектовања за објекат TC извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

	Трафо станица ТС 10/0,4 kV, ТС2
Правила за формирање грађевинске парцеле	Планом је дефинисана грађевинска парцела ТС2, површине око 650 m ² у северном делу блока 7, уз саобраћајницу CAO7.
Намена	трафостаница ТС 10/0,4 kV
Положај објекта на парцели	грађевинска линија планирана је на удаљености 5 m од регулационе линије. Због полагања уземљења ТС слободан простор око објекта је најмање 1 m. Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
Висина/спратност објекта	П
Архитектонско обликовање	монтажнобетонски објекат
Ограђивање	Није потребно ограђивање парцеле
Инжењерскогеолошки услови	Објекат ТС2 ће се налазити на терену који је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава. Извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту. У даљој фази пројектовања за објекат ТС извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

4.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1: 2500)

Између саобраћајнице CAO1 и зоне КП2 у блоку 3, као и између зоне П5 и планиране трафостанице ТС1 у блоку 7, формирати појас зеленила од лишћарских и зимзелених врста дрвећа и шибља.

За озелењавање појаса применити одговарајуће биљне врсте листопадног и четинарског порекла које су прилагођене природним и створеним условима средине. Садни материјал за озелењавање мора бити одгајан у расадницима, претежно репрезентативног карактера, здравствено исправан и отпоран на микроклиматске услове и негативне утицаје средине, а нарочито се морају избегавати врсте које су на листи алергената. Уз шетне стазе, поставити екстерни мобилијар, клупе, корпе за одлагање смећа.

јавне зелене површине број блока/тип	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
<i>Блок 3/заштитно зеленило</i>	К.О. Бечмен Део кп: 1469	ЗЕЛ1
<i>Блок 7/заштитно зеленило</i>	К.О. Јаково Део кп: 1659/1	ЗЕЛ2

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:2500.

Заштитно зеленило уз водотоке

Зелене површине уз водотоке уредити као интегрални део натуралне регулације обала, уз вишенаменско коришћење у складу са водопривредним условима. Потребно је урадити Главни пројекат уређења уз следеће услове:

- корито канала уредити натурално, уз коришћење природних материјала да би се омогућило увођење биљних врста и заједница које би као природни биофилтери пречишћавали воде канала,
- омогућити формирање пешачких комуникација кроз привлачнији природни амбијент отвореног водотока и тиме створити атрактивнији простор и увећале амбијенталне вредности територије и
- забрањено је користити алохтоне и инвазивне врсте за озелењавање површина.

/Услови: ЈКП Зеленило Београд, бр. 51/514 од 28.11.2014.год. и бр. 12732/1 од 25.12.2015. год., Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-82/2014-V-04 од 26.11.2014. год. и бр. 501.2-82/2014-V-04 од 22.01.2016. год., Завод за заштиту природе Србије, бр. 020-2423/2 од 08.01.2016. год./

4.5. ВОДНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1: 2500)

Са хидрографске тачке гледишта подручје плана, припада сливу реке Саве. У граници предметног плана налази се канал Михаљевачки, који припада сливу канала Галовица. Воде из канала Галовице преко црпних станица изграђених у приобаљу препумпавају се у водоток-реку Саву.

Пред главног канала – канал Михаљевачки, у границама плана су и секундарни канали К1 и К10, док је канал К8 затрпан раније (преко њега се планира саобраћајница САО 8).

Канал Михаљевачки, главни канал подслива, у земљаном материјалу, необложен трапезног облика, ширине у дну 4,0m, нагиба косина 1:2.

Секундарни канали су такође у земљаном материјалу, необложени, трапезног облика, ширине у дну 1,0m, нагиба косина 1:1,5.

Канали К1 и К10 се укидају због планиране изградње у блоковима 4 и 6.

Решења снабдевања водом и каналисања предметног простора морају да обезбеде неометано функционисање водног режима у водотокима – каналима по квантитету и квалитету. Техничко решење за мелиорационе канале треба базирати на следећим условљеностима за пројектовано стање каналске мреже:

Код премошћавања, односно укрштања или за евакуацију атмосферских и дренажних вода, неопходна је реконструкција канала која обухвата:

- Формирање потребног протицајног профила, нагиба косина 1:1,5 у природном материјалу без облагања
- Потребне коте дна канала прилагођене за потребни режим рада црпне станице и могућност улива кишних канала
- Изградњу и реконструкцију нових мостова и пропуста имајући у виду постојеће и пројектовано стање.

Одржавање канала вршити са постојећих, односно планираних саобраћајница које се налазе уз саму парцелу канала (САО 2 и САО4).

Укрштање са каналом Михаљевачки, планирати мостовском конструкцијом, под правим углом, са зазором од ДИК-а од мин. 1,0 m. Конструктивни елементи предмет су техничке документације.

Укрштање каналске мреже са другим инсталацијама извести на заштитном растојању у односу на пројектоване коте дна и профила канала, испод дна канала на мин 1,0m. У супротном премостити протицајни профил уз постојеће или нове конструкције тако да се не утиче на проток вода и одржавање канала.

Начин сакупљања и упуштања атмосферских вода са предметног подручја у Михаљевачки канал дефинисано је у поглављу 4.2.2.КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.

ВОДНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ од ВП-1 до ВП-6

водне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Михаљевачки канал	К.О. Бечмен Део кп:1764/1	ВП1
Михаљевачки канал	К.О. Јаково Део кп:1668/1; 1652; 1653; 1659/1;	ВП2
Михаљевачки канал	К.О. Бечмен Део кп:1764/1;	ВП3
Михаљевачки канал	К.О. Јаково Део кп:1668/1; 1659/1;	ВП4
Михаљевачки канал	К.О. Јаково Део кп:1668/1; 1659/1;	ВП5
Михаљевачки канал	К.О. Бечмен Део кп:1764/1	ВП6

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:2500

/Услови ЈВП „Београдводе“, бр. 6106/2 од 30.12.2015. год. и бр. 2882/2-13 од 14.05.2014. год./

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:2500 и графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:1000)

5.1. ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

Захваљујући присуству два вида саобраћаја – друмског и железничког, односно саобраћајне мреже већег капацитета кога чини планирани коридор аутопута (Јужни Јадран) и Железничка пруга Сурчин-Јаково-Бечмен-Бољевци, а имајући у виду близину београдског тржишта и тржишта квалификоване радне снаге, привредна зона Јаково је погодна за развој мањих и средњих привредно-комерцијалних и производних зона.

Планом је издвојено шест карактеристичних зона издвојених према претежној намени, начину коришћења, процени учешћа компатибилних намена, амбијенту урбаног ткива, тј. наслеђеној структури изграђеног фонда контактнoг подручја и планираном даљем развоју и то у оквиру комерцијално-привредних зона (КП1 и КП2), односно привредних зона (П3, П4, П5 и П6).

У оквиру подручја Плана нису дозвољене привредне делатности из категорије Г и Д, односно фирме које могу имати велики утицај на животну средину градског нивоа, присутне веће количине опасних материја, мање количине врло токсичних материја, ризик од хемијског

удеса – велики, са великим ризиком по здравље људи и околину, ниво буке 65-70дБ (А). У те групе спадају метало-прерађивачка индустрија, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд., које према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоциране на великом одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција не изазива опасност и непријатност суседству. Критеријуме за лоцирање оваквих фирми и постројења и сагласност издају надлежна министарства у складу са Законом о заштити животне средине и законодавством ЕУ.

У свим зонама нису дозвољене делатности у којима се ради са расутим, запаљивим и експлозивним материјалима и секундарним сировинама као и све намене код којих је степен еколошког оптерећења изнад границе дозвољеног: електропривреда (осим дистрибуције), производња хидро-електричне енергије, производња термоелектричне енергије, производња нуклеарне електричне енергије, производња угља, нафте и земног гаса, производња неметалних минерала, производња базних хемијских производа, прерада канцерогених, мутагених и тератогених материја, депоније и сл.

5.1.1. КОМЕРЦИЈАЛНО-ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

Зона „КП1“ – (блокови 1 и 2), налази се између улице CAO 1, CAO 10, Михаљевачког канала и Улице једанаестог октобра. Зону КП1, укупне површине од око 6.59ха, карактерише већа атрактивност по положају као и уситњенија структура катастарских парцела. С обзиром на позицију и намене у контактном подручју (зона становања у контактном подручју са западне стране, као и саобраћајница 11. октобра, која насеља Бечмен, Петровчић и др. спаја са центром градске општине Сурчин), за ову зону планиран је удео комерцијалних садржаја у минималном проценту од 70%.

Зона „КП2“ – Комерцијално-привредну зону у оквиру блокова 3 и 4, укупне површине од око 11.34ха, чини претежно неизграђено земљиште у функцији пољопривреде између улица CAO 1, CAO 2 и CAO 10. Имајући у виду намене у контактном подручју (зона становања) у зони „КП2“ се очекује већа концентрација комерцијалних делатности ниже спратности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели. Минимални удео претежне намене је 70%.

Складиштење грађе и грађевинског материјала на отвореном није дозвољено у овим зонама.

