



УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

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

ВРЕДНОВАЊЕ МИКРОЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ (ССГ) НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ 2906 КО УГРИНОВЦИ

БЕОГРАД, МАЈ 2018.

РАДНИ ТИМ

САОБРАЋАЈ:

УРБАНИСТИЧКО-

АРХИТЕКТОНСКИ АСПЕКТ:

ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА:

ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ:

ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКЕ

УСЛОВЉЕНОСТИ:

ИНФРАСТРУКТУРА:

МЕРЕ ПРОТИВПОЖАРНЕ
ЗАШТИТЕ:

ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА
САОБРАЋАЈ

ДИРЕКТОР

Даница Мунижаба, дипл.инж.саоб.

Драган Михајловић, дипл.инж.грађ.

мр Лидија Јовановић Ненадовић, дипл.инж.арх.

Снежана Станковић, дипл.ист.ум.

Александра Везмар, дипл.геогр.

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Иван Милетић, дипл. инж.маш.

Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел.

Надежда Ковачевић, дипл.инж. грађ.

Драгослав Павловић, дипл.пр.план.

Предраг Крстић, дипл.инж.саоб.

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.



На захтев предузећа „Све до јаја“ д.о.о. Београд, Улица Скељани бр 94, а у складу са Планом генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда“, бр. 34/09) и Информацијом о локацији (IX – 20 бр. 350.1-768/2018 од 20.03.2018. године) коју је, за катастарску парцелу 2906 КО Угриновци, издао Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, приступа се микролокацијском вредновању локације за изградњу станице за снабдевање течним горивом (у даљем тексту: „ССГ“) на делу катастарске парцеле 2906 КО Угриновци.

Плански основ за вредновање локације за изградњу ССГ:

1. План генералне регулације за насеље Угриновци, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 38/16), (у даљем тексту: „ПГР насеља Угриновци“).
2. План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда“, бр. 34/09), (у даљем тексту: „ПГР мреже ССГ“).

Опис локације за ССГ

У постојећем стању, део катастарске парцеле 2906 КО Угриновци предложен за изградњу ССГ је неизграђен, тренутно култивисан засадом житарица – експериментално поље. Укупна површина катастарске парцеле 2906 КО Угриновци износи око 30650m². Предложена површина за формирање комплекса ССГ која обухвата западни део предметне катастарске парцеле износи око 14190m².



Слика 1 Предметна локација

Предметну локацију, са западне стране тангира Партизанска улица, која је део државног пута IIБ реда бр. 319.

Контактне парцеле у непосредном окружењу са северне стране су изграђене стамбеним и стамбено пословним објектима новијег датума, сталног карактера и доброг бонитета, углавном у функцији, спратности до П+1+Пк.

Контактна парцела у непосредном окружењу са јужне стране је претежно неизграђена, сем једног објекта који је тренутно ван функције.

Са источне стране, простире се остатак предметне парцеле који је неизграђен, тренутно култивисан засадом житарица – експериментално поље.

Са западне стране, преко пута улице Партизанске налази се изграђено стамбено пословно ткиво. Сви објекти су углавном сталног карактера и доброг бонитета, у функцији, спратности до П+1+Пк.

МАКРОЛОКАЦИЈСКИ КРИТЕРИЈУМИ

Макролокацијско вредновање је извршено у складу са ПГР мреже ССГ у надлежном Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове и дато је у Информацији о локацији за катастарску парцелу бр. 2906 КО Угриновци.

компатибилност у односу на матрицу компатибилности намена	повољно
однос према јавним површинама и добрима	повољно
однос према водоизворишима	повољно

МИКРОЛОКАЦИЈСКИ КРИТЕРИЈУМИ

Микролокацијско вредновање се врши на основу утврђених ПГР-ом мреже ССГ дефинисаних критеријума:

1. саобраћајни критеријуми,
2. урбанистичко-архитектонски,
3. критеријум заштите животне средине,
4. геолошки критеријуми и
5. инфраструктурни критеријуми и могућности.

1. Саобраћајни критеријуми

Предметна локација се налази уз Партизанску улицу која је уједно и део државног пута IIБ реда бр 319, (некадашњи регионални пут Р267), на делу између петље „Батајница“ и петље „Добановци“. ПГР-ом насеља Угриновци, Партизанска улица је део примарне уличне мреже, дефинисана као улица другог реда.

Преко Партизанске улице, могуће је остварити непосредан приступ на предметну локацију. За решавање начина приступа потребно је обавити сарадњу са управљачем јавног пута (ЈП „Путеви Србије“).

Са аспекта саобраћајних критеријума, приликом дефинисања комплекса ССГ, на предметним катастарским парцелама, потребно је придржавати се следећих критеријума (правила):

- Да предметна локација има приступ на јавну саобраћајну површину;
- Да је удаљење улаза /излаза од раскрснице у складу са рангом саобраћајнице (Удаљење улаза/излаза комплекса ССГ са улице другог реда до раскрснице износи мин. 10-15m). Такође, улаз/излаз треба да буду позиционирани тако да је обезбеђено неометано функционисање возила јавног градског превоза;

- Обавезно формирање разделног острва (мин. 50cm), као границе јавне саобраћајне површине и комплекса ССГ и
- формирање довољног броја паркинг места унутар комплекса ССГ.