У оквиру зона КП1 и КП2, дозвољене су категорије делатности „А“ и „Б“ уз поштовање потребног заштитног одстојања (које ће бити дефинисано приликом сарадње са надлежним институцијама и израдом процене утицаја на животну средину) и поштовање осталих услова датих овим планом. На грађевинским парцелама уз улице 11. октобра и CAO1, дозвољене су само делатности категорије „А“ у складу са правилима заштите животне средине.

У оквиру зоне КП2 је и простор заштитне зоне далековода (у постојећем стању) и у овом делу зоне се примењују услови дефинисани у поглављу 4.2.3.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У КОМЕРЦИЈАЛНО-ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ КП1
претежна намена површина	Комерцијално-привредне делатности - парцеле различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Комерцијално-привредни и пословни објекти дуж примарних саобраћајница, у функцији: велепродаје и малопродаје, мануфактурне и занатске производње, угоститељства и други пословни простори; - претежну намену зоне чине: - трговина и услуге које задовољавају локалне потребе (продавнице, маркети, складишта, мање робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пословни простор за продају специфичних роба попут намештаја и сл.); - дистрибутивни центри, трговина на велико и мало (складишта, велетржнице и сл.); - изложбени простори; - туризам и угоститељство (туристички центри, хотели, мотели, кампови, ресторани и сл.); - пословање, научно истраживачки рад (представништва, администрација, пословни паркови); - објекти културе, забаве, рекреациони и комерцијализовани спортски садржаји. - у оквиру подземних етажа објеката дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.
компатибилност намена	- дозвољене су следеће компатибилне намене: - инфраструктурни објекти и саобраћајне површине; - мањи привредни, производни погони, пословно становање као пратећи, посебни облик становања у функцији основне намене – пословања; - пословно становање као посебни облик становања не подразумева социјалну инфраструктуру (образовне, здравствене установе и установе социјалне заштите); Пословно становање се може реализовати као посебан објекат на парцели основне намене или у склопу објеката основне намене. Максимална дозвољена заступљеност пословног становања од укупно планиране БРГП свих објеката на грађевинској парцели одређује се у односу на величину парцеле: - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha дозвољено је макс. до 5% од укупне БРГП; - на парцелама површине $\geq 0,2$ ha и $< 1,0$ ha дозвољено је макс. до 10% од укупне БРГП. - однос основне и компатибилне намене на парцели је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30% и не примењује се за пословно становање; - за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине примењују се правила дефинисана у оквиру поглавља 4.1.1. и 4.2.3, док се за остале компатибилне намене примењују исти урбанистички параметри као за претежну намену.
услови за формирање грађевинске парцеле	- постојећа катастарска парцела може постати грађевинска парцела уколико задовољава услове и правила за формирање грађевинске парцеле дефинисане овим Планом; - ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана; - минимална површина грађевинске парцеле износи 0,2ha, односно 2000 m²; - минимална ширина фронта парцеле је 20 m; - код угаоних парцела услов важи за оба фронта према улици; - ИЗУЗЕТАК од ових правила су постојеће катастарске парцеле 1565 КО Бечмен у блоку 1 и 1572 КО Бечмен у блоку 2 чији делови могу постати грађевинске парцеле (мањи део обухваћен површинама јавне намене). Дозвољена је њихова препарцелација.
приступ грађевинској парцели	- приступ јавној саобраћајној површини мора бити обезбеђен директно за све парцеле у оквиру зоне; - директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину;
број и положај објеката на парцели	- планирани објекти су слободностојећи; - објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 1000; - на грађевинској парцели може се градити један или више објеката који представљају јединствену функционалну целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојања између објеката; - у овој зони није обавезно постављање објеката или делова објеката на

	грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама (зони грађења); - изузетно, за претежно комерцијалне садржаје - објекте администрације или за садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, пијаце, велетржнице и сл.), обавезно је постављање на грађевинску линију према фреквентнијој саобраћајници (путу Сурчин-Бечмен). За остале објекте овај услов није обавезујући; - положај грађевинске линије према зони становања одређује се и у зависности од категорије делатности (категорија А или Б), односно потребних заштитних одстојања, а у складу са општим правилима за комерцијално-привредне зоне; - производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка; - подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом; - у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице, портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ, билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију; - техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију уколико се за њих формира посебна парцела.
правила за изградњу помоћних објеката на парцели	- дозвољена је изградња више објеката на парцели; - на грађевинским парцелама уз објекте планиране за комерцијално-привредне делатности могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и сл; - висина венца помоћних објеката је до 4 m; - површине свих објеката на грађевинској парцели улазе у обрачун укупне БРГП. - међусобно одстојање објеката не може бити мање од 4m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
растојање објеката од бочне и задње границе парцеле	- растојање објеката од бочне границе парцеле је: - за парцеле површине ≥ 1 ha и објекте висине ≥ 12m, минимално 1/2 висине објекта, а за објекте висине < 12 m не мање од 6 m, - за парцеле површине ≥ 0.5 ha и < 1 ha и објекте висине ≥ 12m, минимално 1/3 висине објекта, а за објекте висине < 12 m бочно одстојање не може бити мање од 3.5 m, - за парцеле површине ≥ 0.2 ha и < 0.5 ha и објекте висине ≥ 12m, минимално 1/3 висине објекта, а за објекте висине < 12 m бочно одстојање не може бити мање од 2.5 m, - минимално удаљење од задње границе парцеле је 10 m; - за грађевинске парцеле у зони КП1 (блок 2), које се граниче са регулационом линијом Михаљевачког канала, положај објекта се дефинише на удаљењу минимално 5.0m од регулационе линије канала, а односи се на кп 1571, 1572, 1573 и 1574 све КО Бечмен; - код угаоних парцела важи само правило за растојање објекта од бочних граница парцеле; - није дозвољена изградња еркера или делова објеката ван дефинисаних грађевинских линија.
међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум 1/2 висине вишег објекта, односно за објекте ниже од 8 m не мање од 4 m у складу са потребама организовања противпожарног пута у зависности од технолошке функције објекта.
индекс заузетости парцеле	- максимални индекс заузетости парцеле „3“, одређен према величини грађевинске парцеле износи: - на парцелама површине $\geq 0,2$ ha и $< 0,5$ ha, макс. 60%, - на парцелама површине $\geq 0,5$ ha и $< 1,0$ ha, макс. 55%, - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha и $< 2,0$ ha, макс. 50%, - на парцелама површине $\geq 2,0$ ha, макс. 45%. - у површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање); - уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са комерцијално-привредним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи, али уз обезбеђење осталих услова из плана (проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели, одстојање од граница парцеле и слично).

висина објеката	- максимална висина објеката је дефинисана висином венца објеката од коте нивелете јавног или приступног пута; - максимална дозвољена висина венца објеката са корисном БРГП у зони КП1 је 16 m, 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 буде максимално 20 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката; - максимални нагиб кровних равни косих кровова износи 35°;
кота приземља	- ако се у приземљу планира пословање, кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице на месту приступа; - за објекте у којима се планира пословно становање максимална кота приземља износи 1,2 m од највише коте приступне саобраћајнице на месту приступа; - кота приземља за остале намене, дефинисана је у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; - приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- на постојећим објектима, у случају да намена није у складу са планом дефинисаном наменом, односно да су прекорачени планирани параметри (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је само санација објекта; - у случају замене објекта новим, сви услови из овог плана морају бити испоштовани; - за сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овог плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције;
архитектонско обликовање	- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта; - правила која морају бити примењена за дефинисање функционално-техничких елемената и обликовање објекта су: - функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације; - архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја; - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката; - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; - уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом; - све потребне техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине морају се спровести у оквиру грађевинске парцеле; - формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама; - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
услови за оградивање парцеле	- грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m према улици и 2.0 m према суседу; - на парцелама које се граниче са улицом 11. октобра (путем Сурчин-Бечмен), није дозвољено постављање ограда на границу парцеле ка овој саобраћајној површини и у том делу ограда мора бити повучена најмање 5 m од регулационе линије, мора бити транспарентна, како би се омогућило сагледавање зеленог коридора дуж овог правца. Уколико се ограда поставља на грађевинску линију (на 10m од регулационе линије), она може бити и зидана.