Саобраћајни критеријуми	Опис	оцена повољности
Удаљење од раскрснице	$\geq 10-15m$	повољно
Разделно острво	мин. 50cm	повољно
Паркирање у комплексу	у складу са важећим нормативима за паркирање	повољно
Удаљење од колосека за дизел или електричну вучу	$\geq 20m$	повољно

- Улаз/излаз за ССГ могућ преко јавне саобраћајне површине, односно преко Патризанске улице. С обзиром да је ова улице уједно и део државног пута, неопходно је добити сагласност управљача пута.
Удаљење улаза, односно излаза од раскрснице је могуће формирати тако да задовољавају задате критеријуме у односу на ранг улице.
- Стајалишта линија јавног превоза путника се не налазе у непосредној близини предметне локације.
- У оквиру предложеног комплекса могуће је формирати разделно острво.
- С обзиром на величину комплекса, могуће је реализовати потребе за паркирањем како посетилаца, тако и запослених у ССГ и пратећим садржајима.
- Такође, планирану ССГ је могуће реализовати са једносмерним режимом одвијања саобраћаја.

Оцена: Са аспекта саобраћајних критеријума, предметна локација је **повољна** за изградњу ССГ.

Планске условљености

А. ПГР насеља Угриновци

Предметна локација се налази у оквиру важећег ПДР насеља Угриновци, на западном делу катастарске парцеле 2906 КО Угриновци. Према важећем планском документу на предметном делу катастарске парцеле 2906 КО Угриновци планирана намена је:

- комерцијални садржаји: зона комерцијалних садржаја КС.

У зони КС (комерцијални садржаји) дата су следећа правила грађења:

3.4. ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА - КС

Комерцијални садржаји обухватају широк спектар делатности пословања, трговине, угоститељства, туризма, забаве, занатства, финансијских, интелектуалних, информатичких и других услуга. Основна намена комерцијалних садржаја обухвата следеће делатности и објекте:

- трговине на мало (супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, дисконтни и outlet центри, хипермаркети, бензинске станице и сл.),
- изложбено продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.),
- трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри, складишта),
- пословање (пословне и финансијске институције, представништва, привредна друштва и агенције за пружање пословних, интелектуалних, информатичких и других услуга, пословни паркови и сл.),
- угоститељство и туризам (хотели, пансиони, хостели, ресторани, туристичке агенције, кафеи, кампови),
- забаве и рекреације (фитнес и велнес центри, мањи рекреативни и спортски садржаји, забавни паркови, планетаријуми, куглане).

Због високог степена јавности и интензитета у коришћењу, комерцијални садржаји се често комбинују и са другим компатибилним наменама (култура, образовање, управа, здравство, спорт, становање, тргови, паркови, верски објекти итд.)

Табела 15: Правила грађења за зону комерцијалних садржаја

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• са комерцијалним садржајима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 6. Планирана намена површина, тачка 6.1.• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража• општа правила и параметри за све намене у зони су исти• основна намена мин 51%, а компатибилн макс 49%.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">• на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 16 m и минималне површине 800 m², осим у блоку број 35 (ширине фронта према јавној

	<p>саобраћајној површини 12 m и мин површина парцеле 800 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 18 0 m и минималну површину 1000 m² • дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине • обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Највећи дозвољени индекс изграђености „И“= 0,6 • Највећи дозвољени индекс изграђености угаоних објеката је увећан за 15% • Највећи дозвољени индекс изграђености се увећава за 15% за парцеле које имају планска ограничења (уколико су у зонама заштите, и уколико су умањене због планирања површина јавне намене за више од 15% своје површине)
спратност објекта	<ul style="list-style-type: none"> • Максимална спратност П+2
заштита споменика културе	<ul style="list-style-type: none"> • У оквиру зоне нема заштићених целина и зона.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • Објекте постављати у оквиру зоне грађења Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом • Објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи. Грађевинска линија је дефинисана на графичком прилогу број 5.2.1. – 5.2.14 „Регулационо-нивелациони план“, Р 1.1.000 • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом
Минимално растојање објекта од другог објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • у односу на фасаду са отворима продајних, пословних (или стамбених) и помоћних просторија. <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1 висина вишег објекта, • у односу на фасаду са помоћним просторијама и фасаду без отвора: <ul style="list-style-type: none"> ◦ 1/2 висина вишег објекта, • Минимално растојање објекта од бочног суседног објекта (на другој парцели) је 4м
Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • У односу на границу парцеле јужне оријентације је 2,5м На овој фасади је дозвољено отварање прозорских отвора продајних, пословних (или стамбених) и помоћних просторија • У односу на границу парцеле северне оријентације је 1,5м На овој фасади је дозвољено отварање прозорских отвора помоћних просторија
Минимално растојање објекта од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта, али не мање од 5м
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • кота приземља је максимално 0.2м виша од нулте коте
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима

	<ul style="list-style-type: none"> постојећи објекти на парцели чији индекс изграђености премашује дозвољени и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, или други објект на парцели чији положај није у складу са прописаним растојањима од задње границе парцеле, не могу се дограђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање, адаптација и претварање таванског простора у стамбени, односно стамбеног и помоћног у пословни уколико испуњава остале важеће прописе, као и побољшавање услова становања (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.) Ако се такав објект уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 30%, не рачунајући паркинг површине минимално 20% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа), очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; 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),
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 2.1 Саобраћајне површине/Правила грађења за саобраћајнице полупорозан застор са вегетацијом за надземне паркинг просторе и дрворедна стабла на свака 2 паркинг места; максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа уколико се изводи објект са пуним спратом, дозвољено је коришћење таванског простора као стамбеног, без надзита у оквиру дозвољених урбанистичких параметара, а максимални нагиб кровних равни је 45 степени висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без прелуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце се формирају излази

	<p>на терасу или пољу. Облик и ширина баје морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.</p> <ul style="list-style-type: none"> Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1,4 m уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade, а ако је зидана непрозирна ограда, потребна је сагласност суседа парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени Гласник РС" бр 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања ("Службени Гласник РС" бр 51/96)

У тачки „Остале површине у функцији саобраћаја“, дата су следећа правила:

Остале површине у функцији саобраћаја

То су површине које се налазе у склопу осталих компатибилних намена и могу бити у функцији одвијања саобраћаја или као пратећи садржаји уз саобраћајнице.

У обухвату плана планиран је **отворени паркинг** уз планирану летњу позорницу и зелену пијаву који се прикључује на ул. Косанчић Ивана. Паркинг је за око 35 возила.

Бензинске пумпе се могу градити уз примарну градску саобраћајницу у оквиру радне зоне.

Бензинска пумпа је опремљена са минимум четири тачиона места постављених на осртвима за једноремено услуживање 2 возила, пословним објектом П+0 са пословним просторијама у оквиру којих је мини продавница са резервним деловима и мешовите робе опште намене, ресторан и санитарни чвор. У оквиру платоа бензинске станице је и површина за контролу и мини сервис са компресором за ваздух и чесмом са довољно простора за маневрисање и паркинг простором. 1ПМ на 3 запослена и довољан број паркинг места за остале садржаје бензинске пумпе (комерцијала, услуге) према задатим нормативима за сваку делатност.

Индекси заузетости на парцели за бензинску станицу су.

- | | | |
|--|---------|---------|
| – саобраћајне и манипулативне површине | min 50% | |
| – зелене површине | | min 30% |
| – објекти | | max 20% |

Б. ПГР МРЕЖЕ ССГ

Према ПГР мреже ССГ, катастарска парцела 2906 КО Угриновци припада периферној зони – претежно неизграђени простор, у оквиру које се могу реализовати сви типови станица, зависно од положаја и капацитета конкретне локације, уз обавезно поштовање планираних минималних димензија парцеле.

Према матрици компатибилности са доминантним наменама у окружењу из ПГР ССГ, за периферну зону, предметна локација за изградњу ССГ је:

- Компатибилна са комерцијалним делатностима за малу градску, насељско-градску и градску станицу и
- Условно компатибилна за ванградску станицу (у оквиру комплекса трговинских центара на доминантним саобраћајним правцима ако за то постоје просторне могућности и ако је садржај ССГ могуће уклопити у околне садржаје.

Према „Посебним правилима изградње“, у односу на приступ локацији, у планираном стању на улици другог реда (Партизанска улица), постоји могућност реализације свих типова ССГ.

2. Урбанистичко-архитектонски критеријуми

Урбанистичко архитектонски критеријуми	Опис	оцена повољности
Окружење станице – постојеће стање	Непосредно окружење планиране локације за ССГ представљају: 1. саобраћајне површине и објекти - улица другог реда – Партизанска улица 2. неизграђене површине – експериментално поље. 3. стамбени и пословни објекти до П+1+Пк (контактно подручје), Контактне парцеле у непосредном окружењу са северне стране су изграђене стамбеним и стамбено пословним објектима новијег датума, сталног карактера и доброг бонитета, углавном у функцији, спратности до П+1+Пк. Контактна парцела у непосредном окружењу са јужне стране је претежно неизграђена, сем једног објекта који је тренутно ван функције. Са источне стране, простире се остатак предметне парцеле који је неизграђен, тренутно култивисан засадом житарица - експериментално поље. Са западне стране, преко пута улице Партизанске налази се изграђено стамбено пословно ткиво. Сви објекти су углавном сталног карактера и доброг бонитета, у функцији, спратности до П+1+Пк.	Повољно
Планске условљености	Плански основ за вредновање локације за изградњу ССГ је: - План генералне регулације за насеље Угриновци, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 38/16), и - План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда“, бр. 34/09).	Повољно
Уклапање намене у окружење и могућност касније трансформације ССГ	Предложена локација за ССГ се према ПГР насеља Угриновци налази у зони комерцијалних садржаја. Предложена изградња ССГ, због близине стамбених објеката овој локацији, делимично утиче на квалитет коришћења простора у окружењу али не утиче на визуелни идентитет саобраћајнице Партизанска. Објекти планиране ССГ се на прихватљив начин могу уклопити у стамбено пословну зону која је у фази формирања дуж улице Партизанска. Према матрици компатибилности ПГР мреже ССГ предметна локација је компатибилна са комерцијалним делатностима за изградњу мале	Условно повољно

	градске, градске, насељско градске и условно ванградске ССГ. Потенцијал могуће изградње који предметна локација поседује не би се остварио у максималном капацитету изградњом ССГ. Евентуална трансформација ССГ у неки други облик компатибилних садржаја је могућа без значајне промене у односу на просторно окружење.	
Аспект заштите културних добара	Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС," бр. 71/94, 52/11- др. Закон и 99/11 - др. закон), предметни простор планираног комплекса ССГ, не налази се у оквиру просторно-културно историјске целине, која ужива статус претходне заштите, не ужива статус појединачног културног добра или добра под претходном заштитом и на њему нема регистрованих археолошких локалитета. Уколико се приликом извођења грађевинских радова, наиђе на евентуалан археолошки налаз или материјал, све радове треба обуставити. Инвеститор и Извођач радова дужни су да о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту и у складу са одредбама Закона о културним добрима („Службени гласник РС", бр. 71/94).	Повољно

Оцена: Са аспекта урбанистичко-архитектонских критеријума, предметна локација је **условно повољна** за изградњу ССГ.

3. Критеријум заштите животне средине

Са аспекта повољности природних карактеристика за потребе планирања локација станица за снабдевање горивом анализирано је следеће: микроклиматске карактеристике локација и однос објеката станица и природних добара.

	Критеријуми	Опис	Ограничења	Оцена повољности
Микроклиматско вредновање	- конфигурација терена - изложеност ветру - просторни однос станице и објеката у окружењу	локација је у површинама намењеним комерцијалне садржаје	има	Условно повољно
Вредновање према карти Трајних добара Генералног урбанистичког плана Београда	Природна добра и природне вредности	не налази се у границама природних добара ни природних вредности	нема	Повољно

Локација бензинске станице за снабдевање горивом се са аспекта природних карактеристика може оценити као **условно повољна**.

Разматрани објекат на локацији мора у свему да буде израђен према нормативима и стандардима које дефинише важећа законска регулатива за ову врсту објеката, а у циљу смањења опасности по здравље људи, загађење животне средине као и смањење ризика од удеса.

Планом насеља Угриновци предметна локација се налази у површинама намењеним за комерцијалне садржаје у оквиру којих се може наћи становање.

С обзиром на могућу компатибилност намена, а будући да важећим Планом генералне регулације нису дефинисана најмања растојања за лоцирање станице за снабдевање горивом, за микролокацијско вредновање су узета у обзир растојања дефинисана

Извештајем о стратешкој процени утицаја ПГР мреже ССГ и добијеним резултатима на основу моделовања ефеката:

- 1) најмање одстојање између доминантних извора загађења на БС (точећих места) и стамбених објеката мора да буде 15 m;
- 2) најмање одстојање између вулнерабилних објеката и инсталација ТНГ-а на БС мора да буде 35 m;
- 3) минимална безбедна удаљеност између стамбених и других „осетљивих“ објеката у окружењу и претакалишта светлих течних горива и одушних атмосферских цеви-АТ вентила мора да буде 25 m;
- 4) станице за снабдевање горивом се не могу градити на удаљености мањој од 100m од границе комплекса дечје установе и школе.

Такође, поред наведених, потребно је испоштовати удаљења за изворе опасности станице која су дата Правилником о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС“, бр. 54/2017).

Обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.114/08).

Студијом о процени утицаја мора се доказати да планирана изградња станице за снабдевање горивом неће имати негативне последице по животну средину. Такође се мора доказати да су ризици од акцидентних ситуација веома мали као и да се ризицима може управљати.

На основу Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15) и члана 6:

"Постројења и објекти за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова (нафтоводи, гасоводи, продуктоводи, резервоари, складишта, претакалишта и други објекти или његови саставни делови а намењени су за складиштење и претакање запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, објекти у којима се врши складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова ради обављања трговине или сопствене употребе, станице за снабдевање горивом моторних возила и други слични објекти) морају се градити, постављати и опремати на начин којим се не ствара опасност од пожара или експлозије у складу са прописима."

Условe за изградњу и безбедно постављање објеката, односно локацију за изградњу и безбедно постављање објеката одобрава надлежна подручна организациона јединица Министарства ако се ради о објектима чији је капацитет запаљивих и горивих течности укупне запремине до 500 m³, односно запаљивих гасова до 200 m³.

Сходно наведеном, потребно је прибављање одобрења на локацију од стране надлежног органа Министарства, сходно чл. 6 и 7 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15).

Оцена: Са аспекта критеријума заштите животне средине, предметна локација је **условно повољна** за изградњу ССГ.