услови за слободне и зелене површине	- на парцелама предвидети мин. 40% до 55% слободних и зелених површина, и то: - на парцелама површине $\geq 0,2$ ha и $< 0,5$ ha, мин. 40%, - на парцелама површине $\geq 0,5$ и < 2 ha, мин. 45%, - на парцелама површине ≥ 2 ha, мин. 55%. - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом за све парцеле у оквиру зоне износи 30%; - заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток, посебно у зони уз Михаљевачки канал; - у зони уз регулацију саобраћајнице 11. октобра (пут Сурчин-Бечмен), односно у простору између регулационе и грађевинске линије зоне КП1, обавезно је формирање зеленог коридора; - на паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.
решење паркирања	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу у складу са врстом комерцијално-привредне делатности; - максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле; - уколико је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, горња кота плоче на равном терену мора бити усклађена, односно не сме бити виша од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; - потребан број паркинг места (ПМ) обезбедити према следећим нормативима: - за трговинске садржаје: 1 ПМ на 66 m² БРГП, - за пословање: 1 ПМ на 80 m² БРГП, - за угоститељске објекте: 1 ПМ на 2 постављена стола са четири столице, - за пијаце: 1 ПМ на 80 m² БРГП продајног простора пијаце, - за хотеле: 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије, - за установе културе: 1 ПМ на 60 m² БРГП, - за спортске објекте: 1 ПМ на 50 m² БРГП спортског објекта, - за привредне објекте, магацине: 1 ПМ на 100 m² БРГП привредних објеката, магацина или 1 ПМ на 3 једноремено запослена - за пословно становање: 1ПМ по апартману - у оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај; - за објекте јавног коришћења обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица од укупног броја потребних места за паркирање. Паркинг места лоцирати у близини улаза/излаза у објекте или вертикалних комуникација.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	- објекти морају имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу; - до реализације планираних саобраћајница и инфраструктуре, применити прелазна решења у сарадњи са управљачем инфраструктуре.
инжењерскогеолошки услови	- зона КП1 се налази на терену који је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава; - извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту; - у даљој фази пројектовања за сваки новопроектовани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
посебни услови	- за све парцеле на којима се планирају привредне делатности, као компатибилне намене, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу; - студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.
услови и могућности фазне реализације	- могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице, трајна или прелазна решења свих потребних инсталација; - функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће; - обавезе из једне фазе се не преносе у другу;

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У КОМЕРЦИЈАЛНО-ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ КПЗ
претежна намена површина	Комерцијално-привредне делатности - парцеле различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Комерцијално-привредни и пословни објекти дуж примарних саобраћајница, у функцији: велепродаје и малопродаје, мануфактурне и занатске производње, угоститељства и други пословни простори; - претежну намену зоне чине: - трговина и услуге које задовољавају локалне потребе (продавнице, маркети, складишта, мање робне куће, пијаце, отворени тржни центри, пословни простор за продају специфичних роба попут намештаја и сл.); - дистрибутивни центри, трговина на велико и мало (складишта, велетржнице и сл.); - изложбених простора; - туризам и угоститељство (туристички центри, хотели, мотели, кампови, ресторани и сл.); - пословање, научно истраживачки рад (представништва, администрација, пословни паркови); - објекти културе, забаве, рекреациони и комерцијализовани спортски садржаји. - у оквиру подземних етажа објеката дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.
компатибилност намена	- дозвољене су следеће компатибилне намене: - инфраструктурни објекти и саобраћајне површине; - мањи привредни, производни погони, пословно становање као пратећи, посебни облик становања у функцији основне намене – пословања; - пословно становање као посебни облик становања не подразумева социјалну инфраструктуру (образовне, здравствене установе и установе социјалне заштите); Пословно становање се може реализовати као посебан објекат на парцели основне намене или у склопу објеката основне намене. Максимална дозвољена заступљеност пословног становања од укупно планиране БРГП свих објеката на грађевинској парцели одређује се у односу на величину парцеле: - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha дозвољено је макс. до 5% од укупне БРГП; - на парцелама површине $\geq 0,2$ ha и $< 1,0$ ha дозвољено је макс. до 10% од укупне БРГП. - однос основне и компатибилне намене на парцели је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30% и не примењује се за пословно становање; - за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине примењују се правила дефинисана у оквиру поглавља 4.1.1. и 4.2.3, док се за остале компатибилне намене примењују исти урбанистички параметри као за претежну намену.
услови за формирање грађевинске парцеле	- постојећа катастарска парцела може постати грађевинска парцела уколико задовољава услове и правила за формирање грађевинске парцеле дефинисане овим Планом; - ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана; - минимална површина грађевинске парцеле износи 0,2ha, односно 2000 m²; - минимална ширина фронта парцеле је 20 m; - код угаоних парцела услов важи за оба фронта према улици; - минималне ширине фронта важе за све грађевинске парцеле, без обзира да ли се остварује директан или индиректан приступ парцели; - ИЗУЗЕТАК од ових правила је постојећа катастарска парцела 1467/2 КО Бечмен, у блоку 3, чији део може постати грађевинска парцела (мањи део обухваћен површинама јавне намене). Дозвољена је препарцелација.
приступ грађевинској парцели	- приступ јавној саобраћајној површини може бити обезбеђен директно или индиректно за парцеле у овој зони; - директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; - индиректан приступ у оквиру блокова 3 и 4, се остварује преко приступног пута, колско-пешачке стазе, који се формира као посебна парцела у оквиру површина за остале намене према правилима дефинисаним у поглављу 4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА; - једносмеран приступ мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине; - уколико је приступни пут двосмеран са "слепим" завршетком, мора имати одговарајућу окретницу (радијусе и димензије одредити према прописаним нормативима за очекиване категорије возила); - потребне елементе и димензије приступног пута одредити у фази спровођења

	планског документа, у складу са планираном наменом, односно, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај и у складу са условима ЈКП "Градска чистоћа".
број и положај објеката на парцели	- планирани објекти су слободностојећи; - објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 1000; - на грађевинској парцели може се градити један или више објеката који представљају јединствену функционалну целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојања између објеката; - у овој зони није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама (зони грађења); - положај грађевинске линије према зони становања одређује се и у зависности од категорије делатности (категорија А или Б), односно потребних заштитних одстојања, а у складу са општим правилима за комерцијално-привредне зоне; - производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка; - на грађевинским парцелама у оквиру зоне КП2, које излазе на приступни пут, колско пешачку стазу, који се формира као посебна парцела, грађевинска линија се утврђује на растојању од 5m од границе грађевинске парцеле приступног пута; - подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом; - у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ, билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију; - техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију уколико се за њих формира посебна парцела.
правила за изградњу помоћних објеката на парцели	- дозвољена је изградња више објеката на парцели; - на грађевинским парцелама уз објекте планиране за комерцијално-привредне делатности могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и сл.; - висина венца помоћних објеката је до 4 m; - површине свих објеката на грађевинској парцели улазе у обрачун укупне БРГП. - међусобно одстојање објеката не може бити мање од 4m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
растојање објеката од бочне и задње границе парцеле	- растојање објеката од бочне границе парцеле је: - за парцеле површине ≥ 1 ha и објекте висине 12m, минимално 1/2 висине објекта, а за објекте висине < 12 m не мање од 6 m, - за парцеле површине ≥ 0.5 ha и < 1 ha и објекте висине 12m, минимално 1/3 висине објекта, а за објекте висине < 12 m бочно одстојање не може бити мање од 3.5 m, - за парцеле површине ≥ 0.2 ha и < 0.5 ha и објекте висине 12m, минимално 1/3 висине објекта, а за објекте висине < 12 m бочно одстојање не може бити мање од 2.5 m, - минимално удаљење од задње границе парцеле је 10m; - код угаоних парцела важи само правило за растојање објекта од бочних граница парцеле; - није дозвољена изградња еркера или делова објеката ван дефинисаних грађевинских линија.
међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум 1/2 висине вишег објекта, односно за објекте ниже од 8 m не мање од 4 m у складу са потребама организовања противпожарног пута у зависности од технолошке функције објекта;
индекс заузетости парцеле	- максимални индекс заузетости парцеле „3“, одређен према величини грађевинске парцеле износи: - на парцелама површине $\geq 0,2$ ha и $< 0,5$ ha, макс. 60%, - на парцелама површине $\geq 0,5$ ha и $< 1,0$ ha, макс. 55%, - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha и $< 2,0$ ha, макс. 50%, - на парцелама површине $\geq 2,0$ ha, макс. 45%. - у површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање);

	уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са комерцијално-привредним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи, али уз обезбеђење осталих услова из плана (проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели, одстојање од граница парцеле и слично).
висина објеката	- максимална висина објеката је дефинисана висином венца објеката од коте нивелете јавног или приступног пута; - максимална дозвољена висина венца објеката са корисном БРГП је 12m, 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 буде максимално 20 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката; - максимални нагиб кровних равни косих кровова износи 35°.
кота приземља	- ако се у приземљу планира пословање, кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице на месту приступа; - за објекте у којима се планира пословно становање максимална кота приземља износи 1,2 m од највише коте приступне саобраћајнице на месту приступа; - кота приземља за остале намене, дефинисана је у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; - приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- на постојећим објектима, у случају да намена није у складу са планом дефинисаном наменом, односно да су прекорачени планирани параметри (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је само санација објекта; - у случају замене објекта новим, сви услови из овог плана морају бити испоштовани; - за сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овог плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције;
архитектонско обликовање	- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта; - Правила која морају бити примењена за дефинисање функционално-техничких елемената и обликовање објекта су: - функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације; - архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја; - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта; - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; - уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом; - све потребне техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине морају се спровести у оквиру грађевинске парцеле; - формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама; - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
услови за оградавање парцеле	грађевинске парцеле могу се оградјивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m према улици и 2.0 m према суседу.