4. Геолошки критеријуми

Предметна локација представља заравњен терен чија се апсолутна кота креће око 77 мнв. Изграђен је од еолских, лесоидно-барских седимената таложених у води. Дебљина ових седимената је око 10 м. Испод њих се налазе алувијално-језерски седименти представљени песковитим и прашинастим глинама и глиновитим песковима и шљунковима плеистоценске старости. Основу терена чине миоценски седименти представљени лапоровито-глиовитим комплексом који се на предметном подручју појављује око коте 5 мнв.

Еолски седименти таложени у акватичним условима представљају колектор-спроводник (семи-аквифер) у оквиру кога је могуће формирање збијене издани етажног типа. Алувијално-језерски и језерски седименти представљени су прашинастим песком, шљунком, прашинастом глином и песком и чине колектор-резервоар који је у хидрауличкој вези са Савом и Дунавом. Ниво подземне воде са налази на дубини од 4-5м, максимални се може очекивати на коти 74.

Локација ССГ се налази у инжењерскогеолошком рејону који је окарактерисан као условно повољан за урбанизацију. Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. Коришћење ових терена при урбанизацији изискује већа улагања за њихову припрему. Неопходна је хидротехничка мелiorација и избор адекватног типа фундаирања у зависности од типа објекта.

- Терен је условно повољан са аспекта градње у погледу пријема и преношења оптерећења од објеката. Ову условност диктирају деформационе и отпорне карактеристике еолских лесних и лесоидних средина таложених у акватичним условима. Због умерене колапсбилности лесног тла ($I_m = 0,01-0,02$) треба узети у обзир и утицај допунског и неравномерног провлажавања на укупна и диференцијална слегања објекта и његову ротацију.
- Пратећи објекти високоградње могу се фундирати плитко, на темељним тракама повезаним у оба правца по систему роштиља. Ископе веће од 1.0м треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта са отежавајућим условима уколико се зађе у ниво подземне воде.
- Може се сматрати да су општи услови изградње саобраћајница на овом простору повољни, јер је тло као постељица погодно за ископ, стабилно у вертикалном ископу, безводно, оптимално природно влажно, добро се збија, повољно за уградњу у насипе.
- Услови за полагање цевовода инфраструктуре врло су уједначени и повољни на целом простору. Једини проблем је што постоји могућност појаве дебљег хумусног слоја који остаје испод нивелета цевовода и који се, за веће пречнике мора уклонити са нивелете.
- Висок ниво подземне воде условљава и да се при планирању резервоара и танкова води рачуна о хидрауличким притисцима подземне воде како би се спречило њихово истискивање.

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

	Могућности прикључења	Ограничења	Оцена повољности
геологија	Предметна локација припада условно повољним теренима за урбанизацију	Сложене деформационе и отпорне карактеристике еолских седимената таложених у акватичним условима	Условно повољно
хидрогеологија	Ниво подземне воде је на дубини од 4-5m од површине терена	Неопходна хидротехничка заштита резервоара од утицаја узгона	Условно повољно
сеизмика	Припада 8° МКС-64, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s=0,05$	Нема ограничења	Повољно

Оцена: Са аспекта геолошких критеријума, предметна локација је **условно повољна** за изградњу ССГ.

5. Инфраструктурни критеријуми и могућности

Електроенергетска и телекомуникациона мрежа

	Могућности прикључења	Ограничења	Оцена повољности
Електроенергетска мрежа	Прикључење предметног објекта на дистрибутивну електроенергетску мрежу могуће је на страни напона 0,4 kV. Односно, у стубној трансформаторској станици (ТС) 10/0,4 kV „Угриновци, Партизанска 62“ (регистарског броја 3-850), на нисконапонској табли. ТС 10/0,4 kV „Угриновци, Партизанска 62“ изграђена је на западној страни Партизанске улице у непосредној близини предметног објекта. Од предметног објекта до поменуте ТС изградити 1 kV вод.	Нема ограничења	Повољно
Телекомуникациона мрежа	Приступна телекомуникациона (тк) мрежа за предметни објекат може се реализовати путем оптичких или бакарних тк каблова. Оптички кабл изграђен је источном, а бакарни западном страном Партизанске улице, непосредно испред предметног објекта. Од предметног објекта до постојеће тк мреже изградити приводну тк канализацију и кроз њу положити приводни тк кабл.	Нема ограничења	Повољно

Напомена:

У току даље израде техничке документације, ради прецизног места прикључења на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, неопходно је обавити сарадњу са Оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд и Предузећем за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Водоводна и канализациона мрежа

	Могућности прикључења	Ограничења	Оцена повољности
Водовод	Дуж Партизанске улице изграђен је дистрибутивни водоводи и димензије Ø110mm.	Нема	Повољно
Фекална канализација		На предметној локацији нема изграђене фекалне канализације. Планирана је гравитациона фекална канализација дуж Партизанске улице. До изградње планиране канализационе мреже отпадне воде са локације одводити применом алтернативних решења (водонепропусне септичке јаме и др.) које нису у надлежности комуналних кућа.	Условно повољно
Атмосферска канализација		На предметној локацији нема изграђене атмосферске канализације. Планирана је зацељена атмосферска канализација дуж Партизанске улице. До изградње планиране канализационе мреже пречишћене атмосферске воде могу се упустити у постојећи путни канал.	Условно повољно

Напомена:

У току даље израде техничке документације, ради прецизног места прикључења (као и услова које треба испунити да би до истог дошло) на градску водоводну мрежу, као и на фекалну и атмосферску канализацију, неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Топловодна и гасоводна мрежа

	Могућности прикључења	Ограничења	Оцена повољности
Топловодна мрежа	На предметној парцели за ССГ нема, нити се планира изградња топловодне мреже објекта. ПГР-ом насеља Угриновци није планирана изградња топловодне мреже и постројења у обухвату плана.	Нема ограничења	Повољно
Гасоводна мрежа	На предметној парцели за ССГ нема, нити се планира изградња градске гасоводне мреже и постројења. ПГР-ом насеља Угриновци дуж западне стране Партизанске улице, испод планиране бициклистичке стазе, планира се полагање дистрибутивног гасовода од челичних цеви, притиска $p=6\div 16 \text{ bar-a}$. Предметну ССГ могуће је прикључити на планирани гасовод у контактном делу са саобраћајницом.	Нема ограничења	Повољно

Напомена:

У току даље израде техничке документације, ради прецизног места прикључења (као и услова које треба испунити да би до истог дошло) на гасоводну мрежу неопходно је обавити сарадњу са ЈП „Србијасгас” уз поштовање свих одредби из „Правилника о

условима за несметану и безбедну дистрибуцију природог гаса гасоводима притиска до 16 bar" („Службени гласник РС", бр. 86/15).

Оцена: Са аспекта инфраструктурних критеријума, предметна локација је **условно повољна** за изградњу ССГ.

Мере противпожарне заштите и мере за одбрану земље

У поступку даље урбанистичке разраде локације планиране за станицу за снабдевање горивом, морају се прибавити услови за изградњу и сагласност на локацију за изградњу од МУП– Управе за ванредне ситуације у Београду, сходно чл. 6 и 7 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС", бр. 54/15).

ЗАКЉУЧАК И ПРЕДЛОГ НАЧИНА ДАЉЕГ СПРОВОЂЕЊА


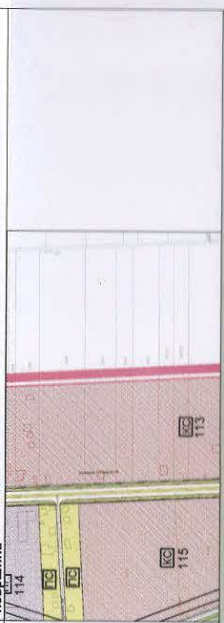
У складу са горе наведеним, у односу на микролокацијске критеријуме према ПГР-у мреже ССГ и ПГР насеља Угриновци, предметна локација се може сматрати **условно повољном** за изградњу станице за снабдевање горивом.

На основу вредновања микролокације и ПГР насеља Угриновци, након формирања грађевинске парцеле, могуће је **директно спровођење**, издавањем локацијских услова.

За све намене које имају приступ са државног пута, обавезно је прибављање услова и сагласности на решење управљача јавног пута и Секретаријата за саобраћај.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обавеза Инвеститора је да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС", бр. 114/08). Студијом о процени утицаја мора се доказати да планирана изградња станице за снабдевање горивом неће имати негативне последице по животну средину. Такође се мора доказати да су ризици од акцидентних ситуација веома мали као и да се ризицима може управљати.

Неопходно је обратити се Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове Београда како би се прецизно дефинисао даљи начин спровођења.

А		ОПШТИ ПОДАЦИ		шира ситуација	
1.	инфра	П130			
2.	адреса	Партизанска улица			
3.	општина	ЗЕМУН (УГРИНОВЦИ)			
4.	корисник земљишта/власник станице	ПРИВАТНО			
5.	у функцији	НЕ (НОВА ЛОКАЦИЈА)			
Б		ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		илустративно	
6.	показатељи постојећег стања	КОПИЈА ПЛАНА			
	БРГП оријентационо :	/			
	Спратност:	/			
	површина комплекса:	Око 14190m²			
	катастарске парцеле:	део к.п. 2906 КО Угриновци			
	опремањеност инфраструктуром	водовод канализација топловод гасовод електро тк			
		+ - - - + +			
В		ЗОНСКА И ТИПОЛОШКА ПРИПАДНОСТ			
7.	зона	Периферна зона			
8.	тип станице	сви типови станица			
Г		ПЛАНСКИ ОСНОВ			
9.	важећи плански документ	План генералне регулације за насеље Угриновци, Градска општина Земун („Службени лист града Београда”, бр. 38/16), (у даљем тексту: „ПГР насеља Угриновци”), План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда”, бр. 34/09), (у даљем тексту: „ПГР мреже ССТ”), Комерицијални садржаји			
10.	намена површина према важећем планском документу	улица другог реда			
11.	ранг приступне саобраћајнице	део граф. пр.: План генералне регулације за насеље Угриновци, Планирана намена			
12.	графички приказ	површина			
Д		СПРОВОЂЕЊЕ			
13.	компатибилност намена према матрици компатибилности	компатибилно			
14.	начин даљег спровођења ССТ	На основу вредновања микролокације и ПГР насеља Угриновци, након формирања грађевинске парцеле, могуће је директно спровођење издвојених локалних услова.			
15.	правила изградње која се примењују у даљем спровођењу	1. општа правила дата ПГР тип → сви типови станица зона → периферна ранг саобр. → улица другог реда 2. посебна правила за станицу: тип → сви типови станица зона → периферна ранг саобр. → улица другог реда			
16.	статус станице у мрежи	Условно дозвољено			
Ђ		ОСТАЛО			
17.	напомене	За све намене које имају приступ са државног пута, обавезно је прибављање Устова и сагласности на решење управљача јавног пута и Секретаријата за саобраћај.			

ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА
Јавно урбанистичко предузеће
Палмотићева 30
11000 Београд

ОПШТИНА БЕОГРАД	
23 APR 2018	
Општина	
350-638/18 1	

Подносилац: „Све до јаја“ доо Београд, Ул. Скељани бр. 94

ПРЕДМЕТ: Захтев за израду микролокацијске анализе у циљу изградње станице за снабдевање горивом

Овим Вас молимо да за наше потребе израдите микролокацијску анализу за локацију која се налази на адреси Партизанска 59 б, у Угриновцима, катастарска парцела 2906 КО Угриновци, а у циљу изградње станице за снабдевање горивом.

У прилогу:

- Информација о локацији за катастарску парцелу 2906 КО Угриновци издата од: ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА, СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ, Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове за објекте јавне намене и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре, Одељење за издавање локацијских услова за објекте јавне намене IX-20 бр. 350.1-786/2018, од 20.03.2018. године

За подносиоца, директор:

Александар Бубања



CONTACT : 065/8726-425

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

Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре
Одељење за издавање локацијских
услова за објекте јавне намене
IX- 20 бр. 350.1-786/2018
20.03.2018. године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : Александар Бубања
11 277 Угриновци
Скељани бр. 94

ПОВОД ЗАХТЕВА:

Информација о локацији за кат.парцелу 2906 КО Угриновци, ради „парцелације-препарцелације и изградње бензинске станице“.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за кат.парцелу 2906 КО Угриновци	
ПЛАНСКИ ОСНОВ План генералне регулације за насеље Угриновци, Градска општина Земун („Сл.лист града Београда“, бр. 38/16)	Према наведеној планској документацији, западни део кат. парцеле 2906 КО Угриновци се налази у површинама осталих намена – Зона комерцијалних садржаја (КС) . Преостали део кат. парцеле 2906 КО Угриновци није покривен урбанистичким планом са детаљном планском разрадом.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	Зона комерцијалних садржаја – КС Комерцијални садржаји обухватају широк спектар делатности пословања, трговине, угоститељства, туризма, забаве, занатства, финансијских, интелектуалних, информатичких и других услуга. Основна намена комерцијалних садржаја обухвата следеће делатности и објекте: – трговине на мало (супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, дисконтни и outlet центри, хипермаркети, <u>бензинске станице</u> и сл.); – изложбено продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.); – трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри, складишта); – пословање (пословне и финансијске институције, представништва, привредна друштва и агенције за пружање пословних, интелектуалних, информатичких и других услуга, пословни паркови и сл.); – угоститељство и туризам (хотели, пансиони, хостели, ресторани, туристичке агенције, кафеи, кампови); – забаве и рекреације (фитнес и велнес центри, мањи рекреативни и

спортски садржаји, забавни паркови, планетаријуми, куглане).
Због високог степена јавности и интензитета у коришћењу, комерцијални садржаји се често комбинују и са другим компатибилним наменама (култура, образовање, управа, здравство, спорт, становање, тргови, паркови, верски објекти итд.).

Правила грађења за зону комерцијалних садржаја

Основна намена површина

– комерцијални садржаји

Компатибилност намене

– са комерцијалним садржајима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 6. Планирана намена површина, тачка 6.1.

– на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража

– општа правила и параметри за све намене у зони су исти

– основна намена мин. 51%, а компатибилн. макс. 49%.

Број објеката на парцели

– на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 16 m и минималне површине 800 m²,

– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 18.0 m и минималну површину 1000 m²

– дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине

– обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Индекс изграђености парцеле

– Највећи дозвољени индекс изграђености „И”= 0,6

– Највећи дозвољени индекс изграђености угаоних објеката је увећан за 15%

– Највећи дозвољени индекс изграђености се увећава за 15% за парцеле које имају планска ограничења (уколико су у зонама заштите, и уколико су умањене због планирања површина јавне намене за више од 15% своје површине).

Спратност објекта

– Максимална спратност П+2

Микролокацијско вредновање:

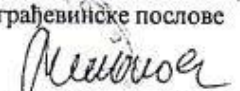
Уколико је станица за снабдевање течним горивом компатибилна или условно компатибилна са планираном наменом у простору, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину, прелази се на микролокацијско вредновање.