услови за слободне и зелене површине	- на парцелама предвидети мин. 40% до 55% слободних и зелених површина, и то: - на парцелама површине $\geq 0,2$ ha и $< 0,5$ ha, мин. 40%, - на парцелама површине $\geq 0,5$ и < 2 ha, мин. 45%, - на парцелама површине ≥ 2 ha, мин. 55%. - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом за све парцеле у оквиру зоне износи 30%; - заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток, посебно у зони уз Михаљевачки канал; - на паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.
решење паркирања	- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу у складу са врстом комерцијално-привредне делатности; - максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле; - уколико је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, горња кота плоче на равном терену мора бити усклађена, односно не сме бити виша од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; - потребан број паркинг места (ПМ) обезбедити према следећим нормативима: - за трговинске садржаје: 1 ПМ на 66 m^2 БРГП, - за пословање: 1 ПМ на 80 m^2 БРГП, - за угоститељске објекте: 1 ПМ на 2 постављена стола са четири столице, - за пијаце: 1 ПМ на 80 m^2 БРГП продајног простора пијаце, - за хотеле: 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије, - за установе културе: 1 ПМ на 60 m^2 БРГП, - за спортске објекте и комплексе: 1 ПМ на 50 m^2 БРГП спортског центра, - за привредне објекте, магацине: 1 ПМ на 100 m^2 БРГП привредних објеката, магацина или 1 ПМ на 3 једночасовно запослена - за пословно становање: 1ПМ по апартману - у оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај; - за објекте јавног коришћења обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица од укупног броја потребних места за паркирање. Паркинг места лоцирати у близини улаза/излаза у објекте или вертикалних комуникација.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	- објекти морају имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу; - до реализације планираних саобраћајница и инфраструктуре, применити прелазна решења у сарадњи са управљачем инфраструктуре.
инжењерскогеолошки услови	- зона КП2 се налази на терену који је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава; - извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5м обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту; - У даљој фази пројектовања за сваки новопројектовани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
посебни услови	- за све парцеле на којима се планирају привредне делатности, као компатибилне намене, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. - студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе; - у зони заштите постојећег надземног вода 35 kV, до предвиђеног каблирања, није дозвољена изградња објеката, изузев саобраћајних површина.
услови и могућности фазне реализације	- могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице, трајна или прелазна решења свих потребних инсталација; - функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће; - обавезе из једне фазе се не преносе у другу.

5.1.2. ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

Зона „ПЗ“ – Привредну зону у оквиру блока 5, укупне површине од око 10.69ha, карактерише уситњена структура катастарских парцела. У овој зони претежну намену чине мањи производни погони и складишни капацитети. С обзиром на позицију и намене у контактном подручју, саобраћајној повезаности и доброј сагледљивости у зони Улице 11. октобра, планира се већи удео привредних делатности више спратности. У контактної зони се налази коридор железнице, што пружа могућност планирања индустријског колосека у функцији основних делатности. Израда техничке документације и изградња индустријског колосека односно његово прикључивање на железничку инфраструктуру, може се извршити уз претходно прибављену сагласност надлежног министарства.

Зона „П4“ – Привредну зону у оквиру блока 6, укупне површине од око 27.26ha, карактерише јединствена катастарска парцела веће површине. Планира се изградња већих складишних простора и привредно/производних погона на парцелама не мањим од 5 ha.

Зона „П5“ – Привредне делатности у оквиру блока 7, на површини од око 3.26ha, чине постојећи објекти у функцији прераде и складиштења пољопривредних производа (силоси) и други помоћни објекти. У контактної зони се налази коридор железнице.

Зона „П6“ – Привредну зону у оквиру блока 8, карактерише специфичан облик привредних активности, односно изграђене структуре. Основну делатност у овој зони чини складиштење нафте и нафтних деривата, као и производни погони. С обзиром на позицију и намене у контактном подручју, постоји значајан потенцијал и могућност искоришћавања наменског колосека за транспорт робе. Израда техничке документације и изградња индустријског колосека односно његово прикључивање на железничку инфраструктуру, може се извршити уз претходно прибављену сагласност надлежног министарства. Постојећи објекти се задржавају уз могућност санације, адаптације и доградње до максималних параметара.

У оквиру зона ПЗ, П4, П5 и П6 дозвољене су категорије делатности А, Б и В, уз поштовање потребног заштитног одстојања у односу на остале контактне намене и поштовање осталих услова датих овим планом.

У оквиру повредиве зоне од хемијског удеса, која обухвата зоне П5 и П6 и део зоне П4, дозвољена је само изградња објеката намењених складиштењу производа, полупроизвода, материја, односно материјала који нису запаљиви или експлозивни, не спадају у категорију опасних материја и који не захтевају дужи боравак људи. Повредива зона обухвата подручје на удаљености мањој до 400m од вагон претакалишта комплекса складишта ТНГ и нафтних деривата предузећа „ВМЛ“ (локација најгорег могућег сценарија) и приказана је на графичким прилозима бр.2 „Планирана намена површина“, бр.3 „Регулационо-нивелациони план“ и бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“.

Напомена: Граница повредиве зоне од хемијског удеса је на графичким прилозима приказана оријентационо. Прецизна граница ће се одредити приликом издавања локацијских услова у сарадњи са Секретаријатом за заштиту животне средине.

У оквиру заштитне зоне далековода напонског нивоа 220 kV, која обухвата делове зона П4, П5 и П6, примењују се услови дефинисани у поглављу 4.2.3.ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ ПЗ
претежна намена површина	• привредне зоне су веће локације намењене разноврсним привредним активностима у оквиру којих се могу формирати привредне/индустријске зоне, производни и грађевински погони, базе грађевинских предузећа, робно-транспортни центри, складишта робе, грађевинског материјала, робни терминали и робно-транспортни центри, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем и великом посетом; • у оквиру подземних етажа објекта дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.; • на кп 1655/2, 1656/2, 1657/2, 1657/3, 1657/4, 1676/2 и 1676/3 све КО Јаково планира се складиштење и транспорт нафте и нафтних деривата.
компатибилност намена	• дозвољене су компатибилне намене и то: - комерцијални садржаји, и - инфраструктурни објекти и саобраћајне површине; • однос основне и компатибилне намене на парцели је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30%; • за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине примењују се правила дефинисана у оквиру поглавља 4.1.1. и 4.2.3, док се за комерцијалне садржаје примењују исти урбанистички параметри као за претежну намену;
услови за формирање грађевинске парцеле	• постојећа катастарска парцела може постати грађевинска парцела уколико је у складу са условима и правилима за формирање грађевинске парцеле који су дефинисани овим Планом; • ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана. • минимална површина грађевинске парцеле износи 0,5ha, односно 5.000 m²; • минимална ширина фронта парцеле је 30 m; • код угаоних парцела услов важи за оба фронта према улици.
приступ грађевинској парцели	• приступ јавној саобраћајној површини може бити обезбеђен директно или индиректно; • директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; • могуће је планирати приступне путеве које треба пројектовати према врсти и обиму очекиваног саобраћаја, тако да се оствари рационално решење, континуитет кретања и повољна мрежа за развој инфраструктурних система и њихово прикључење на градске системе. Приступни путеви могу да раздвајају различите грађевинске парцеле или да се налазе у оквиру грађевинских парцела. Правила за формирање приступних путева су наведена у поглављу 4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА; • једносмеран приступ мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине; • уколико је приступни пут двосмеран са "слепим" завршетком, мора имати одговарајућу окретницу (радијусе и димензије одредити према прописаним нормативима за очекиване категорије возила); • потребне елементе и димензије приступног пута одредити у фази спровођења планског документа, у складу са планираном наменом, односно, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај и у складу са условима ЈКП "Градска чистоћа".
број и положај објекта на парцели	• објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 1000; • на грађевинској парцели може се градити један или више објекта који представљају јединствену функционалну целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојања између објекта; • у овој зони није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама (зоне грађења); ▪ изузетно, за комерцијалне садржаје - објекте администрације или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, пијаци, велетржнице и сл.), обавезно је постављање на грађевинску линију према фреквентнијој саобраћајници (путу Сурчин-Бечмен); За остале објекте овај услов није обавезујући; • привредни, производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка;

	• подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом; • у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице, портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ, билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију. Ови објекти се не могу постављати у зонама прегледности раскрсница друмских саобраћајница и железничке пруге; • техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију, изузев регулационе линије која дефинише железничко подручје, уколико се за њих формира посебна парцела.
правила за изградњу помоћних објеката на парцели	• дозвољена је изградња више објеката на парцели. • на грађевинским парцелама уз објекте планиране за привредне делатности могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и сл.; • висина венца помоћних објеката је до 4 m; • површине свих објеката на грађевинској парцели улазе у обрачун укупне БРГП; • међусобно одстојање објеката не може бити мање од 4m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
растојање објеката од бочне и задње границе парцеле	• растојање објеката од бочне и задње границе парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12m минимално удаљење од бочних ивица не може бити мање од 6m, а од задње 10m; • није дозвољена изградња еркера или делова објеката ван дефинисаних грађевинских линија;
међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	• међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, односно за објекте ниже од 8 m не мање од 4 m у складу са потребама организовања противпожарног пута у зависности од технолошке функције објекта;
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости парцеле „3“ одређен је према величини грађевинске парцеле и износи: - на парцелама површине $\geq 0,5$ ha и $< 1,0$ ha , макс. 55%, - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha и $< 2,0$ ha, макс. 50%, - на парцелама површине ≥ 2 ha, макс. 45%. • у површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање); • уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са привредним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи, али уз обезбеђење осталих услова из плана (проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели, одстојање од граница парцеле и сл.);
висина објеката	• максимална висина венца објеката износи 16,0 m од коте нивелете јавног или приступног пута. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 16,0 m; • такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације) висина буде максимално 24 m, али на површини од највише $\frac{1}{3}$ од укупне површине под габаритом објеката; • за објекте који немају корисну БРГП (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеви, силоси и други елементи технологије који имају повећану висину у односу на основне просторе за рад), максимална дозвољена висина објекта се може премашити у мери која је неопходна за њихово функционисање, а одређује се према технолошким потребама; • максимални нагиб кровних равни косих кровова износи 35°.
кота приземља	• ако се у приземљу планира пословање, кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута на месту приступа; • кота приземља за остале намене, дефинисана је у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; • приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• на постојећим објектима, у случају да намена није у складу са планом дефинисаном наменом, односно да су прекорачени планирани параметри (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је само санација објекта;

	- у случају замене објекта новим, сви услови из овог плана морају бити испоштовани; - за сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције; - забрањена је реконструкција и доградња постојећих стамбених објеката у блоку 5 на катастарским парцелама бр. 1654/2, 1654/3, 1654/4, 1654/5 и 1654/6 све КО Јаково. Дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту, до привођења земљишта планираној намени;
архитектонско обликовање	- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта; - правила која морају бити примењена за дефинисање функционално-техничких елемената и обликовање објекта су: - функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације; - архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја; - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; - уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом; - све потребне техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине морају се спровести у оквиру грађевинске парцеле; - формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама; - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
услови за ограђивање парцеле	- грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m према улици и 2.0 m према суседу; - на парцелама које се граниче са улицом 11. октобра (путем Сурчин-Бечмен), није дозвољено постављање ограда на границу парцеле ка овој саобраћајној површини и у том делу ограда мора бити повучена најмање 5m од регулационе линије, мора бити транспарентна, како би се омогућило сагледавање зеленог коридора дуж овог правца. Уколико се ограда поставља на грађевинску линију (на 10m од регулационе линије), она може бити и зидана; - на грађевинским парцелама које се граниче са парцелом пруге обавезно је подизање зидане ограде висине 2m у делу према парцели пруге.
услови за слободне и зелене површине	- На парцелама предвидети мин. 45% до 55% слободних и зелених површина, и то: - на парцелама површине $\geq 0,5$ и < 2 ha, мин. 45%, - на парцелама површине ≥ 2 ha, мин. 55%. - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом за све парцеле у оквиру зоне износи 30%; - заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток, посебно у зони уз Михаљевачки канал; - у зони уз регулацију саобраћајнице 11. октобра (пут Сурчин-Бечмен), односно у простору између регулационе и грађевинске линије, обавезно је формирање зеленог коридора; - На паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.
решење паркирања	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу у складу са врстом привредно-

	комерцијалне делатности; - максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле; - уколико је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, горња кота плоче на равном терену мора бити усклађена, односно не сме бити виша од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; - Потребан број паркинг места (ПМ) обезбедити према следећим нормативима: - за трговину: 1 ПМ на 66 m² БРГП, - за пословање: 1 ПМ на 80 m² БРГП и - за производне хале: 1ПМ на 100 m² БРГП или 1ПМ на 4 једноремено запослених; - за привредне објекте, магацине: 1ПМ на 100 m² БРГП или на 3 једноремено запослена. - У оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај; - за објекте јавног коришћења обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица од укупног броја потребних места за паркирање. Паркинг места лоцирати у близини улаза/излаза у објекте или вертикалних комуникација.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	- објекти морају имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу; - до реализације планираних саобраћајница и инфраструктуре, применити прелазна решења у сарадњи са управљачем инфраструктуре.
инжењерскогеолошки услови	- терен је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава; - извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту; - у даљој фази пројектовања за сваки новопроектовани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
посебни услови	- за све парцеле на којима се планирају привредне делатности и привредне зоне и њима компатибилне намене, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу; - студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.
услови и могућности фазне реализације	- могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице, трајна или прелазна решења свих потребних инсталација; - функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће; - обавезе из једне фазе се не преносе у другу.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П4
претежна намена површина	• привредне зоне су веће локације намењене разноврсним привредним активностима у оквиру којих се могу формирати привредне/индустријске зоне, производни и грађевински погони, базе грађевинских предузећа, робно-транспортни центри, складишта робе, грађевинског материјала, робни термини и робно-транспортни центри, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем и великом посетом; • у оквиру подземних етажа објекта дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.;
компатибилност намена	• дозвољене су компатибилне намене и то: - комерцијални садржаји, и - инфраструктурни објекти и саобраћајне површине; • однос основне и компатибилне намене на парцели је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30%; • за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине примењују се правила дефинисана у оквиру поглавља 4.1.1. и 4.2.3, док се за комерцијалне садржаје примењују исти урбанистички параметри као за претежну намену;
услови за формирање грађевинске парцеле	• постојећа катастарска парцела може постати грађевинска парцела уколико је у складу са условима и правилима за формирање грађевинске парцеле који су дефинисани овим Планом; • ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана; • минимална површина грађевинске парцеле износи 5ha, односно 50.000m²; • минимална ширина фронта парцеле је 30m; • код угаоних парцела услов важи за оба фронта према улици.
приступ грађевинској парцели	• приступ јавној саобраћајној површини може бити обезбеђен директно или индиректно; • директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; • могуће је планирати приступне путеве које треба пројектовати према врсти и обиму очекиваног саобраћаја, тако да се оствари рационално решење, континуитет кретања и повољна мрежа за развој инфраструктурних система и њихово прикључење на градске системе. Приступни путеви могу да раздвајају различите грађевинске парцеле или да се налазе у оквиру грађевинских парцела. Правила за формирање приступних путева су наведена у поглављу 4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА • једносмеран приступ мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине; • уколико је приступни пут двосмеран са "слепим" завршетком, мора имати одговарајућу окретницу (радијусе и димензије одредити према прописаним нормативима за очекиване категорије возила); • потребне елементе и димензије приступног пута одредити у фази спровођења планског документа, у складу са планираном наменом, односно, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај и у складу са условима ЈКП "Градска чистоћа".
број и положај објекта на парцели	• објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 1000; • на грађевинској парцели може се градити један или више објекта који представљају јединствену функционалну целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојања између објекта; • у овој зони није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама (зоне грађења); • привредни, производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка; • подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом; • у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ, билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0m, а ни један њихов део не може прелазити

	регулациону линију; • техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију уколико се за њих формира посебна парцела.
правила за изградњу помоћних објеката на парцели	• дозвољена је изградња више објеката на парцели; • на грађевинским парцелама уз објекте планиране за привредне делатности могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и сл.; • висина венца помоћних објеката је до 4m; • површине свих објеката на грађевинској парцели улазе у обрачун укупне БРГП; • међусобно одстојање објеката не може бити мање од 4m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
растојање објеката од бочне и задње границе парцеле	• растојање објеката од бочне и задње границе је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12m минимално удаљење од бочних ивица не може бити мање од 6m, а од задње 10m; • није дозвољена изградња еркера или делова објеката ван дефинисаних грађевинских линија.
међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	• међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, односно за објекте ниже од 8m не мање од 4m у складу са потребама организовања противпожарног пута у зависности од технолошке функције објекта.
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости парцеле „З“ износи 45%; • у површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање); • уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са привредним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи, али уз обезбеђење осталих услова из плана (проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели, одстојање од граница парцеле и сл.).
висина објеката	• максимална висина венца објеката износи 16m од коте нивелете јавног или приступног пута. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 16m; • максимални нагиб кровних равни косих кровова износи 35°; • такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације) висина буде максимално 24m, али на површини од највише $\frac{1}{3}$ од укупне површине под габаритом објеката; • за објекте који немају корисну БРГП (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеви, силоси и други елементи технологије који имају повећану висину у односу на основне просторе за рад), максимална дозвољена висина објекта се може премашити у мери која је неопходна за њихово функционисање, а одређује се према технолошким потребама.
кота приземља	• ако се у приземљу планира пословање, кота приземља је максимално 0,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута на месту приступа; • кота приземља за остале намене, дефинисана је у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; • приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
архитектонско обликовање	• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта; • правила која морају бити примењена за дефинисање функционално-техничких елемената и обликовање објекта су: - функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације; - архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја; - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију;

	- уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом; - све потребне техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине морају се спровести у оквиру грађевинске парцеле; - формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама; - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
услови за оградавање парцеле	• грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m према улици и 2,0m према суседу.
услови за слободне и зелене површине	• на парцелама предвидети мин. 55% слободних и зелених површина; • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30%; • заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток, посебно у зони уз Михаљевачки канал, • у зони П4 према суседним пољопривредним површинама подићи појас заштитног зеленила најмање ширине 20m, у циљу заштите земљишта, амортизације буке и смањења дејства емисија; • на паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.
решење паркирања	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу у складу са врстом привредно-комерцијалне делатности; • максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле; • уколико је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, горња кота плоче на равном терену мора бити усклађена, односно не сме бити виша од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; • потребан број паркинг места (ПМ) обезбедити према следећим нормативима: - за трговину: 1 ПМ на 66m² БРГП, - за пословање: 1 ПМ на 80m² БРГП и - за производне хале: 1ПМ на 100m² БРГП или 1ПМ на 4 једноремено запослених; - за привредне објекте, магацине: 1ПМ на 100m² БРГП или на 3 једноремено запослена. • у оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај; • за објекте јавног коришћења обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица од укупног броја потребних места за паркирање. Паркинг места лоцирати у близини улаза/излаза у објекте или вертикалних комуникација.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	• објекти морају имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу; • до реализације планираних саобраћајница и инфраструктуре, применити прелазна решења у сарадњи са управљачем инфраструктуре.
инжењерскогеолошки услови	• терен је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава; • извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту; • у даљој фази пројектовања за сваки новопроектовани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

посебни услови	• за све парцеле на којима се планирају привредне делатности и привредне зоне и њима компатибилне намене, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу; • студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе; • у оквиру заштитне зоне далековода није дозвољена изградња објеката која подразумева дужи боравак људи. Планирају се намене као што су саобраћајне површине и паркинг простори. За све интервенције у зони далековода обавезна је сарадња са ЈП "Електромреже Србије"; • у оквиру повредиве зоне од хемијског удеса, која је приказана на графичком прилогу бр.2 „Планирана намена површина“, дозвољена је само изградња објеката намењених складиштењу производа, полупроизвода, материја, односно материјала који нису запаљиви или експлозивни, не спадају у категорију опасних материја и који не захтевају дужи боравак људи; • У оквиру зоне археолошког локалитета „Силоси“, која је приказана на графичком прилогу бр.2 „Планирана намена површина“, обавеза Инвеститора и Извођача радова је да благовремено, пре почетка радова, обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда о отпочињању радова. Обавеза Инвеститора радова је да обезбеди сондажна и заштитна археолошка истраживања на овом локалитету. Ова истраживања, која на основу 110. члана Закона о културним добрима финансира Инвеститор изградње, обављала би се према посебном Програму који би био урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда.
услови и могућности фазне реализације	• могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице, трајна или прелазна решења свих потребних инсталација; • функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће; • обавезе из једне фазе се не преносе у другу.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П5
претежна намена површина	- У оквиру ове привредне зоне могу се налазити складишта робе, грађевинског материјала, робни терминали и робно-транспортни центри, а у складу са посебним условима који важе у оквиру „повредиве зоне“ ; - у оквиру подземних етажа објекта дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.
компатибилност намена	- дозвољена је изградња инфраструктурних објеката и саобраћајних површина као компатибилних намена; - однос основне и компатибилне намене на парцели је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30%; - за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине примењују се правила дефинисана у оквиру поглавља 4.1.1. и 4.2.3;
услови за формирање грађевинске парцеле	- постојећа катастарска парцела може постати грађевинска парцела уколико је у складу са условима и правилима за формирање грађевинске парцеле који су дефинисани овим Планом; - ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана. - минимална површина грађевинске парцеле износи 2,0ha, односно 20.000 m²; - минимална ширина фронта парцеле је 30m; - код угаоних парцела услов важи за оба фронта према улици.
приступ грађевинској парцели	- приступ јавној саобраћајној површини може бити обезбеђен директно или индиректно; - директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину; - могуће је планирати приступне путеве које треба пројектовати према врсти и обиму очекиваног саобраћаја, тако да се оствари рационално решење, континуитет кретања и повољна мрежа за развој инфраструктурних система и њихово прикључење на градске системе. Приступни путеви могу да раздвајају различите грађевинске парцеле или да се налазе у оквиру грађевинских парцела. Правила за формирање приступних путева су наведена у поглављу 4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА - једносмеран приступ мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине; - уколико је приступни пут двосмеран са "слепим" завршетком, мора имати одговарајућу окретницу (радијусе и димензије одредити према прописаним нормативима за очекиване категорије возила); - потребне елементе и димензије приступног пута одредити у фази спровођења планског документа, у складу са планираном наменом, односно, очекиваним интензитетом колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај и у складу са условима ЈКП "Градска чистоћа".
број и положај објекта на парцели	- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 1000; - на грађевинској парцели може се градити један или више објеката који представљају јединствену функционалну целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојања између објеката; - у овој зони није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама (зоне грађења); - привредни, производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка; - подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом; - у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице, портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ, билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију. Ови објекти се не могу постављати у зонама прегледности раскрсница друмских саобраћајница и железничке пруге; - техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију, изузев регулационе линије која дефинише железничко подручје, уколико се за њих формира посебна парцела.

правила за изградњу помоћних објеката на парцели	• дозвољена је изградња више објеката на парцели; • на грађевинским парцелама уз објекте планиране за привредне делатности могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешице, тремови и сл. ; • висина венца помоћних објеката је до 4 m; • површине свих објеката на грађевинској парцели улазе у обрачун укупне БРГП; • међусобно одстојање објеката не може бити мање од 4m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
растојање објеката од бочне и задње границе парцеле	• растојање објеката од бочне и задње границе парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12m минимално удаљење од бочних ивица не може бити мање од 6m, а од задње 10m. Изузетак представљају објекти у функцији силоса на кп. 1659/2 КО Јаково; • није дозвољена изградња еркера или делова објеката ван дефинисаних грађевинских линија;
међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	• међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, односно за објекте ниже од 8 m не мање од 4 m у складу са потребама организовања противпожарног пута у зависности од технолошке функције објекта;
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости парцеле „З“ износи 45%; • у површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање) ; • уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са привредним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи, али уз обезбеђење осталих услова из плана (проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели, одстојање од граница парцеле и сл.).
висина објеката	• максимална висина венца објеката износи 16,0 m од коте нивелете јавног или приступног пута. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 16,0m; • максимални нагиб кровних равни косих кровова износи 35°; • такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације) висина буде максимално 24 m, али на површини од највише $\frac{1}{3}$ од укупне површине под габаритом објеката; • за објекте који немају корисну БРГП (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеви, силоси и други елементи технологије који имају повећану висину у односу на основне просторе за рад), максимална дозвољена висина објекта се може премашити у мери која је неопходна за њихово функционисање, а одређује се према технолошким потребама.
кота приземља	• кота приземља дефинисана је у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; • приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• на постојећим објектима, у случају да намена није у складу са планом дефинисаном наменом, односно да су прекорачени планирани параметри (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је само санација објекта; • у случају замене објекта новим, сви услови из овог плана морају бити испоштовани; • за сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције;
архитектонско обликовање	• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта; • правила која морају бити примењена за дефинисање функционално-техничких елемената и обликовање објекта су: - функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације; - архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама

	у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја; - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; - уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом; - све потребне техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине морају се спровести у оквиру грађевинске парцеле; - формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама; - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
услови за ограђивање парцеле	• грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m према улици и 2.0m према суседу; • на грађевинским парцелама које се граниче са парцелом пруге обавезно је подизање зидане ограде висине 2m у делу према парцели пруге.
услови за слободне и зелене површине	• на парцелама предвидети мин. 55% слободних и зелених површина; ▪ минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30%; • заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток; • на паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.
решење паркирања	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу у складу са врстом привредне делатности; • максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле; • уколико је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, горња кота плоче на равном терену мора бити усклађена, односно не сме бити виша од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; • потребан број паркинг места (ПМ) обезбедити према следећем нормативу: - за привредне објекте, магацине и складишта: 1ПМ на 100 m² БРГП или на 3 једноремено запослена. • у оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	• објекти морају имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу; • до реализације планираних саобраћајница и инфраструктуре, применити прелазна решења у сарадњи са управљачем инфраструктуре.
инжењерскогеолошки услови	• терен је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава; • извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту; • у даљој фази пројектовања за сваки новопроектовани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
посебни услови	• за све парцеле на којима се планирају привредне делатности и привредне зоне и њима компатибилне намене, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу; • студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе; • у оквиру заштитне зоне далековода није дозвољена изградња објеката која

	подразумева дужи боравак људи. Планирају се намене као што су саобраћајне површине и паркинг простори. За све интервенције у зони далековода обавезна је сарадња са ЈП "Електромерже Србије"; - у оквиру повредиве зоне од хемијског удеса, која је приказана на графичком прилогу бр.2 „Планирана намена површина“, дозвољена је само изградња објеката намењених складиштењу производа, полупроизвода, материја, односно материјала који нису запаљиви или експлозивни, не спадају у категорију опасних материја и који не захтевају дужи боравак људи; - У оквиру зоне археолошког локалитета „Силоси“, која је приказана на графичком прилогу бр.2 „Планирана намена површина“, обавеза Инвеститора и Извођача радова је да благовремено, пре почетка радова, обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда о отпочињању радова. Обавеза Инвеститора радова је да обезбеди сондажна и заштитна археолошка истраживања на овом локалитету. Ова истраживања, која на основу 110. члана Закона о културним добрима финансира Инвеститор изградње, обављала би се према посебном Програму који би био урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда.
услови и могућности фазне реализације	- могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице, трајна или прелазна решења свих потребних инсталација; - функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће; - обавезе из једне фазе се не преносе у другу.