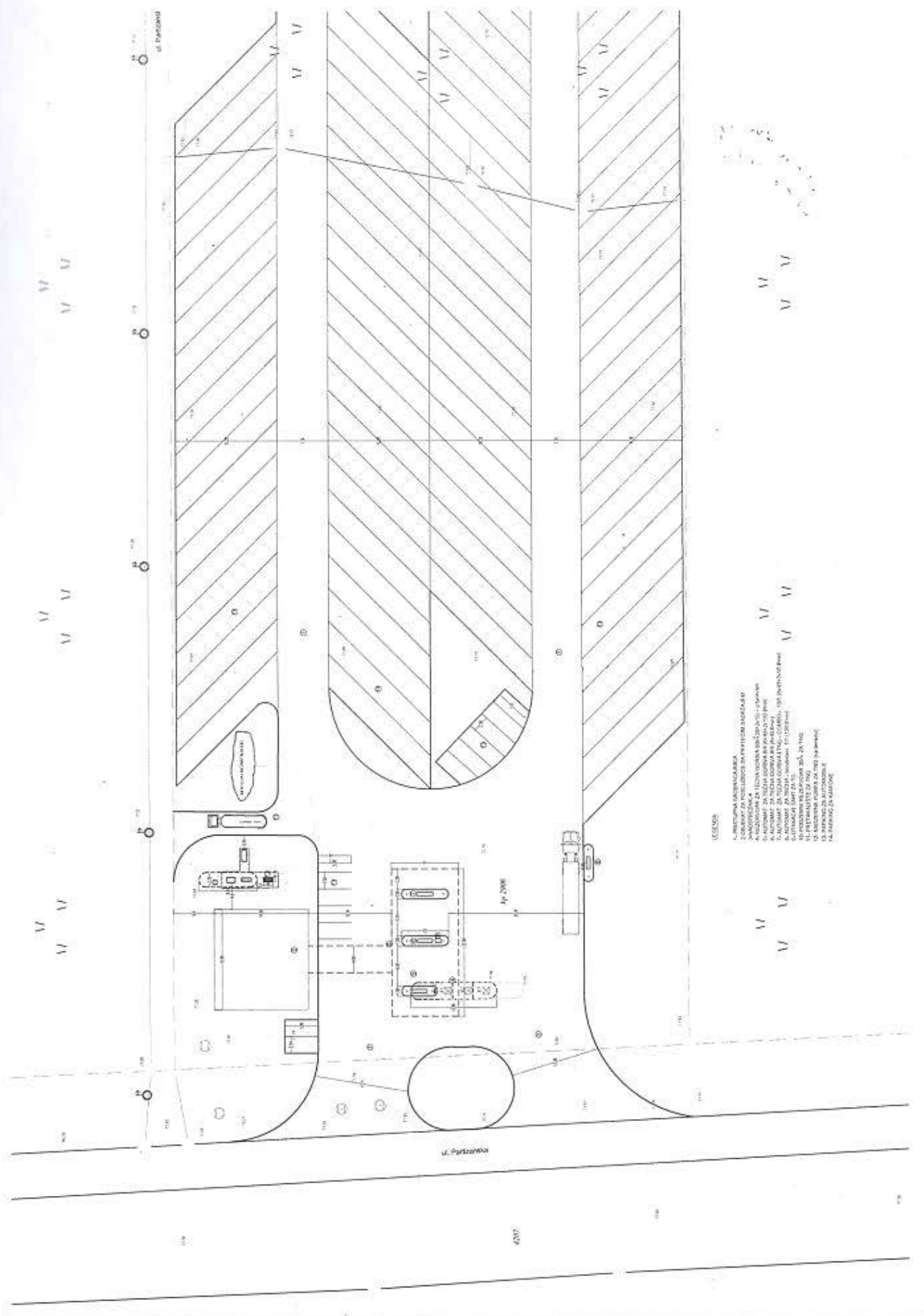
Проверу минималног степена ваљаности сваке нове локације у складу са критеријумима за микролокацијско вредновање и усвојеним Програмом обавља, ЈУП Урбанистички завод Београда.

На основу микролокацијских критеријума врши се вредновање и провера минималног степена ваљаности локације и утврђује се да ли је предложена локација за ССГ повољна, условно повољна или неповољна.

ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини информације о локацији и локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/2010).
СМЕРНИЦЕ	<p>Након Микролокацијског вредновања у коме је, евентуално, процењено да је локација ССГ повољна или условно повољна, потребно је да се инвеститор обрати РГЗ-у ради формирања грађевинске парцеле у оквиру Намене дефинисане предметним планом, ради реализације локације.</p> <p>Захтев за локацијске услове, подноси се у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/15).</p> <p>У поступку издавања локацијских услова, у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/15), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове се обраћа имаоцима јавних овлашћења који утврђују услове за изградњу објекта. У истом поступку, обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираних објекта, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.135/04 и 36/09).</p>

Подсекретар секретаријата за урбанизам
и грађевинске послове


Гордана Живковић, дипл. правник



LEGENDA

1. VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
2. OBNOVA ZA POVLICENIA ZA PRÁCTIČNÉ ZADANIE
3. VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
4. VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
5. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
6. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
7. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
8. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
9. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
10. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
11. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
12. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
13. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE
14. AUTOMAT. ZA VEŠTAČENSKÁ KANCELÁRIE