	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П6
претежна намена површина	- У оквиру ове привредне зоне могу се налазити складишта робе, грађевинског материјала, робни термини и робно-транспортни центри, а у складу са посебним условима који важе у оквиру „повредиве зоне“; - у оквиру подземних етажа објеката дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.у оквиру подземних етажа објеката дозвољена је реализација: гаража, остава, складишног и магацинског простора, помоћно-техничких просторија и сл.
компатибилност намена	- дозвољена је изградња инфраструктурних објеката и саобраћајних површина као компатибилних намена; - однос основне и компатибилне намене на парцели је дефинисан у односу мин. 70% : макс. 30% ; - за инфраструктурне објекте и саобраћајне површине примењују се правила дефинисана у оквиру поглавља 4.1.1. и 4.2.3;
услови за формирање грађевинске парцеле	- постојећа катастарска парцела може постати грађевинска парцела уколико је у складу са условима и правилима за формирање грађевинске парцеле који су дефинисани овим Планом; - ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим Планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из овог Плана; - минимална површина грађевинске парцеле износи 1,0ha, односно 10.000 m²; - минимална ширина фронта парцеле је 30 m; - код угаоних парцела услов важи за оба фронта према улици.
приступ грађевинској парцели	- приступ јавној саобраћајној површини мора бити обезбеђен директно за све парцеле; - директан приступ подразумева да парцела својим фронтом излази на јавну саобраћајну површину;
број и положај објеката на парцели	- објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана минималним растојањима од граница парцела и грађевинским линијама у односу на утврђене регулационе линије јавних површина, како је приказано у графичком прилогу бр.3. „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 1000; - на грађевинској парцели може се градити један или више објеката који представљају јединствену функционалну целину, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама, у оквиру дозвољених параметара, поштујући правила за растојања између објеката; - у овој зони није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама (зоне грађења); - привредни, производни објекти се могу постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка; - подземна грађевинска линија се поклапа са грађевинском линијом; - у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице, портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ, билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију. Ови објекти се не могу постављати у зонама прегледности раскрсница друмских саобраћајница и железничке пруге; - техничко-технолошки објекти као што су трафостанице и мернорегулационе станице се могу поставити на регулациону линију, изузев регулационе линије која дефинише железничко подручје, уколико се за њих формира посебна парцела.
правила за изградњу помоћних објеката на парцели	- дозвољена је изградња више објеката на парцели; - на грађевинским парцелама уз објекте планиране за привредне делатности могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, остава, портирнице, настрешнице, тремови и сл. ; - висина венца помоћних објеката је до 4 m; - површине свих објеката на грађевинској парцели улазе у обрачун укупне БРГП; - међусобно одстојање објеката не може бити мање од 4m, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
растојање објеката од бочне и задње границе парцеле	- растојање објеката од бочне и задње границе парцеле је минимално 1/2 висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12m минимално удаљење од бочних ивица не може бити мање од 6m, а од задње 10m.; - није дозвољена изградња еркера или делова објеката ван дефинисаних грађевинских линија;

међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле	међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум 1/2 висине вишег објекта, односно за објекте ниже од 8m не мање од 4m у складу са потребама организовања противпожарног пута у зависности од технолошке функције објекта;
индекс заузетости парцеле	- максимални индекс заузетости парцеле „3“ одређен је према величини грађевинске парцеле и износи: - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha и $< 2,0$ ha, макс. 50%, - на парцелама површине $\geq 2,0$ ha, макс. 45%. - у површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање) ; - уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са привредним објектом, тада индекс заузетости може бити и већи, али уз обезбеђење осталих услова из плана (проценат зелених површина у директном контакту са тлом на парцели, одстојање од граница парцеле и сл.).
висина објеката	- максимална висина венца објеката износи 16,0 m од коте нивелете јавног или приступног пута. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 16,0 m; - максимални нагиб кровних равни косих кровова износи 35°; - такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације) висина буде максимално 24 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката; - за објекте који немају корисну БРГП (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеве, силоси и други елементи технологије који имају повећану висину у односу на основне просторе за рад), максимална дозвољена висина објекта се може премашити у мери која је неопходна за њихово функционисање, а одређује се према технолошким потребама.
кота приземља	- кота приземља дефинисана је у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; - приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- на постојећим објектима, у случају да намена није у складу са планом дефинисаном наменом, односно да су прекорачени планирани параметри (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од суседних парцела и објеката), дозвољена је само санација објекта; - у случају замене објекта новим, сви услови из овог плана морају бити испоштовани; - за сваки постојећи објекат за који је могућа реконструкција и доградња у складу са условима овога плана, неопходна је провера да ли објекат у конструктивном смислу и са геотехничког аспекта задовољава услове за планиране интервенције;
архитектонско обликовање	- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта; - правила која морају бити примењена за дефинисање функционално-техничких елемената и обликовање објекта су: - функције и садржаје на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене и да се максимално искористе природне карактеристике локације; - архитектонски израз појединачних објеката мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Обликовање фасаде, избор и примена грађевинског материјала, архитектонски елементи и детаљи, треба да допринесу успостављању савремених урбаних вредности предметног подручја; - приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. - обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију; - уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећег објекта, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом; - све потребне техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине морају се спровести у оквиру грађевинске парцеле;

	- формирање геометрије крова зависи од целокупног архитектонског израза објекта. Последња етажа се изводи у складу са технолошким потребама; - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
услови за ограђивање парцеле	• грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м према улици и 2.0 м према суседу; • на грађевинским парцелама које се граниче са парцелом пруге обавезно је подизање зидане ограде висине 2m у делу према парцели пруге.
услови за слободне и зелене површине	• на парцелама предвидети мин. 50% до 55% слободних и зелених површина, и то: - на парцелама површине $\geq 1,0$ ha и $< 2,0$ ha, мин. 50%, - на парцелама површине $\geq 2,0$ ha, мин. 55%. ▪ минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом за све парцеле у оквиру зоне износи 30%; • заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток; • на паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.
решење паркирања	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативу у складу са врстом привредне делатности; • максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле; • уколико је грађевинска линија подземне етаже изван габарита објекта, горња кота плоче на равном терену мора бити усклађена, односно не сме бити виша од коте коначно уређеног и нивелисаног терена око основног габарита објекта; • потребан број паркинг места (ПМ) обезбедити према следећем нормативу: - за привредне објекте, магацине и складишта: 1ПМ на 100 m² БРГП или на 3 једноремено запослена. • у оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај;
минимални степен инфраструктурне опремљености грађевинске парцеле	• објекти морају имати прикључке на фекалну и кишну канализациону мрежу, водоводну, електроенергетску и телекомуникациону мрежу; • до реализације планираних саобраћајница и инфраструктуре, применити прелазна решења у сарадњи са управљачем инфраструктуре.
инжењерскогеолошки услови	• терен је повољан за коришћење и урбанистичко планирање, са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања његових инжењерскогеолошких својстава; • извођење свих радова предвидети у сушном периоду, а за све ископе дубље од 1.5 m обавезно је предвидети адекватну конструктивну заштиту; • у даљој фази пројектовања за сваки новопројектовани објекат извести детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
посебни услови	• за све парцеле на којима се планирају привредне делатности и привредне зоне и њима компатибилне намене, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу; • студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе; • у оквиру заштитне зоне далековода није дозвољена изградња објеката која подразумева дужи боравак људи. Планирају се намене као што су саобраћајне површине и паркинг простори. За све интервенције у зони далековода обавезна је сарадња са ЈП "Електромреже Србије"; • у оквиру повредиве зоне од хемијског удеса, која је приказана на графичком прилогу бр.2 „Планирана намена површина“, дозвољена је само изградња објеката намењених складиштењу производа, полупроизвода, материја, односно материјала који нису запаљиви или експлозивни, не спадају у категорију опасних материја и који не захтевају дужи боравак људи.
услови и могућности фазне реализације	• могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата

	реализацију одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице, трајна или прелазна решења свих потребних инсталација; • функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће; • обавезе из једне фазе се не преносе у другу.
--	--

5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Зелене површине у оквиру привредних делатности

Потребно је геодетски снимити и валоризовати постојећу квалитетну вегетацију и инкорпорирати просторно и функционално у планирану концепцију. Постојећи зелени фонд представља значајну основу за формирање зелених површина у склопу планираних намена.

Овим планом утврђује се израда Главног пројекта озелењавања. Такође, током даље пројектне разраде, инвеститор је у обавези да пре добијања грађевинске дозволе достави ЈКП „Зеленило-Београд“ „Главни пројекат уређења и озелењавања“ ради добијања сагласности из њихове надлежности.

На парцелама привредних делатности површине под зеленилом су у функцији заштите делова простора и објеката од извора загађивача, стварање противпожарних препрека, да послуже за одмор и рекреацију радника. Зеленило треба да чини минимално 30% укупне површине грађевинске парцеле које ће бити у директном контакту са тлом. У овом појасу се могу планирати терени за рекреацију и пратећи објекти који својом наменом не загађују околину.

Уређење и озелењавање слободних површина урадити према следећим условима:

- сачувати постојећу квалитетну вегетацију на парцели,
- планира се 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
- садњу ускладити са подземним и надземним инсталацијама, у зони инфраструктурних коридора није дозвољена садња високе вегетације,
- искључити употребу инванзивних и алергогених врста,
- за садњу применити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;

Компактне засаде лишћарске и четинарске вегетације подићи на површинама између регулационих и грађевинских линија, првенствено према регулацијама саобраћајница где није могуће подићи дрвореде.

Модел заштитног појаса, количина и врста дендролошког материјала, просторни распоред, техника садње, мере неге и заштите, дефинисати Главним пројектом озелењавања.

Зеленило на паркинг просторима

На паркинг просторима поставити непропусне засторе од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате. За засену паркинг места, касетно посадити саднице високих лишћара, расаднички школоване које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине.

Изабрати врсте које су усклађене са микроклиматским условима средине, санитарно исправне и не могу бити на листи алергената.

Планираним наменама, у међусобно повезаним целинама различитих садржаја, зелене површине треба да буду заступљене у функцији подизања квалитета животне средине.

/Услови: ЈКП Зеленило Београд, бр. 51/514 од 28.11.2014.год. и бр. 12732/1 од 25.12.2015. год., Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-82/2014-V-04 од 26.11.2014. год. и бр. 501.2-82/2014-V-04 од 22.01.2016. год., Завод за заштиту природе Србије, бр. 020-2423/2 од 08.01.2016. год./

6. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
површина плана	86.0 ha	86.0 ha
БРГП становања	2.212 m ²	0.00 m ²
БРГП делатности	10.488 m ²	272.595m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0.00 m ²	0.00 m ²
БРГП укупно	12.700 m²	272.595 m²
бр. станова	15	0
бр. становника	45	0
бр. запослених	116	1924

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

број блока	површина блока (m ²)	зона/намена	површина зоне (m ²)	намена	макс. "З" индекс заузетости парцеле (%)	под објектом (m ²)	макс. висина венца објеката(m)	БРГП делатности (m ²)	БРГП укупно (m ²)	број запослених
1	50609.0	КП1	50609.0	Комерцијално-привредна зона	60	30365	16.0 (изузетно 20.0)	30379.02	30365.4	152
2	15342.6	КП1	15342.6	Комерцијално-привредна зона	60	9206	16.0 (изузетно 20.0)	9204.54	9205.6	46
3	41911.8	КП2	39471.2	Комерцијално-привредна зона	60	23683	12.0 (изузетно 20.0)	23685.30	23682.7	118
4	73885.7	КП2	73885.7	Комерцијално-привредна зона	60	44331	12.0 (изузетно 20.0)	44338.50	44331.4	222
5	106867.7	П3	106867.7	Привредна зона	55	58777	16.0 (изузетно 24.0)	53446.00	53433.8	321
6	272636.0	П4	272636.0	Привредна зона	45	122686	16.0 (изузетно 24.0)	81791.58	81790.8	818
7	36335.8	П5	32592.6	Привредна зона	45	14667	16.0 (изузетно 24.0)	9777.78	9777.8	98
8	50020.8	П6	50020.8	Привредна зона	50	25010	16.0 (изузетно 24.0)	20008.32	20008.3	150
укупно	647609.4	/	641425.6	/	45 - 60%	328725.6	12.0-16.0	272631.0	272595.8	1924

Табела 3- Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена - оријентационо

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ							ПЛАН ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ (ПП) ПП за део градске општине Сурчин		
ЗОНА/ намена	мин. површ. ГП-а у (m²) / фронт ГП-а у (m)	макс. "З" индекс заузетости парцеле %		мин. % слободних и зелених површина	мин. % зелених површина у директном контакту са тлом	макс. висина венца објекта	"З" индекс заузетости парцеле %	мин. % зелених површина	"С" макс. Спратност / висина венца
КП1	2000 / 20	макс. "З", одређен према величини грађевинске парцеле у свим зонама износи: - Ппарц. ≥0,2<0,5ha = 60; - Ппарц. ≥0,5<1,0ha = 55; - Ппарц. ≥1,0<2,0ha = 50; - Ппарц. ≥2,0 ha = 45.	60	40%-55% у зависности од величине парцеле (ha): ≥0,2<0,5=40%, ≥0,5<2=45%, ≥2=55%.	30	16m	60	30	П+3
КП2	2000 / 20		60			12m			
П3	5000 / 30		55			16m Изузетно, услед технолошких потреба, дозвољава се висина већа од 16,0m.			
П4	50000 / 30		45						
П5	20000 / 30		45						
П6	10000 / 30		50						
до 16m (осим технол.објекта)									

Табела 4 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по Просторном плану за део градске општине Сурчин ("Сл. лист града Београда", бр. 10/12)

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:2500)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације/препарцелације и урбанистичког пројекта, и основ за формирање грађевинских парцела јавних намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима Плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14),

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објекта, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру постојеће регулације улица (где год је то могуће, али само у делу површина које су у оквиру планиране регулације), а у другој фази у оквиру планиране.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице, дозвољена је промена нивелета, елемената попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

При изради техничке документације за градњу објекта у заштитном пружном појасу као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге, инвеститор је дужан да од АД „Железнице Србије" прибави услове и сагласност на пројектну документацију.

Обавеза је власника/корисника затечених привредних објекта, за које се по одредбама Закона врши процена утицаја на животну средину, а који до дана ступања на снагу Закона о процени утицаја на животну средину није прибавио грађевинску или употребну дозволу, да поднесе захтев за добијање сагласности на студију о процени утицаја затеченог стања на животну средину, односно захтев за одлучивање о потреби израде студије затеченог стања.

Обавеза је органа надлежног за издавање Информације о локацији и Локацијских услова да, подносиоца захтева/инвеститора, обавести о потенцијалним опасностима од хемијског удеса у случају изградње објекта, односно обављања делатности на удаљености од најмање 400 метара од вагон претакалишта комплекса складишта ТНГ и нафтних деривата предузећа „ВМЛ" (локација најгорег могућег сценарија). Такође, приликом издавања локацијских услова је потребно обавити додатну сарадњу са Секретаријатом за заштиту животне средине по питању границе „повредиве зоне", која је на графичким прилозима приказана оријентационо.

Није дозвољена фазна реализација каблирања постојећег далековода 35kV. Предуслов за реализацију грађевинских парцела, уређење и изградњу објеката у зони утицаја постојећег далековода је његово каблирање у потпуности у оквиру зоне КП2, у складу са условима „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈЕ“.

У заштитној зони далековода 220kV (бр.228, 250 и 294АБ) није дозвољена изградња објеката.

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

(подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана задржава се у целости План детаљне регулације за изградњу продуктовода од комплекса предузећа „ВМЛ“ до пристана на левој обали реке Саве, Градска општина Сурчин („Сл.лист града Београда“, бр. 130/16).

2. ПОДРУЧЈА ЗА КОЈА СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Израда плана детаљне регулације је обавезна за:

- интервенције у оквиру железничког подручја, односно на парцелама које су у власништву „Железница Србије“ ад.
Предметни пружни појас представља део шире функционалне целине, железничке пруге Сурчин-Јаково-Бољевци-Обреновац која је планирана за укључење у систем јавног градског превоза – БГ воз. Поменута пруга је планирана за ревитализацију и продужење трасе до Обреновца, те је стога целокупну деоницу неопходно разрадити посебним планским документом.
- део комплекса складишта нафте и нафтних деривата предузећа „ВМЛ“ доо, ван границе Плана детаљне регулације за изградњу продуктовода од комплекса предузећа „ВМЛ“ до пристана на левој обали реке Саве, Градска општина Сурчин („Сл.лист града Београда“, бр. 130/16).
- прикључне водове 35 kV за потребе планиране ТС 35/10 kV "Јаково 2".
- планирани колектор са црпном станицом димензија Ø400-Ø500 mm (дуж пута Сурчин-Јаково).

3. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

За комплекс за складиштење и транспорт нафте и нафтних деривата у зони ПЗ, обавезна је даља разрада израдом јединственог урбанистичког пројекта.

Саставни део овог Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 2500
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 2500
3. РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1: 1000
3.1 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	Р 1: 250
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1: 2500
5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 1000
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 1000
7. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1: 1000

- 8. СИНХРОН ПЛАН
- 9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА

P 1: 1000

P 1: 1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

- 1. Регистрација предузећа
- 2. Лиценца одговорног урбанисте
- 3. Одлука о приступању изради Плана
- 4. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
- 5. Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
- 6. Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину
- 7. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
- 8. Извод из плана вишег реда (текстуални и графички прилог)
- 9. Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана
- 10. Концепт плана
- 11. Подаци о постојећој планској документацији
- 12. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1д. | Топографски план | P 1:1000 |
| 2д. | Катастарски план са радног оригинала са границом Плана | P 1:2500 |
| 3д. | Катастар водова и подземних инсталација
са границом плана | P 1:2500 |

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда“.

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: