

"Službeni list grada Beograda", br. 34/2004

Skupština grada Beograda na sednici održanoj 26. decembra 2003. godine, na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 47/03) i čl. 11. i 27. Statuta grada Beograda ("Službeni list grada Beograda", br. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 i 30/03) donela je

PLAN DETALJNE REGULACIJE PRIVREDNE ZONE GORNJI ZEMUN - ZONE 1 I 2

A. UVOD

A.1. Pravni i planski osnov

Pravni i planski osnov za donošenje Plana detaljne regulacije privredne zone Gornji Zemun - zona 1 i 2 nalazi se u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 47/03);
- Odluci o izmeni i dopuni Odluke o generalnom urbanističkom planu Beograda ("Službeni list grada Beograda", br. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 i 13/00);
- Odluci o pripremanju regulacionog plana privredne zone "Gornji Zemun" u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 12/01). Na osnovu ove odluke urađen je koncept regulacionog plana u celini (470 ha) koji je verifikovao Izvršni odbor Skupštine grada Beograda zaključkom br. 350-988/02 - IO od 7. juna 2002. godine. Kako se u skladu sa odlukom i konceptom plana regulacioni plan može doneti fazno, urađen je regulacioni plan privredne zone "Gornji Zemun" u Zemunu - Plan detaljne regulacije zona 1 i 2.

Prema poglavlju "Prelazne i završne odredbe" Generalnog plana Beograda 2021 ("Službeni list grada Beograda", broj 47/03), koji je Skupština grada Beograda donela u toku izlaganja Nacrta predmetnog plana na javni uvid, "urbanistički planovi i urbanistički projekti čija je priprema otpočela i dovedena u završnu fazu na osnovu rešenja prethodnog generalnog plana, mogu se i završiti na osnovu odredaba tog plana, osim u delovima koji su u suprotnosti sa novim rešenjima GP za primarnu uličnu mrežu, sistem šinskog saobraćaja i rešenja u centralnim jezgrima, u roku od šest meseci od početka primene ovog Generalnog plana.

U skladu sa tim, planski osnov za izradu ovog plana detaljne regulacije predstavlja Generalni urbanistički plan Beograda ("Službeni glasnik Republike Srbije",

br. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 i 13/00), prema kome je teritorija obuhvaćena ovim planom namenjena za industriju, proizvodno zanatstvo, građevinarstvo i skladišta, kao i za saobraćajne površine.

Prema Generalnom planu Beograda 2021. ("Službeni list grada Beograda", broj 47/03) predmetni prostor se nalazi u površinama namenjenim za:

- privredne delatnosti i privredne zone,
- saobraćaj i saobraćajne površine i
- zelene površine.

Sastavni deo Plana su i grafički prilozi - "Izvod iz Generalnog urbanističkog plana Beograda sa prikazom šire prostorne celine" i "Izvod iz Generalnog plana Beograda 2021." ("Službeni list grada Beograda", broj 47/03).

Karakter područja

Teritorija obuhvaćena ovim planom predstavlja deo privredne zone Gornji Zemun, jedne od najznačajnijih privrednih zona Beograda na uvodnom pravcu sa severa, izuzetno dobro je saobraćajno povezana, sa neposrednom vezom na planirani obilazni autoput. Na ovom području danas dominiraju prehrambena, hemijska i elektro industrija. Poslednjih godina u ovoj zoni odvijala se prodaja poljoprivrednog zemljišta i stihijska izgradnja proizvodnih i skladišnih objekata, koja nije bila praćena odgovarajućim ulaganjima u primarna postrojenja i objekte infrastrukture. Saobraćajni pristupi ovim lokacijama uglavnom su izvedeni direktno sa Batajničkog puta ili sa Novog novosadskog puta (autoputa Beograd - Novi Sad). Najveći problem danas predstavlja nedostatak sistema za kanalisanje otpadnih voda, koje se internim sistemima odvođe direktno u Dunav, ili slobodno ispuštaju u teren.

Izvod iz koncepta plana

"Privredna zona Gornji Zemun, iako nastala na terenu koji je jedan od najpovoljnijih u Beogradu za smeštaj privrednih delatnosti, danas se nalazi okružena stambenim naseljima, što predstavlja dodatnu obavezu korisnicima ali i planerima da posebnu pažnju obrate na uticaje koje ona pravi na svoju okolinu. Zaštićeni lesni odsek Dunava, čiji je jedan deo (koji nije pod zaštitom) deo je same zone, dodatni je motiv za promišljeno planiranje i korišćenje prostora.

Prednosti ove lokacije ogledaju se u izuzetno dobroj saobraćajnoj povezanosti, mogućnostima snabdevanja energijom, vodom i povoljnim uslovima za izgradnju objekata.

Radi lakše sagledljivosti i odnosa prema ranijem DUP-u zadržana je podela privredne zone na celine - zone, koje su u grafičkim priložima obeležene oznakama 1-4. Zone 1, 2 i 4 bile su obuhvaćene prethodnim planom, i u okviru njih izgrađeni su kompleksi velikih privrednih organizacija: Galenike, Koka-kole, Dalije, BIM "Slavija", Elektronska industrija... Za zonu 3 sada se prvi put radi planski dokument.

| | |
|--|-----------|
| Ukupna površina privredne zone | 470 ha |
| Površina zona 1 | 145,05 ha |
| Kompleksi postojećih privrednih delatnosti | 84,99 ha |
| Površina zone 2 | 82,05 ha |
| Kompleksi postojećih privrednih delatnosti | 36,66 ha |
| Površina zone 3 | 106,47 ha |
| Kompleksi postojećih privrednih delatnosti | 24,42 ha |
| Površine zone 4 | 104,49 ha |
| Kompleksi postojećih privrednih delatnosti | 86,07 ha |

U okviru privredne zone veliki deo zemljišta koriste PKB - PIK "Zemun" i Institut za kukuruz. Prema raspoloživim podacima PKB u okviru ove zone raspolaže sa oko 50 ha (u okviru jedne celine), a Institut za kukuruz sa oko 75 ha (u okviru tri celine)

Prema raspoloživim podacima Institut za kukuruz je deo, a PIK Zemun kompletno zemljište podelio na manje celine ("preparcelisao") i dao na privremeno korišćenje pojedincima ili firmama.

U zoni 4 zemljište Instituta za kukuruz površine oko 20 ha je gotovo potpuno izgrađeno, dok je u zoni 2 samo jedan manji deo (oko 10 ha) izgrađen i izdat na korišćenje.

Osnovni principi izrade koncepta zasnovani su na:

- poštovanju postojećeg stanja izgrađenosti uz uslov zaštite životne sredine,
- poštovanju planskih uslovljenosti,
- obezbeđenju poštovanja principa ekološke zaštite,
- utvrđivanju pravila obezbeđenja zaštitne zone u okviru pripadajuće parcele,
- isključivanju novog stanovanja,
- racionalnom korišćenju zemljišta,

- obezbeđenju uslova za razvoj različitih delatnosti i obima izgradnje,

- racionalnom rešenju saobraćajnih površina i infrastrukturnih sistema.

Ovim konceptom teritorija privredne zone Gornji Zemun planira se za privredne i komercijalne delatnosti, komunalne punktove, saobraćajne površine i terminal, javno zelenilo i površine specijalizovanih centara sa pripadajućim objektima."

A.2. Povod i cilj izrade plana

Direktan povod za izradu plana predstavlja Odluka o pripremanju Regulacionog plana privredne zone "Gornji Zemun" u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 12/01).

Cilj izrade plana (čl. 2 pomenute odluke) je razrada dela teritorije opštine Zemun i preispitivanje rešenja datih Detaljnim urbanističkim planom industrijske zone Gornji Zemun, u skladu sa osnovnim namenama utvrđenim Generalnim urbanističkim planom Beograda.

Za ovo područje urađen je DUP privredne zone "Gornji Zemun" u Zemunu ("Službeni list grada Beograda" broj 13/74) prema kojem su prostorne celine planirane kao jedinstveni kompleksi za smeštaj više preduzeća koja je trebalo da čine SOUR. Najveća preduzeća među njima trebalo je da budu nosioci razvoja industrije u Beogradu ("Galenika" - nosilac razvoja farmaceutske i druge prateće industrije sa kompleksom od 111 ha, Elektronska industrija sa kompleksom od 57 ha).

Jedan deo tako velikog kompleksa dodeljen je "nosiocu razvoja", koji je delom i izgrađen. Međutim, izostalo je preseljenje ostalih preduzeća koja je trebalo da čine SOUR. Na taj način deo prostornih celina 2 i 3 ostao je dugi niz godina neizgrađen, a sadašnji korisnici, realno, nemaju potrebe za novom izgradnjom na tako velikom prostoru.

Kako po važećim propisima nije moguće na osnovu postojećeg urbanističkog plana deo kompleksa dodeliti drugom investitoru neophodno je izradom novog urbanističkog plana stvoriti uslove za drugačiju organizaciju prostora.¹

¹ Izvod iz Obrazloženja Odluke o pripremanju Regulacionog plana privredne zone "Gornji Zemun" u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 12/01)

A.3. Obuhvat plana

Planom detaljne regulacije obuhvaćene su prva i druga zona privredne zone Gornji Zemun koja je u konceptu plana saobraćajnicama podeljena na četiri zone.

Planom je obuhvaćena teritorija površine oko 270 ha.

Granicom plana obuhvaćen je prostor između: spoljne regulacije planirane saobraćajnice S-8 (od raskrsnice sa Novim novosadskim putem /autoput Beograd-Novii Sad/ do Batajničkog puta); Batajničkog puta (kompletna regulacija od raskrsnice sa planiranom saobraćajnicom T-6 do severozapadne granice kompleksa fabrike "Zvezda"); severozapadne granice kompleksa fabrike "Zvezda" produžene do Batajničkog i Novog novosadskog puta, kao i unutrašnje regulacije Novog novosadskog puta.

Zonom intervencije obuhvaćena je kompletna regulacija Novog novosadskog puta, od CS "Zemun polje" do raskrsnice sa saobraćajnicom S-8, u kojoj se interveniše polaganjem magistralnih kolektora kišne i fekalne kanalizacije i formiranjem odgovarajućih saobraćajnih veza.

Područje plana čine sledeće katastarske parcele:

KO Zemun Polje
R = 1:1000

d.l. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45 i 46 u R = 1:1000

Delovi katastarskih parcela:

100/43; 1304/5; 99/5; 99/15; 99/14; 108/1; 108/2; 107/3; 107/1; 107/2; 1302/1; 1300/1; 143/143; 144/2; 152/2; 94/1; 94/2; 94/4; 94/3; 94/35; 146/2; 146/3; 153/8; 153/7; 192/2; 193/2; 307/18; 307/30; 307/17; 1307/4; 94/7; 94/6; 156/1; 157/7; 157/6; 157/10; 157/3; 157/5; 159; 161; 165/2; 165/3; 165/1; 172/1; 172/2; 176; 170; 168; 513/2; 309/4; 308/37; 308/8; 308/7; 515/5; 515/7; 516/2; 516/3; 516/4; 516/31; 516/32; 516/33; 516/34; 518/10; 518/9; 518/8; 518/7; 518/6; 519/4; 519/3; 520/2; 521/3.

Cele katastarske parcele:

1301/2; 108/4; 108/5; 108/3; 107/5; 99/4; 108/6; 99/12; 99/13; 99/11; 99/3; 99/2; 99/9; 99/1; 98/3; 98/2; 1304/1; 97/3; 97/2; 150/7; 150/6; 148/2; 148/3; 150/5; 150/4; 98/1; 94/32; 94/31; 9430; 150/19; 150/1; 150/18; 150/3; 150/17; 150/2; 150/21; 150/24; 150/16; 150/15; 150/14; 150/20; 150/23; 150/22; 152/5; 152/3; 202/2; 150/13; 150/12; 150/11; 150/10; 150/9; 150/8; 147; 152/1; 152/4; 153/1; 153/2; 153/11; 153/4; 153/3; 153/13; 153/12; 153/10; 150/2; 192/6; 307/26; 193/7; 192/7; 193/8; 307/34; 192/8; 193/6; 192/5; 192/1; 192/9; 193/1; 192/4; 191/2; 193/4; 191/3;

191/1; 193/5; 193/9; 184/6; 184/5; 184/4; 183/4; 183/3; 183/6; 183/5; 184/9; 184/8; 184/7; 183/2; 183/1; 184/2; 184/3; 184/1; 190/1; 190/2; 307/2; 307/24; 307/32; 307/33; 307/3; 307/23; 307/22; 307/4; 307/5; 307/40; 307/6; 307/25; 307/26; 182/1; 182/8; 181; 180/2; 182/2; 179/9; 182/3; 182/4; 182/5; 182/6; 182/7; 180/3; 180/1; 179/30; 179/35; 179/15; 179/23; 326/8; 513/5; 179/34; 179/10; 179/31; 179/11; 307/1; 307/7; 307/8; 179/32; 307/20; 307/21; 179/31; 179/11; 307/1; 307/9; 307/10; 307/11; 307/12; 307/13; 307/14; 307/39; 307/37; 307/15; 307/16; 307/31; 307/29; 307/36; 307/7; 1307/8; 1307/1; 1307/6; 322/1; 325/2; 324/35; 325/1; 326/1; 36/10; 326/9; 326/7; 326/2; 378/2; 378/1; 381/4; 378/2 373/1; 326/26; 326/3; 379/1; 372/1; 372/2; 324/36; 324/34; 324/1; 324/12; 324/37; 324/19; 324/13; 324/24; 324/25; 324/15; 324/17; 324/18; 324/23; 324/21; 324/22; 324/27; 324/28; 324/11; 324/29; 324/20; 324/14; 324/9; 324/3; 324/4; 324/7; 324/8; 324/6; 324/5; 324/33; 324/2; 324/16; 351/4; 324/30; 324/31; 324/32; 351/3; 513/12; 513/11; 513/4; 513/3; 513/10; 308/10; 516/25; 515/3; 516/25; 516/53; 516/26; 516/8; 516/28; 516/22; 516/24; 516/27; 466/6; 568/7; 516/27; 469/3; 468/6; 516/57; 517/4; 516/49; 516/50; 516/51; 516/56; 516/5; 516/11; 516/60; 516/59; 516/58; 515/8.

KO Zemun d.l. 3;4;5;9;120;121;123
R=1:500

Cele katastarske parcele:

15516/52, 15466/3, 15516/55, 15464/3, 15516/29, 15463/2, 15516/26, 16311/3, 16311/7, 15516/30, 15461/3, 15461/2, 15462/2, 15462/3, 15351/5, 15351/2, 15349/3, 15349/2, 15348/2, 15348/3, 15347/3, 15347/2, 15346/3, 15346/2, 15345/5, 15345/2, 15344/2, 15344/5, 15344/4, 15343/5, 15343/2, 15341/5, 15341/4, 15341/2, 15337/3, 15337/2, 15336/1, 15336/2, 15335/1, 15335/2, 15334/1, 15334/2, 16312/11, 15364/17, 16312/3, 15333/1, 15330/1, 15364/4, 15364/16, 15365/3, 15365/2, 15372/26, 15372/20, 15372/25, 15372/17, 15372/24, 15372/13, 15372/10, 15372/23, 15372/22, 15372/5, 15372/21, 15372/2, 15379/3, 15373/2, 15373/3, 15379/2, 15379/4, 15380/5, 15380/2, 15381/1, 15380/2, 15381/8, 15380/4, 15381/3, 15385/2; 16313/7; 15387/2; 15388/2; 15389/2; 15390/2; 14235/6; 10029/3

Delovi katastarskih parcela:

15521/4, 15470, 15469/1, 15468/3, 15468/1, 15468/2, 15466/2, 15466/4, 15464/4, 15464/2, 15516/9, 15463/3, 15463/1, 15462/1, 15461/1, 16311/4, 15351/1, 15349/1, 15348/1, 15347/1, 15346/1, 15345/1, 15344/1, 15344/3, 15343/1, 15341/3, 15341/1, 15337/1, 15336/3, 16312/7, 15364/2, 15364/3, 15516/54, 15513/11, 15351/9, 15372/14, 15383/2, 15382/1, 15381/3, 15383/3, 15381/6, 15351/5, 15381/6, 14231/1; 15383/3; 15382/1; 15385/1; 15387/1; 15388/1; 15389/1;

15390/1; 14235/1; 10029/1; 14231/5; 10024/3;
10024/10; 10024/16; 10024/4; 10024/7; 10024/1;
10024/14; 10023; 10022; 10019/4; 10028/2;
10028/1; 14236; 16300/2; 14236; 14231/1;
15382/2; 15351/5

Zonom intervencije obuhvaćene su sledeće
katastarske parcele

KO Zemun Polje
R = 1:1.000

d.l. 16, i

KO Zemun
R = 1:500

d.l. 123

Delovi katastarskih parcela:

43/4; 43/2; 44/2; 112/188; 101/3; 100/143;
143/143; 144/2; 146/3; 146/2; 202/3; 202/2;
1304/2; 194/6; 153/8; 153/7; 1304/4; 192/3;
193/3; 192/2; 193/2; 306/1; 307/19; 307/18;
307/17; 307/30; 1307/4; 307/27; 308/33; 308/4;
308/34; 308/5; 308/35; 308/7; 308/8; 308/37;
309/4; 514/7; 513/1; 513/2; 515/5; 515/7; 516/2;
516/3; 516/4; 516/31; 516/32; 516/33; 516/34;
518/10; 518/8; 518/9; 518/7; 518/6; 519/4; 519/3;
520/2; 521/3.

Cele katastarske parcele:

205/2; 194/3; 194/4; 1304/2; 306/2; 308/28;
15472/2; 15521/4; 14470.

U slučaju neslaganja brojeva katastarskih parcela sa
brojevima na grafičkom prilogu, važe podaci iz
grafičkog priloga.

B. PRAVILA UREĐIVANJA

B.1. Namena i način korišćenja zemljišta

Cilj izrade plana je formiranje privredne zone
zaokruženjem već postojećih kompleksa i formiranje
novih proizvodnih, komercijalnih i skladišnih
kapaciteta, uz opremanje i izgradnju neophodnih
saobraćajnih površina i infrastrukturnih mreža i
objekata kako bi se stvorili povoljni uslovi za rad, a
istovremeno obezbedili uslovi očuvanja životne
sredine.

U tom smislu zadržani su postojeći proizvodni
kompleksi, sa mogućnošću rekonstrukcije i izgradnje
unutar istih, prema pravilima izgradnje datim u
ovom planu.

U okviru granica plana predviđene su sledeće
namene:

1. JAVNE NAMENE

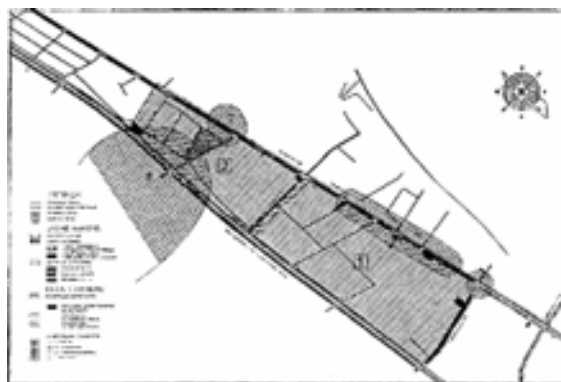
- saobraćajne površine,
- javno zelenilo,
- komunalni punktovi,
- depo JGS-a;

2. OSTALE NAMENE

- privredne delatnosti
ostalim namenama Privrednih delatnosti
obuhvaćen je vrlo širok spektar privrednih delatnosti
počev od industrijske, manufakturne i
zanatske proizvodnje, objekata saobraćajne
privrede, preko skladištenja, prodaje na
otvorenom, posebne vrste tržnih i uslužnih centara,
do onih oblika maloprodaje koji zahtevaju
velike prodajne prostore tipa hipermarketa;

- lokacije benzinskih pumpi.

NAMENA POVRŠINA



Javnim namenama obuhvaćene su sledeće
katastarske parcele i njihovi delovi:

KO Zemun polje, d.l. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 23,
24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45 i 46 u
R=1:1000;

KO Zemun d.l. 3, 4, 5, 9, 120, 121, 123 R=1:500

| Parcela | Cele parcele | Delovi parcela |
|-----------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| S9 | / | 98/3,98/2,99/2,98/1,99/1 |
| S 011 (sao. S11) | 97/3,97/2 | 1304/1,150/7,98/3,150/6,98/2,150/1,98/1,97/1 |
| S4 | / | 153/1,153/13,192/5,192/1,192/9 153/13, |
| S5 | 193/7,193/8, 193/6,193/1 | 192/5, 153/12 191/1, |
| S3 | | 193/5, 184/6, 193/9, 184/7, 184/1, 193/4, 190/1, 191/2, 307/2, 192/4, 307/32, 307/3, 307/4, 192/9, 307/5, 307/34, 192/8, 307/40, 192/7, 192/6, 307/6, 193/2, 307/26, 192/2, 307/18, |
| S8a | / | 99/9,99/2,99/1, 98/1. |
| S7 | / | 98/1, 98/2, 98/3, 99/3. |
| S6 | / | 153/8, 153/10, 150/2, 150/1. |
| S10a | / | 99/2, 99/9, 99/3, 1304/1, 100/143 |
| S1 | / | 307/32, 307/33, 307/2, 307/24, 307/23, 179/32, 179/10, 179/11, 1307/8, 513/5, 1307/8, 307/10, 307/11, 1307/7, 1307/4, 307/30,308/8. |
| S 08 (sao. S8) | 466/6, 568/7, 468/6, 469/3, 15516/52, 15466/3, 15516/55, 15464/3, 15516/29, 15463/2, 15516/26, 16311/3, 16311/7, 15516/30, 15461/3, 15461/2, 15462/2, 15462/3, 15351/5, 15351/2, 15349/3, 15349/2, 15348/2, 15348/3, 15347/3, 15347/2, 15346/3, 15346/2, 15345/5, 15345/2, 15344/2, 15344/5, 15344/4, 15343/5, 15343/2, 15341/5, 15341/4, 15341/2, 15337/3, 15337/2, 15336/1, 15336/2, 15335/1, 15335/2, 15334/1, 15334/2, 16312/11, 15364/17, 16312/3, 15333/1, 15330/1, 15364/4, 15364/16, 15365/3, 15365/2, 15372/26, 15372/20, 15372/25, 15372/17, 15372/24, 15372/13, 15372/10, 15372/23, 15372/22, 15372/5, 15372/21, 15372/2, 15379/3, 15373/2, 15373/3, 15379/2, 15379/4, 15380/5, 15380/2, 15381/1, 15380/2, 15381/8, 15380/4, 15381/3 | 381/4, 378/1, 373/1, 372/1, 324/36, 516/28, 516/27, 516/56, 521/3, 516/51, 520/2, 516/53, 15521/4, 15470, 15469/1, 15468/3, 15468/1, 15468/2, 15466/4, 15464/4, 15464/2, 15516/9, 15463/3, 15463/1, 15462/1, 15461/1, 16311/4, 15351/1, 15349/1, 15348/1, 15347/1, 15346/1, 15345/1, 15344/1, 15344/3, 15343/1, 15341/3, 15341/1, 15337/1, 15336/3. 16312/7, 15364/2, 15364/3, 15516/54, 15513/11, 15351/9, 15372/14, 15383/2, 15382/1, 15381/3, 15383/3, 15381/6, 15351/5, 15381/6 |
| S 010 (sao. S10) | / | 153/6, 153/1, 153/8, |
| S 12 | / | 99/5, 99/3, 99/11, 99/4, 516/27, 516/28, 516/24, 516/8, 516/22, 516/23, 516/5, 516/11. |
| P 2 | / | |
| P 1 | / | 372/1, 373/1, 379/1, 326/3, |
| P 3 | / | 1300/1, 182/1, 182/7, 180/3, 180/1, 179/15, 179/30, 179/35, 179/23. |
| Servisna 1 | / | 1307/4, 307/31, 307/30, 307/16, 307/17, 307/25, 307/18, 307/26, 307/6, 307/15 |
| Servisna 2 | / | 192/6, 192/2, 153/7, 153/8. |
| S a o b r a ć a j n i | BAT 2 / | 168, 166, 170, 176, 172/2, 172/1, 165/1, 165/3, 165/2, 161/1, 159, 157/5, 157/3, 157/10, 157/6, 157/7, 156/1, 94/6, 94/7, 94/17, 94/35, 94/30, 94/31, 94/4, 94/32, 1303, 152/2, 91, 50/2, 1301/2, 39/2, 107/2, 1300/1, 108/4, 99/2, 99/1, 98/1, 97/2, 150/1, 150/3, 150/2, 152/4, 153/6, 153/1, 153/3, 153/12, 191/3, 191/1, 193/5, 184/6, 1307/1, 326/1, 326/2, 378/1, 381/4; 16300/2; 14236; 14231/1; 15383/3; 15382/1; 15382/2; 15381/6; 15351/5 |

| | | | |
|-------|---------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| c | BAT 1 | 15385/2; 16313/7; 15387/2; 15388/2; | 14231/1; 15383/3; 15382/1; 15385/1; |
| e | | 15389/2; 15390/2; 14235/6; 10029/3 | 15387/1; 15388/1; 15389/1; 15390/1; |
| | | | 14235/1; 10029/1; 14231/5; 10024/3; |
| | | | 10024/10; 10024/16; 10024/4; 10024/7; |
| | | | 10024/1; 10024/14; 10023; 10022; |
| | | | 10019/4; 10028/2; 10028/1; 14236 |
| | | | Delovi parcela |
| Kom. | Parcela | Cele parcele | |
| pun | KP 1 | / | 99/3 |
| kt | KP 2 | / | 150/2 |
| | KP 3 | 372/2 | 372/1,326/3,379/1. |
| JGS | JGS | | 98/1 |
| | Z 1 | / | 1300/1, 182/1 |
| | Z 2 | / | 1300/1, 182/7, 180/1, 180/3. |
| Jav- | Z 3 | / | 182/1, 182/7, 180/1, 182/8, 179/35, |
| no | | | 179/30 |
| zele- | Z 4 | / | 153/2, 153/1, 153/3 |
| nilo | Z 5 | / | 153/1, 153/8. |
| | Z 6 | / | 153/8, 153/10, 150/2, 153/1, 153/6. |
| | Z 7 | / | 150/2, 153/9, 153/8, 153/10. |
| | Z 8 | / | 107/1, 107/2 |

U slučaju neslaganja brojeva katastarskih parcela sa brojevima na grafičkom prilogu, važe podaci iz grafičkog priloga.

Distribucija površina prema namenama zastupljenim u planu

| | | |
|---------------|--|-----------|
| Ukupno | Površina plana | 263 ha |
| | Površina zone intervencije | 45 ha |
| | Saobraćajne površine | 35,60 ha |
| Javne namene | Javno zelenilo | 2,61 ha |
| | Javno zelenilo u koridoru produktovoda | 4,3 ha |
| | Komunalni punktovi | 0,71 ha |
| | Depo JGS-a | 5,04 ha |
| Ostale namene | Privredne delatnosti (i lokacije benzinskih pumpi) | 202,41 ha |

Svaka aktivnost koja se odvija na površinama dozvoljenih namena unutar granice plana mora biti sprovedena na način da prouzrokuje najmanju moguću promenu u životnoj sredini; predstavlja najmanji rizik po životnu sredinu i zdravlje ljudi; smanji opterećenje prostora i potrošnju sirovina i energije u izgradnji, proizvodnji, distribuciji i upotrebi; uključi mogućnost reciklaže; spreči ili ograniči uticaj na životnu sredinu na samom izvoru zagađenja.

U okviru privredne zone nije dozvoljeno:

- izgradnja i upotreba postrojenja i obavljanje aktivnosti ako nisu ispunjeni standardi u pogledu emisije i imisije, ako su bez ispravne opreme i uređaja kojima se smanjuje ili sprečava emisija zagađujućih materija ili energije, odnosno ako nisu preduzete druge mere i radnje za obezbeđenje propisanih uslova zaštite životne sredine;
- ispuštanje zagađujućih materija ili energije u činioce životne sredine na način i u količinama,

odnosno koncentracijama ili nivoima iznad propisanih;

- odlaganje opasnih materija i otpada u životnu sredinu;
- ispuštanje opasnih materija i otpada suprotno zakonu;
- izgradnja stambenih objekata.

B.2. Karakteristične celine i zone

Podela na zone 1 i 2 koje su određene ovim planom izvršena je radi lakše sagledljivosti i odnosa prema ranijem DUP-u, i ne predstavlja granice celina određenih karakteristika, obzirom na raznovrsnost postojećih i mogućih namena u privrednoj zoni. Granicu zona predstavlja saobraćajnica S-10.

B.3. Urbanistički uslovi za javne površine i objekte

B.3.1. Javne saobraćajne površine

Područje plana ograničeno je sledećim saobraćajnicama: sa južne strane novim Novosadskim putem, sa istočne strane saobraćajnicom S8, sa severne strane Batajničkim putem i kompleksom fabrike Zvezda koja sa zapadne strane ograničava grupaciju 2.

Novi Novosadski put predstavlja jedan od glavnih uvodno-izvodnih pravaca u grad.

Batajnički put predstavlja osnovnu vezu Batajnice sa Beogradom. Planom je obuhvaćen Batajnički put na deonici od ulice Banatske do fabrike "Zvezda".

- Batajnički put je saobraćajnica primarne putne mreže koja ima rang ulice I reda. Tokom izrade koncepta regulacionog plana, ovaj pravac (njegov položaj i funkcija u mreži, potreban kapacitet poprečnog profila, postojeći način korišćenja...) sagledavan je na deonici od saobraćajnice T6, tj. od ulice Banatske do naselja Batajnica. Na osnovu saznanja koja su iz ovog sagledavanja proistekla predložen je novi poprečni profil na predmetnoj deonici. Planirani poprečni profil sadrži: po dve kolovozne trake u oba smera vožnje (2*7); srednji razdelni pojas, u okviru koga se zadržava postojeći drvored od 4,5 m; ivično zelenilo sa drvoredom od 6 m, obostrane pešačke staze od po 3 m i dvosmernu biciklističku stazu širine 3 m, sa severne strane Batajničkog puta. Opisan poprečni profil sa uklapanjem postojećih drvoreda i planiranim drvoredom prikazan je u pratećem grafičkom prilogu. Rastojanje planiranih raskrsnica na Batajničkom putu kreće se shodno rangu saobraćajnice od 300 m do 600 m.
- Planirani poprečni profil sabirne saobraćajnice S 8 sadrži po dve kolovozne trake u oba smera vožnje (2*7 m), obostrane trotoare od 3 m, biciklističku stazu širine 3 m i ivično zelenilo širine 16,5 m. Planirani poprečni profil sabirne saobraćajnice S 10 sadrži dve kolovozne trake u oba smera vožnje (2*6 m) i obostrane trotoare od 2,5 m. Planirani poprečni profil sabirne saobraćajnice S 11 sadrži po dve kolovozne trake u oba smera vožnje (2*7 m) i obostrane trotoare od 3 m. Ove saobraćajnice prevezuju Novi novosadski put sa Batajničkim putem preko kompletnih površinskih raskrsnica na oba glavna pravca.

Sve ostale saobraćajnice u okviru plana pripadaju segmentu sekundarne putne mreže. Planirani poprečni profili ovih saobraćajnica dimenzionisani su tako da kolovozne površine omogućе dvosmerno kretanje merodavnih vozila i da trotoari obezbede kretanje pešaka i smeštaj komunalnih instalacija.

Novi novosadski put nije predmet ovog planskog dokumenta već je u granicama intervencije u smislu formiranja odgovarajućih saobraćajnih veza i polaganja komunalne infrastrukture. U okviru planirane klasifikacije gradske putne mreže ova saobraćajnica dobija rang gradske magistrale. Zadržani poprečni profil ove saobraćajnice sadrži u sebi: po tri kolovozne trake u oba smera vožnje (2*3,75m + 3,5m); srednji razdelni pojas od 4,5 m; obostrano ivično zelenilo po 16 m i obostrane pešačke staze od 3,5 m. Ukupna regulaciona širina iznosi 65,5 m. U postojećem stanju izvedene su po dve spoljne kolovozne trake po smeru. Prema rangu saobraćajnice (magistrala) i na osnovu preporuka saobraćajne regulative planirane raskrsnice, na Novom novosadskom putu su na 600-1.200 m učestalosti. Uz ovu saobraćajnicu planirane su u okviru sve tri zone koje se naslanjaju na Novosadski put, servisne saobraćajnice za kontrolisano opsluživanje planiranih i postojećih kompleksa, kako je to prikazano u odgovarajućim grafičkim prilogima. Regulacione širine planiranih servisnih saobraćajnica su: 7 m (2*3 m kolovoz+1 m trotoari) - u zoni 1 (servisna 1 i 2); i 9 m (2*3 m kolovoz + 2*1,5 m trotoari) - S7; 9,5 m (2*3,5 kolovoz i trotoari od 1,5 m i 1 m) - S6; 11 m (2*3 kolovoz+2*2,5 m trotoari) -S12; - u zoni 2, kako je prikazano u odgovarajućem grafičkom prilogu.

Geometrijski poprečni profili saobraćajnica prikazani su na grafičkom prilogu br 2: Regulaciono-nivelacioni plan za građenje objekata i saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje R=1:2.500.

Trase novoprojektovanih saobraćajnica u situacionom i nivelacionom planu prilagođene su terenu i kotama izvedenih saobraćajnica sa odgovarajućim podužnim i poprečnim padovima.

Nivelaciona rešenja novoprojektovanih saobraćajnica prikazana su u odgovarajućem grafičkom prilogu.

Odvodnjavanje rešavati gravitacionim oticanjem površinskih voda i u sistemu zatvorene kišne kanalizacije.

Kolovoznu konstrukciju novoprojektovanih i rekonstruisanih saobraćajnica utvrditi shodno rangu saobraćajnice, opterećenju, kao i strukturi vozila koja će se njima kretati. Kolovozni zastor treba da je u funkciji saobraćajnice, podužnih i poprečnih nagiba, kao i načina odvodnjavanja zastora.

Kapacitete potrebne za parkiranje korisnika postojećih i planiranih kompleksa obezbediti isključivo na parceli, a prema sledećim normativima:

- poslovanje 1PM na 60 m² neto površine,
- trgovina 1PM na 50 m² neto površine prodajnog prostora

Uslovi za JGS

Opisluženost područja predmetnog plana planira se segmentom mreže autobusnog podsistema.

U okviru celine 2 planirana je izgradnja autobusnog depoa, predviđenog za izmeštanje postojeće autobaze GSP-a - pogon Zemun, na za to predviđenoj lokaciji prikazanoj u odgovarajućem grafičkom prilogu.

Kretanje invalidnih lica

U toku razrade i sprovođenja plana primeniti pozitivne propise koji regulišu navedenu problematiku, u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih i hendikepiranih lica ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 18/97).

Na pešačkim prelazima postaviti oborene ivičnjake.

Na semaforima postaviti zvučnu signalizaciju.

B.3.2. Komunalna infrastruktura

B.3.2.1. Hidrotehnička infrastruktura

Vodovod

Predmetna teritorija pripada I visinskoj zoni vodosnabdevanja, sa postojećim primarnim vodovodom \varnothing 1000- \varnothing 500 od Zemuna do Batajnice duž autoputa Beograd-Novog Sada, i vodovodom \varnothing 400 mm u Batajničkom putu od Zemuna do odvojka za Zemun polje sa vezom na \varnothing 900, kao i \varnothing 250 od primarnog vodovoda \varnothing 400 do naselja Zemun polje.

Sekundarna mreža postavljena je uz pojedinačne komplekse i unutar istih.

Za snabdevanje budućih lokacija potrebno je izgraditi sekundarnu mrežu u koridorima planiranih saobraćajnica i mrežu povezati na primarni vodovod \varnothing 400 u Batajničkom putu. Sekundarni vodovod postaviti u trotoar planiranih saobraćajnica. Minimalni prečnik sekundarne mreže je \varnothing 150.

Posle izgradnje sekundarne mreže, postojeće komplekse prevezati na novu mrežu.

Snabdevanje lokacija tehnološkom vodom mora se obezbediti iz lokalnih izvora.

Uredno snabdevanje predmetnog prostora biće moguće kada se izvedu objekti primarnog sistema i to:

- završi izgradnja CS "Bežanija B";

- izgradi primarni vodovod \varnothing 1200 od CS "Bežanija B" do Gornjeg Zemuna sa vezom na \varnothing 1000 u Ugrinovačkoj ulici i

- završi izgradnja prstena Surčin - Dobanovci - Ugrinovci - Batajnica sa vezom na primarni vodovod iz pravca Gornjeg Zemuna.

Kanalizacija

Predmetna teritorija pripada Batajničkom kanalizacionom sistemu, u delu na kome se kanalisanje obavlja separacionim načinom i manjim delovima koji se kanališu opštim načinom.

Kanalisanje se obavlja preko mreže kišnih i fekalnih kanala i provizorijuma "Batajnica" i "Zemun polje" kao i direktnim ispuštanjem otpadnih voda u Dunav.

Od opšte primarne kanalizacione mreže postoje kolektori OB 100/150, u delu saobraćajnice S-8 sa izlivom u Dunav, i OAC 800, iz Elektronske industrije, takođe sa izlivom u Dunav.

Za kanalisanje predmetnog područja potrebno je izgraditi primarnu i sekundarnu kanalizacionu mrežu, kao i objekte primarnog sistema. Primarna mreža koju treba izgraditi je: fekalni i kišni kolektori duž novog Novosadskog i Batajničkog puta sa međusobnim vezama, i kišni kolektor (tunel) Zemun polje-Dunav. Objekti primarnog sistema koje je potrebno izgraditi su: crpna stanica za fekalne vode "Zemun polje" i postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Prema uslovima JKP BVK potrebno je izvršiti inoviranje tehničke dokumentacije za fekalne kolektore, i izraditi projekte za kišne kolektore.

Postojeću opštu mrežu u kompleksima potrebno je razdvojiti na kanalizaciju za upotrebljene vode i kanalizaciju za atmosferske vode. Postojeći opšti kolektor OAC 800 iz Elektronske industrije i opšti kolektor OB 100/150 iz kompleksa "Galenika" potrebno prenameniti u kanale za atmosferske vode i povezati na planirane kolektore. Prevezivanje izvesti posle izgradnje planiranih kolektora.

Za evakuaciju kišnih voda sa manjeg dela privredne zone, dela naselja "Nova Galenika", dela naselja "Altina" i dela industrijske zone "Autoput" potrebno je izgraditi kišni kolektor u saobraćajnici S-8, sa izlivom u Dunav.

Za kanalisanje planiranih lokacija potrebno je izgraditi sekundarnu mrežu kišne i fekalne kanalizacije u planiranim saobraćajnicama i kanale povezati na planiranu primarnu mrežu. Minimalni prečnik za sekundarne fekalne kanale je \varnothing 250, a za sekundarne kišne kanale je \varnothing 300.

Sve tehnološke vode sa lokacija, pre ispuštanja u gradski kanalizacioni sistem, prečistiti na samim lokacijama do kvaliteta propisanim zakonom.

B.3.2.2. TT-mreža

Teritorija predmetnog plana pripada područjima glavnih TT kablova N° 31, N° 37 i N° 40 ATC "Zemun" i N° 5 ATC "Zemun Polje". Kapaciteti glavnih kablova su N° 31, 150x4x0,9 mm, N° 37, 85x4x0,9 mm, N° 40, 250x4x0,4 mm, N° 5, 600x4x0,4 mm. Kapaciteti navedenih glavnih TT kablova ne zadovoljavaju sadašnje potrebe pretplatnika na tom području.

Glavni TT kablovi najvećim delom trase postavljeni su kroz postojeću TT kanalizaciju, a manjim delom trase slobodno u zemlju.

Distributivna TT mreža izgrađena je armiranim TT kablovima postavljenim slobodno u zemlju duž puta Beograd-Batajnica i postojećih saobraćajnica.

Na teritoriji plana svi izvodi su unutrašnji. Kapaciteti ATC "Zemun" i ATC "Zemun Polje" takođe su u potpunosti iskorišćeni.

Potreban broj telefonskih priključaka određiće se na bazi usvojenog principa:

- Poslovanje: na svakih 50-100 m² korisne površine jedan telefonski priključak;
- Proizvodne delatnosti: na svakih 100-200 m² korisne površine jedan telefonski priključak.

Na bazi usvojenog principa i veličine urbanih jedinica (korišćeni podaci za min. površine) došlo se do stava da je za Zonu 1 za planirane komplekse potrebno obezbediti oko 2140 telefonskih priključaka, a za Zonu 2 oko 1270 telefonskih priključaka. Na osnovu navedenih potrebnih kapaciteta, uzimajući u obzir da na području plana postoji već oko 400 telefonskih priključaka, došlo se do stava da je za predmetno područje potrebno izgraditi još dva kablovska područja kapaciteta 600x4x0,4.

Telefonske parice sa postojećih glavnih TT kablova N° 31,37 i delimično N° 40, koje će se osloboditi izgradnjom dva nova kablovska područja, prebaciće se na teritoriju koje su pokrivali ti kablovi van granica predmetnog plana. Na kabl N° 40 i dalje će biti priključen kompleks Galenike.

Zonu 1 (jedan) predmetnog plana pokrivaće kablovska područja novih TT kablova N° 1 i N° 2 kao i deo Zone 2 (dva) duž saobraćajnice S-10 i kompleks EI.

Veći deo Zone 2 (dva) pripašće području postojećeg glavnog TT kabla N° 5 ATC "Zemun Polje". Postojeći pretplatnici sa kabla N° 5 koji su locirani van granica predmetnog plana, Predviđeno je da se prebace na

jedan od postojećih glavnih TT kablova čiji se kapacitet oslobađa uvođenjem dva nova glavna TT kabla. Planirani glavni TT kablovi N° 1 i N° 2 pripadaju izdvojenom pretplatničkom stepenu "Galenika" ATC "Zemun". Lokacija izdvojenog pretplatničkog stepena je u stambenom naselju Galenika.

Glavni TT kablovi od isturenog pretplatničkog stepena do svojih kablovskih područja postavljaju se duž starog Batajničkog puta slobodno u zemlju.

Distributivni TT kablovi takođe se polažu slobodno u zemlju duž planiranih saobraćajnica.

Planirani pretplatnici pripadaju području isturenog stepena "Galenika" ATC "Zemun" i ATC "Zemun Polje".

U tom smislu predviđeno je da se izgradi istureni pretplatnički stepen "Galenika" ATC "Zemun" i od istog do predmetnog kompleksa polože dva glavna TT kabla kapaciteta 600x4x0,4 mm.

Zonu 2 (dva) najvećim delom pokrivaće postojeći glavni TT kabl N° 5 ATC "Zemun Polje" kapaciteta 600x4x0,4 mm.

Planirane glavne TT kablove položiti duž starog Batajničkog puta pored već postojećih TT kablova, a u rov dubine 0,8 m, širine 0,5 m.

Distributivne TT kablove položiti duž planiranih saobraćajnica ispod slobodnih površina i trotoarskog prostora. Kapacitet distributivnih TT kablova projektovati za krajnje potrebe pretplatnika.

U planiranim objektima predvideti unutrašnje kućne izvode. Veza unutrašnjih kućnih izvoda sa distributivnom TT mrežom ostvariće se izvodnim TT kablovima potrebnog kapaciteta.

Da bi se prihvatili novi pretplatnici potrebno je povećati kapacitet komukacione opreme u ATC "Zemun" i ATC "Zemun Polje".

Predmetno područje pripada područnoj ATC "Zemun". Na predmetnom području izgrađena je TT mreža za potrebe postojećih korisnika. Duž Batajničkog puta izgrađeni su međumetni TT vodovi.

Za potrebe novih TT korisnika potrebno je izgraditi istureni stepen na lokaciji Elektronske industrije potrebnog kapaciteta. Na ovaj način stvoriće se potrebna mogućnost za sve nove TT korisnike da se priključe na TT mrežu. Novi istureni stepen biće vezan na područnu ATC "Zemun" posredstvom novih i postojećih TT vodova. U predmetnom kompleksu potrebno je izgraditi odgovarajuću TT mrežu.

B.3.2.3. Elektronska mreža i postrojenja

Na predmetnom području izgrađena je elektroenergetska mreža objekta naponskog nivoa 35 kV, 10 kV, 1 kV i javno osvetljenje.

Objekti 35 kV

Na predmetnom području postoje izgrađene dve TS 35/10 kV "EI" 4x8 MVA i "Galenika" 2x8 MVA.

Za povećanje potrošnje planirati proširenje kapaciteta postojećih TS 35/10 kV:

- u TS 35/10 kV zameniti dva postojeća transformatora 8 MVA novim snage 12,5 MVA, a u TS 35/10 kV "Galenika" zameniti jedan transformator 8 MVA novim 12,5 MVA. U obe TS 35/10 kV planirati potreban broj novih izvodnih ćelija 10 kV.

Vodovi 35 kV su podzemni položeni pored Batajničkog puta i ostaju i dalje samo ih izmestiti u nove trase ukoliko se ne uklapaju u novo rešenje.

Objekti 10 kV

Na predmetnom području postoje izgrađene TS 10/0,4 kV kao slobodnostojeće ili u objektima.

Za napajanje postojećih i novih potrošača koristiti kapacitete postojećih TS 10/0,4 kV, proširenje postojećih TS 10/0,4 kV i izgradnju potrebnog broja novih TS 10/0,4 kV.

U postojećim kompleksima gde već postoje TS 10/0,4 kV moguće je iste rekonstruisati i povećati im kapacitet ili za nove sadržaje izgraditi nove TS 10/0,4 kV. U kompleksima koji se formiraju ovim planom moguće je graditi TS 10/0,4 kV kapaciteta koji će zadovoljiti njihove potrebe (1.000 - 4x1.000 KVA).

Orijentacioni položaj i broj (oko 35) planiranih TS prikazan je u grafičkom prilogu broj 4 "Plan mreže i objekata infrastrukture (Sinchron-plan)".

Moguće je za dva ili više potrošača (iz dva nezavisna kompleksa) graditi jednu TS 10/0,4 kV u okviru jednog od kompleksa (objekta) ili na posebnoj parceli.

Ukoliko potrebna jednovremena snaga potrošača u okviru jednog kompleksa prelazi 300 kV planirati novu TS 10/0,4 kV.

U slučaju potreba za manjom snagom, postoji mogućnost izgradnje TS u kompleksu ili priključenja na TS u okolini.

U TS predvideti transformatorske jedinice snage 400 KVA, 630 KVA ili 1000 KVA - u zavisnosti od potreba potrošača. TS 10/0,4 kV graditi u objektu ili na

slobodnom prostoru u okviru kompleksa pojedinačnih korisnika.

Podove TS planirati na nivou terena ili sa neznatnim odstupanjima prethodnog stava.

U TS planirati odvojena odeljenja za svaki transformator sa dvokrilnim vratima prema spoljnom terenu, a za razvode 10 kV i 1 kV zajednička ili zasebna odeljenja svako sa jednokrillnim vratima prema spoljnom terenu.

Prilikom izgradnje planiranih TS u objektu obavezno izvesti toplotnu i zvučnu izolaciju zidova. Zvuk, koji proizvodi transformator, ne sme biti većeg intenziteta od 50dB danju i 45dB noću van TS. Ispod transformatora ugraditi amortizere radi sprečavanja prenošenja vibracija od transformatora na temelj objekta.

Do svakog odeljenja TS predvideti pristupni put širine 3 m i nosivosti 5 t po osovini do najbliže javne saobraćajnice.

Postojeći vodovi 10 kV na predmetnom području su podzemni. Zadržatu ih u novoplaniranom rešenju ukoliko se uklapaju u nove trase, a ako ne izmestiti ih.

Planirati nove podzemne vodove 10 kV za povezivanje postojećih i novih TS 10/0,4 kV na strani 10 kV.

Podzemni vodovi 1 kV

Celokupnu mrežu 1 kV planirati podzemnim vodovima od napojnih TS 10/0,4 kV do potrošača. Vezu spoljnih priključaka 1 kV sa električnom instalacijom u objektima izvesti u kablovskim priključnim kutijama montiranim na fasadi objekata do glavnih ulaza.

Postojeće vodove 1 kV uklopiti u nova rešenja ukoliko se uklapaju u novu regulaciju, a ako ne izmestiti ih.

Nove podzemne vodove 10 kV izgraditi u trotoarima saobraćajnica i slobodnih površina.

Javno osvetljenje

Postojeće javno osvetljenje saobraćajnih površina, parkirališta i javnih površina zadržati i rekonstruisati ukoliko objekti ostaju po novom prostornom rešenju.

Planirati osvetljenje rekonstruisane saobraćajnice Batajnički put sa rasvetnim telima na okruglim ili osmougaonim čeličnim stubovima u srednjoj traci (zelenom pojasu).

Osvetljenjem ove saobraćajnice postići srednji nivo luminacije oko 0,6 cd/m² s tim što odnos između

minimalne i maksimalne luminacije ne treba preći 1:3.

Osvetljenje internih saobraćajnica i parkinga planirati sa rasvetnim telima na okruglim čeličnim stubovima za srednji nivo luminacije 0,5 cd/m².

Osvetljenje javnih površina planirati sa rasvetnim telima na okruglim čeličnim kandelaberskim stubovima za srednji nivo osvetljenosti 15 do 20 lh.

Postojeće vodove javnog osvetljenja zadržati, a ako se ne uklapaju u novu regulaciju izmestiti ih.

Napajanje javnog osvetljenja planirati podzemnim vodovima. Podzemne vodove položiti u trotoaru do kolovoza i u slobodnim površinama.

Planirane podzemne vodove 35 kV polagati u rovu dubine 1,1 m, a ispod saobraćajnica i mesta gde se očekuju povećana mehanička opterećenja u kablovskoj kanalizaciji prečnika cevi 150 mm na dubini 1,1 m sa 100% rezervom u broju cevi.

Planirane podzemne vodove 10 kV, 1 kV i javnog osvetljenja polagati u trotoaru i slobodnim površinama u rovu dubine 0,8 m, a ispod saobraćajnica i mesta gde se očekuju povećana mehanička opterećenja u kablovskoj kanalizaciji prečnika cevi 100 mm na dubini 1 m sa 100% rezervom u broju cevi za vodove 10 kV i 50% rezerve za vodove 1 kV.

Sve trase podzemnih vodova u trotoarima, ispod kolovoza i u slobodnim površinama obeležiti propisanim oznakama.

B.3.2.4. Toplovodna mreža i postrojenja

Predmetno područje pripada grejnim područjima sledećih toplotnih izvora:

- kotlarnici u naselju "Galenika",
- kotlarnici u kompleksu preduzeća "Elektronske industrije".

Postojeća toplovodna mreža od pomenutih kotlarnica napaja toplotnom energijom, pored svojih kompleksa, i stambene površine naselja koje se nalaze van granice predmetnog plana.

Izgradnjom magistralnih toplovoda na području Gornjeg Zemuna steći će se uslovi za gašenje gorepomenutih toplotnih izvora i prevezivanje njihove toplovodne mreže na toplifikacioni sistem TO "Novi Beograd".

U tom smislu planirati jedan magistralni krak (sa pumpnom stanicom) toplovoda do obe navedene kotlarnice.

Kako planirani industrijski potrošači unutar granice Plana imaju potrebe za toplotnom energijom 24 sata i u zimskom i u letnjem periodu, najprihvatljivije rešenje predstavlja njihovo priključenje na gradsku gasovodnu mrežu. Za ostale potrošače rešenje grejanja moguće je ostvariti priključenjem i na sistem daljinskog grejanja, ukoliko za to postoji opravdana inicijativa.

Do izgradnje magistralnih toplovoda, toplotni konzum za predmetni prostor obezbediti iz postojećih toplotnih izvora.

B.3.2.4.1. Produktovod

Na predmetnom prostoru, prema "DUP-u za kompleks uskladištenja i distributivnog sistema naftnih derivata na području Gornjeg Zemuna", planiran je deo trase produktovoda.

Ovim planom delimično se menja trasa produktovoda u smislu boljeg iskorišćenja zemljišta uklapanjem u planirane namene i parcele. Sve uslovljenosti iz osnovnog plana produktovoda ostaju i dalje na snazi.

U koridoru od 30 m obostrano u odnosu na rov širine 6 m nije dozvoljena izgradnja objekata suprastrukture, osim površina za saobraćaj.

Minimalni nadsloj zemlje od gornje ivice produktovoda do postojeće nivelete terena mora biti 1,3 m.

B.3.2.5. Gasovodna mreža i postrojenja

Na predmetnom prostoru izvedeni su i u fazi su eksploatacije:

- magistralni gasovod pritiska p=50 bara,
- glavna merno-regulaciona stanica "Zemun" kapaciteta V= 41640 m³/h,
- deonice gradskog gasovoda pritiska p=6/12 bara.

Postojeći korisnici u privrednoj zoni toplotnu energiju i paru za grejanje i tehnološke potrebe uglavnom dobijaju iz sopstvenih toplotnih izvora (kotlarnica ili korišćenje električne energije). Od većih potrošača izdvaja se kotlarnica -"Elektronske industrije"- kapaciteta 27,9 MW, koja kao pogonsko gorivo koristi mazut.

Za predmetnu zonu predviđena je gasifikacija iz gradskog gasovodnog sistema. Korišćenje prirodnog gasa za tehnološke potrebe, grejanje i pripremu tople vode predstavlja, sa aspekta tehnološkog, zaštite životne sredine i termoenergetskih karakteristika postojećih i planiranih potrošača, najracionalnije rešenje i zbog toga se planira gasifikacija predmetnog prostora.

Na bazi urbanističkih pokazatelja koji su dati ovim planom izvršena je detaljna analiza potrošnje prirodnog gasa svih potrošača u skladu s njihovom namenom i spratnošću. Ona iznosi $V=25000 \text{ m}^3/\text{h}$, i kao takva je poslužila kao osnov za određivanje kapaciteta merno-regulacionih stanica i dimenzionisanje cevne mreže.

U cilju uvođenja prirodnog gasa za potrebe industrije i široke potrošnje potrebno je izvesti:

- priključne gasovode, maksimalnog radnog pritiska $R_{\text{max}} = 12$ bara od postojećeg gradskog gasovoda do MRS;
- merno-regulacione stanice (MRS): "Gornji Zemun 1" kapaciteta $V= 15000 \text{ m}^3/\text{h}$ i "Gornji Zemun 2" kapaciteta $V=10.000 \text{ m}^3/\text{h}$;
- distributivnu gasovodnu mrežu maksimalnog radnog pritiska $R_{\text{max}}=4$ bara.

Takođe, granicom ovog plana obuhvaćen je i deo trase planiranog gradskog gasovoda, pritiska $R = 6/12$ bara koji će se pružati koridorom starog novosadskog autoputa prema naselju Batajnica.

Merno-regulacione stanice (MRS) su zidani objekti dimenzija 10×6 m i u njoj se pored ostalog vrši regulisanje pritiska, merenje protoka i odorizacija gasa. One će se nalaziti na rastojanju od 15 m od spoljnje ivice kolovoza interne saobraćajnice i mora imati obezbeđen pristupni put širine 3 m i izgrađenu metalnu ogradu oko nje.

Pored navedenih elemenata gasovodnog sistema potrebno je izvesti na gradskom i distributivnom gasovodu protivpožarne šahtove (PPŠ), izvan ograde oko kompleksa MRS, tako da dati šahtovi imaju nesmetan prilaz.

Zaštitne zone u kojima je zabranjena svaka gradnja objekata suprastrukture iznose:

1. za gradski gasovod pritiska $R = 6/12$ bara po 3 m mereno od obe strane gasovodne cevi.
2. za distributivni gasovod pritiska $R_{\text{max}}=4$ bara no 1 m mereno od obe strane gasovodne cevi.
3. za MRS - 15 m u radijusu od spoljnih ivica objekta.

Na mestima ukrštanja sa kolovozom saobraćajnica, gasovod mora biti zaštićen zaštitnom cevi ili nekim drugim zaštitnim elementom u skladu sa važećim propisima i normativima.

Distributivna gasovodna mreža obuhvata gasovodni sistem od MRS do pojedinačnih priključaka svakog potrošača unutar privredne zone. Ovaj gasovod voditi u trotoarima saobraćajnica ili u zelenom pojasu pojedinih industrijskih kompleksa u vidu prstenaste mreže. Prilikom polaganja gasovodnih

cevi voditi računa o njegovom dozvoljenom rastojanju u odnosu na ostale infrastrukturne vodove. U rovu sa gasovodima položiti višenamenske telekomunikacione kablove za daljinsko očitavanje elektronskih merača i dr. informativnih sistema.

Pri projektovanju i izgradnji distributivnog gasovoda u svemu poštovati odredbe iz "Pravilnika o tehničkim normativima za polaganje i projektovanje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za pritisak do 4 bara" ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 22/92). Takođe, pri izgradnji priključnih gasovoda pritiska $R=6/12$ bara poštovati u svemu odredbe iz "Uslova i tehničkih normativa za projektovanje i izgradnju gradskog gasovoda" ("Službeni list grada Beograda", br. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 i 6/88).

Postojeće kotlarnice izgradnjom gasovodne mreže gasifikovati pridržavajući se prilikom projektovanja i izvođenja u svemu odredbi iz "Pravilnika o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlarnica" ("Službeni list SFRJ", broj 10/90).

B.3.3. Javne zelene površine

Javno zelenilo u regulaciji saobraćajnica

U okviru regulacije Batajničkog puta predviđene su linearne trake zelenila širine $4,5 \times 2 \times 6$ m, prema grafičkom prilogu. Ovim rešenjem se zadržava postojeći obostrani drvored duž Batajničkog puta, sastavljen od odraslih sadnica platana visine 10-15 m, odlične fizičke kondicije i vitalnosti.

U okviru regulacije saobraćajnice S-8 predviđena je linearna traka zelenila širine 16,5 m, koja istovremeno predstavlja zaštitni pojas ka zoni stanovanja.

Javno zelenilo u zoni produktovoda

Zelenilo u koridoru produktovoda realizovaće se prema uslovima koji će biti definisani prilikom sprovođenja plana produktovoda. U koridoru produktovoda planiraju se saobraćajne površine i zelenilo sastavljeno od zasada visoke i niske vegetacije.

Parcele javnog zelenila

Na parcelama uz Batajnički drum i Novi novosadski put predvideti pojaseve zaštitnog zelenila sastavljene od kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije. Zelenilo na parcelama uz planiranu saobraćajnicu S-10 obraditi zasadima niske i visoke vegetacije, vodeći računa o položaju magistralnog gasovoda.

U okviru javnih zelenih površina nije dozvoljena izgradnja ni postavljanje privremenih ili stalnih objekata.

B.4. Uslovi za zaštitu arheološkog nasleđa*

Na prostoru koji je obuhvaćen ovim planom registrovano je nekoliko arheoloških nalazišta koji bi izgradnjom novih objekata i infrastrukturom u privrednoj zoni bili ugroženi.

Ovaj deo jugoistočnog Srema sadrži sledeće lokalitete:

1. Arh. lok. GALENIKA (mlađe kameno doba - LATENA),
2. Arh. lok. VETERINARSKI ZAVOD - BATAJNIČKI PUT (prelaz iz bronzanog u mlađe kameno doba),
3. Arh. lok. ELEKTRONSKA INDUSTRIJA (nalazišta 10-12. veka i 12-14. veka),
4. Arh. lok. ZEMUN POLJE (rimski period).

Imajući u vidu da ovaj plan detaljne regulacije obuhvata delove navedenih lokaliteta i uzimajući u obzir izložene činjenice iz svega sledi i određena valorizacija prostora kao i mere koje se moraju preduzeti za zaštitu arheološkog nasleđa koje se ovde nalazi.

Pre svega sva arheološka nalazišta naznačena u okviru ovog plana imaju status kulturnih dobara koja uživaju prethodnu zaštitu.

Pošto se na ovim površinama već nalaze izgrađeni objekti a predviđa se i nova izgradnja, privredni objekti, infrastruktura i saobraćajne površine - obaveza je Investitora zbog ugrožavanja lokaliteta da obezbedi sondažna ili zaštitna arheološka istraživanja na ugroženim površinama. Sva istraživanja obavljala bi se prema posebnim programima koji bi bili izrađeni u Zavodu za zaštitu spomenika kulture grada Beograda prilikom izrade urbanističkih projekata za ugrožene parcele.

B.5. Urbanističke opšte i posebne mere zaštite

B.5.1. Urbanističke mere za zaštitu životne sredine

Za potrebe izrade Plana urađena je "Prethodna analiza uticaja objekata i radova na prostoru obuhvaćenom Regulacionim planom privredne zone "Gornji Zemun" na životnu sredinu" i predlaganje mera za svođenje tog uticaja u granice prihvatljivosti sa gledišta zaštite životne sredine.**

Mere zaštite predložene ovim planom imaju za cilj da svedu uticaj zone u celini i svakog pojedinačnog

objekta u granice prihvatljivosti, kako ne bi bila ugrožena životna sredina i zdravlje ljudi.

Mere zaštite

1. Za svako pojedinačno preduzeće koje postoji ili se planira u okviru zone potrebno je uraditi detaljne analize uticaja na životnu sredinu, a za identifikovana hazardna postrojenja i procenu rizika od hemijskog udesa,
2. Zaštitno odstojanje koje se izvodi na osnovu analize uticaja na životnu sredinu mora se obezbediti unutar granica kompleksa.
3. Privrednu zonu u celini obezbediti infrastrukturnim objektima i instalacijama.
4. Sve objekte u okviru zone priključiti na zajedničke infrastrukturne objekte i instalacije iz prethodne tačke.
5. U slučajevima gde se u procesu proizvodnje generišu otpadne vode čiji kvalitet ne odgovara uslovima za upuštanje u gradsku kanalizaciju, potrebno je izgraditi odgovarajuće postrojenje za prečišćavanje - predtretman otpadnih voda.
6. Postojeći prehrambeni pogoni mogu se zadržati pod uslovima koji obezbeđuju da izvori zagađenja iz okruženja ne utiču na proizvodnju tj. proizvode, kao i pod uslovom da investitori prihvate postojeći rizik.
7. Između određenih zona - celina obezbediti zaštitne pojaseve u okviru kojih se može podići nekoliko redova gustih nasada zimzelenog rastinja koji će biti višefunkcionalni.
8. U okviru svakog pojedinačnog kompleksa sve slobodne površine ozeleniti, a unutar granice kompleksa podići zaštitno zelenilo.
9. U okviru kompleksa formirati posebne prostore, servisne i pristupne saobraćajnice za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada.

*Elaborat Uslova za zaštitu arheološkog nasleđa urađen je od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda i sastavni je deo dokumentacije Plana.

**Analiza je urađena od strane Gradskog zavoda za zaštitu zdravlja februara 2003. godine i sastavni je deo dokumentacije Plana.

10. Individualni vodni objekti i lokalni vodovodi mogu se koristiti za snabdevanje vodom za tehničke potrebe. Za snabdevanje vodom za piće mogu se koristiti pod uslovom da zadovolje norme propisane Pravilnikom o higijenskoj ispravnosti vode za piće ("Službeni list SRJ" broj 42/98).
11. Očistiti, dezinfikovati i ispuniti zemljom sve postojeće septičke jame.
12. Bušene bunare koji se neće koristiti treba propisno "plombirati" čistim materijalom.

Snimanje stanja i monitoring životne sredine

Za procenu stanja životne sredine na lokaciji i u njenom okruženju, potrebno je izvršiti ispitivanje pojedinih supstrata životne sredine merenjem koncentracija identifikovanih polutanata na više tačaka u samom prostoru i njegovoj okolini. Ova ispitivanja treba da obezbede dodatne podatke o stanju - kontaminiranosti zemljišta, podzemnih i površinskih voda i vazduha. Cilj ispitivanja je i da se proceni opterećenost životne sredine, potreba da se redukuje obim određenih izvora zagađenja kao i da se definišu mere zaštite za buduće korisnike.

Monitoring životne sredine mora da obuhvati redovna i kontinuirana ispitivanja: merenje emisije pojedinačnih izvora, merenje imisionih vrednosti specifičnih i nespecifičnih identifikovanih polutanata na nekoliko tačaka u zoni i van nje, ispitivanje kvaliteta otpadnih voda i efikasnosti uređaja za prečišćavanje (predtretman) otpadnih voda, zemljišta i ispitivanje nivoa buke.

Monitoring životne sredine treba da se radi po posebnom programu koji bi obuhvatio pojedinačne zahteve za monitoringom proizašle iz detaljnih analiza uticaja za svako preduzeće.

B.5.2. Urbanističke mere za zaštitu od požara

Radi zaštite od požara objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara ("Službeni glasnik SRS", br. 37/88 i 48/94).
- Objekti moraju imati odgovarajuću hidrantsku mrežu, koja se po protoku i pritisku vode u mreži planira i projektuju prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 30/91).
- Objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve ... ("Službeni

list SRJ", broj 8/95), po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25m od gabarita objekta.

- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Zakonom o eksplozivnim materijama, zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni glasnik SRS", br. 44/77, 45/84 i 18/89) i mora se pribaviti odobrenje za lokacije ukopavanja cisterni za skladištenje zapaljivih tečnosti kao i polaganja gasovoda i izgradnji MRS-a od strane Uprave protivpožarne policije.
- Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53, 54/88 i 28/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", broj 11/96), Pravilnikom o tehničkim uslovima i normativima za bezbedan transport tečnih i gasovitih ugljovodonika magistralnim naftovodima i ... ("Službeni list SFRJ", broj 26/85). Odlukom o uslovima i tehničkim normativima za projektovanje i izgradnju gradskog gasovoda ("Službeni list grada Beograda", broj 14/77), Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje i polaganje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bara ("Službeni list SRJ", broj 20/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za unutrašnje gasne instalacije ("Službeni list SRJ", br. 20/92 i 33/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje, građenje, pogon i održavanje gasnih kotlarnica ("Službeni list SFRJ", broj 10/90). Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozije ("Službeni list SFRJ", broj 24/87).
- Eventualno planirane podzemne garaže (broj ulaza i izlaza zavisi od površine garaže) realizovati u skladu sa Odlukama o uslovima i tehničkim normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova ("Službeni list grada Beograda", broj 32/4/83).
- Stanice za snabdevanje gorivom motornih vozila moraju biti realizovane u skladu sa Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Službeni list SFRJ", broj 27/71).

U skladu sa članom 12. Zakona o zaštiti od požara ("Službeni glasnik SRS", br. 37/88 i 48/94) postoji obaveza pribavljanja saglasnosti na tehničku dokumentaciju od Uprave protivpožarne policije.

B.5.3. Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda

Radi zaštite od potresa planirani objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata

visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

B.5.4. Urbanističke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara

U vezi sa civilnom zaštitom predviđena je izgradnja skloništa, u skladu sa posebnim elaboratom Prilog mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i prostorno-planski uslovi od interesa za odbranu zemlje, koji je sastavni deo predmetnog plana.

B.6. Inženjersko-geološki uslovi

Predmetni prostor pripada jugoistočnom delu zemunskog lesnog platoa, blago zatalasan, sa apsolutnim kotama terena koje se kreću od 81 do 90 mnv. Uzimajući u obzir sve relevantne faktore, geološki sklop terena, litološki sastav, stanje raspadnutosti stenskih masa kao i nivo podzemne vode, na prostoru plana (zona 1 i 2) mogu se izdvojiti tri rejonu:

Rejon A - zastupljen je u severoistočnom delu terena prema Batajničkom putu, sa apsolutnim kotama terena u rasponu 87,5-90 mnv. Teren izgrađuju lesne naslage, lesoidi a podinu izgrađuju aluvijalno-barski sedimenti. Nivo podzemne vode je utvrđen na dubini 6-9 m odnosno na kotama 79-80 mnv. Prema geotehničkim karakteristikama sredine koje učestvuju u konstrukciji terena mogu se koristiti kao podtlo za oslanjanje građevinskih objekata uz uvažavanje sledećih preporuka:

pri izgradnji novih objekata (objekata visokogradnje i industrijskih objekata) neophodno je predvideti zaštitu od kontrolisanog prodiranja vode u tlo, objekti se mogu direktno fundirati. Poželjno je projektovati do dve podzemne etaže da bi se eliminisao negativan uticaj makroporoznog lesa.

Rejon B - zahvata najveći deo istražnog prostora, sa apsolutnim kotama terena 83-87,5 mnv. Teren je izgrađen od lesnih horizonata koji se smenjuju sa horizontima pogrebene zemlje. Podinu ovih naslaga čine aluvijalno-barski sedimenti. Nivo podzemne vode je na dubini 2-7 m, na apsolutnim kotama 79-82 mnv. Teren izdvojen u ovom reonu može se koristiti za urbanizaciju uz uvažavanje sledećih ograničenja: fundiranje objekata se može izvesti direktno na temeljima oblika ploče ili unakrsno povezanim trakama. Ukoliko se planira korišćenje podzemnih prostorija ispod kote 79-82 mnv, neophodno je predvideti izgradnju drenaže za prihvatanje podzemnih voda. Izgradnja većih industrijskih objekata moguća je bez većih ograničenja, uz eventualnu sanaciju podtla. Vode sa krovova prikupiti i kontrolisano sprovesti u kanizacionu

mrežu. Kotu vodovoda i kanalizacije projektovati iznad kote fundiranja, uz primenu fleksibilnih veza. Pri projektovanju saobraćajnica uvažiti karakteristična svojstva lesa i osetljivost na provlaživanje i dejstvo mraza. Podtlo homogenizovati sabijanjem ili izradom tampona, u zavisnosti od debljine makroporozne zone. Rejon C - zahvata teren sa najnižim kotama u rasponu 81-83 mnv. Rejon je izdvojen na relevantno malom prostoru u području autoputa Novi Sad-Beograd. Samu površinu terena gradi lesni horizont koji je većim delom ili u celini vodozasićen. Nivo podzemne vode utvrđen je na dubini od 0,3-3 m tj. na koti 80-82 mnv. Visok nivo podzemne vode čini ovaj rejon nepovoljnim za urbanizaciju. Izgradnja objekata je moguća uz prethodnu mehaničku stabilizaciju podtla. Izbegavati ukopavanje objekata, a u slučajevima da je to nužno uraditi adekvatan drenažni sistem. Saobraćajnice planirati u nasipu kako bi se izbegao nepovoljan uticaj podzemne vode. Pri izvođenju nasipa neophodno je predvideti zaštitu od zarušavanja i priliva podzemne vode, primenom adekvatnih meliorativnih mera.

Dogradnja i nadgradnja postojećih objekata je moguća ako se istraživanjima utvrdi da su isti fundirani na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. Dogradnja koja se planira uz postojeći objekat zahteva da se izvrši pravilan izbor dubine i načina temeljenja. Postojeće objekte, odnosno njihove temelje štititi adekvatnim geotehničkim merama (podbetoniranje, megašipovima).

Potrebne analize se moraju sprovesti u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima ("Službeni glasnik RS", broj 44/95), uz pretpostavku da objekat u konstruktivnom smislu zadovoljava potrebne uslove.

B.7. Posebni uslovi

Posebni zahtevi i uslova koje je potrebno ispuniti za izdavanje odobrenja za izgradnju, a koji nisu spomenuti u prethodnim poglavljima, nema.

V. PRAVILA GRAĐENJA

V.1. Pravila parcelacije

Ovim planom utvrđuje se parcelacija zemljišta za javne namene i pravila parcelacije za ostale namene.

Parcele javnih namena prikazane su na grafičkom prilogu br. 3: "Plan javnih površina sa smernicama za sprovođenje plana" u razmeri R = 1:2500.

Osnovni princip koji je potrebno poštovati prilikom formiranja parcela ostalih namena je da se sva neophodna zaštita (zaštitna odstojanja od suseda,

pojasevi sanitarne zaštite..) mora obaviti unutar same parcele, kao i da se potrebe parkiranja moraju rešavati unutar kompleksa.

Postojeće komplekse privrednih delatnosti moguće je proširiti ili podeliti na više građevinskih parcela, u cilju razdvajanja pojedinih tehnoloških celina, odgovarajućim planskim dokumentom u skladu sa zakonskim propisima. Podela je moguća pod uslovom da svaka građevinska parcela zadovoljava uslove date ovim planom.

Građevinska parcela je najmanja jedinica na kojoj se može graditi. Definisana je pristupom na javnu površinu, granicama prema susednim parcelama i prelomnim tačkama koje su određene geodetskim elementima.

Prilikom izrade plana evidentirane su potrebe za novim parcelama različitih veličina, i to od najmanjih do onih do 10 ha. U skladu sa tim, kao i sa veličinama postojećih kompleksa, izvršena je i kategorizacija parcela prema njihovoj veličini:

- parcele čija je površina do 1 ha;
- parcele čija je površina od 1 do 5 ha;
- parcele čija je površina od 5 do 10 ha;
- parcele čija je površina veća od 10 ha.

Prema ovoj kategorizaciji utvrđena su i pravila za izgradnju i rekonstrukciju objekata na parcelama.

Prilikom formiranja građevinskih parcela potrebno je voditi računa o sledećem:

- Minimalna planirana građevinska parcela je oko 0,20 ha.
- Minimalni front parcele ne sme biti manji od 20 m.

V.2. Pravila građenja na površinama namenjenim privrednim delatnostima i depou JGS-a

Ova pravila primenjuju se na izgradnju svih objekata, kao i na zamenu, rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata prema pravilima i parametrima datim ovim planom.

U okviru kompleksa dozvoljena je izgradnja većeg broja objekata u skladu sa potrebama planiranih namena.

Položaj objekata na parcelama definisan je građevinskim linijama u odnosu na regulacione linije saobraćajnica, obavezne zone zaštitnog zelenila unutar parcele, kao i elementima horizontalne i vertikalne regulacije i minimalnim odstojanjima od susednih parcela.

Pretežno komercijalni sadržaji - objekti administracije ili za sadržaje kojima pristupaju posetioci (izložbeni saloni, prodajni prostori i službeni), odnosno postavljaju se na građevinsku liniju prema ulici, naročito na ulaznim pravcima uz Novi novosadski put (autoput Beograd - Novi Sad) i Batajnički drum.

Proizvodni objekti mogu se postavljati na građevinsku liniju ili se povlačiti od nje prema unutrašnjosti parcele, u skladu sa zahtevima tehnološkog postupka.

Pravila uređenja i građenja objekata na parceli JGS-a ista su kao i za sve ostale privredne delatnosti.

Pravila uređenja i građenja za benzinske pumpe ista su kao i za sve ostale privredne delatnosti, uz uslov da ulaz-izlaz bude na propisanom udaljenju od raskrsnice. Lokacije benzinskih pumpi prikazane su na grafičkom prilogu br. 1: Namena površina.

Položaj građevinskih linija je prikazan u grafičkom prilogu br. 2 "Regulaciono-nivelacioni plan za građenje objekata i saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje" u razmeri 1:2500.

Odstojanje objekata u odnosu na susedne - razdelne granice građevinskih parcela - kompleksa je minimum 1/2 visine objekta, ali ne manje od 3,5 m.

Stepen zauzetosti, predstavljen je odnosom površine pod objektima i površine pripadajuće građevinske parcele - kompleksa, može biti do 50%.

U površinu pod objektima ne ulaze manipulativne ni saobraćajne površine (parkiranje). Ukoliko tehnološki proces zahteva pokrivanje i saobraćajnih i manipulativnih površina u jedinstvenu zatvorenu celinu sa proizvodnim/komercijalnim objektom, tada stepen zauzetosti može biti i veći od 50%, ali ne veći od 70%, uz obezbeđenje ostalih uslova iz plana (indeks izgrađenosti, visina objekta, procenat ozelenjenih površina na parceli, odstojanje od granica parcele, ...).

U slučaju da je postojeći stepen zauzetosti parcele veći od dozvoljenog, zadržava se postojeći, bez mogućnosti uvećanja. U slučaju zamene objekata novim, stepen zauzetosti se definiše prema uslovima iz plana.

Indeks izgrađenosti "I" iskazan kao količnik građevinske bruto površine objekata i površine pripadajuće parcele, određen je prema veličini građevinske parcele i to:

- kod parcela čija je površina do 1 ha "I" je od 0,4 do 0,8;
- kod parcela čija je površina od 1 do 5 ha "I" je od 0,35 do 0,7;

- kod parcela čija je površina od 5 do 10 ha "I" je od 0,3 do 0,6;
- kod parcela čija je površina veća od 10 ha "I" je od 0,3 do 0,5.

Maksimalna dozvoljena visina objekata je 15 m.

Visina objekata za skladišne i proizvodne objekte je prizemlje sa potrebnim visinama u zavisnosti od tehnološkog postupka. Izuzetno se, usled tehnoloških potreba, dozvoljava izgradnja objekata čija je visina veća od 15 m.

Ostali objekti mogu imati visinu od P do P + 3 sprata. Kod postojećih kompleksa zadržava se postojeća visina objekata (npr. Galenika P + 10).

Ukoliko proizvodne i skladišne namene ne zahtevaju veliku tehnološku visinu mogu imati spratnost do P+3, ali ne više od 15m.

Izgradnja ili bilo kakva promena u prostoru na jednoj parceli, ne sme da ugrozi funkcionisanje i statičku stabilnost objekata na susednim parcelama.

Objekte projektovati u skladu sa namenom i predviđenim tehnološkim postupkom, uz primenu odgovarajućih građevinskih materijala.

Na granicama parcela kako prema saobraćajnici tako i prema susednim parcelama moguće je postaviti zaštitnu ogradu.

Na parcelama koje se graniče sa Batajničkim i Novim novosadskim putem nije dozvoljeno postavljanje ograde na granicu parcele ka ovim saobraćajnicama, i u tom delu ograda mora biti povučena najmanje 5m od regulacije, i mora biti transparentna, kako bi se omogućilo sagledavanje zelenog koridora duž ovih puteva. Ukoliko se ograda postavlja na građevinsku liniju, ona može biti i zidana.

U okviru kompleksa predvideti posebne prostore za sakupljanje, primarnu selekciju i odnošenje komunalnog i industrijskog otpada.

Priključenje na komunalnu infrastrukturu dato je u poglavlju "B-PRAVILA UREĐENJA" - B.3.2. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.

Ostali uslovi dati su u poglavlju "B-PRAVILA UREĐENJA" - B.4-B.7.

Zelenilo na parcelama privrednih delatnosti

U okviru područja regulacionog plana Gornji Zemun, zone 1 i 2, zelene površine prožimaju i dopunjuju osnovne namene privredne zone, a istovremeno poboljšavaju ukupne mikroklimatske uslove ovog područja.

U cilju očuvanja i unapređenja zelenih površina potrebno je maksimalno zaštititi i sačuvati postojeće uređene zelene površine i zasade kvalitetne vegetacije u kompleksima privrednih delatnosti i saobraćajnih površina. S obzirom na to tereni sa lesom predstavljaju najplodnija zemljišta, pri gradnji i drugim aktivnostima humusni sloj ukloniti i sačuvati, pa ga upotrebiti za saniranje i ozelenjavanje terena.

U okviru kompleksa predvideti podizanje pojaseva zaštitnog zelenila sastavljene od kompaktnih zasada listopadne i četinarske vegetacije. Zaštitno zelenilo postaviti upravno na pravac dominantnih vetrova, odnosno pravac severozapad-jugoistok.

Duž granica kompleksa koji izlaze na regulaciju Novog novosadskog puta (autoputa Beograd - Novi Sad) i Batajničkog puta predvideti kontinualne pojaseve zaštitnog zelenila širine min. 10-15 m prema Novosadskom putu, odn. 10-20 m prema Batajničkom. U kompleksu "Galenika" minimalna širina ovog pojasa (prema Novom novosadskom putu i S 8) je 50 m.

U grafičkom prilogu "Regulaciono-nivelacioni plan za građenje objekata i saobraćajnica" prikazana je pozicija i veličina dela kompleksa na kome je obavezno podizanje zaštitnog zelenila.

Na parcelama privrednih delatnosti predvideti min. 20% do 30% zelenila, i to:

- na parcelama površine do 1 ha predvideti min. 20% zelenila
- na parcelama površine 1 do 5 ha predvideti min. 25% zelenila
- na parcelama površine preko 5 ha predvideti min. 30% zelenila.

Za zasenu parking mesta primeniti drvoredne sadnice visokih lišćara.

G. SPROVOĐENJE PLANA

Plan se sprovodi u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 47/03), Izvodima iz plana ili Urbanističkim projektom.

Spisak planova koji se stavljaju van snage donošenjem plana

Stupanjem na snagu ovog plana prestaju da važe (u granicama ovog plana):

- DUP industrijske zone Gornji Zemun ("Službeni list grada Beograda", broj 13/74),
- Detaljni urbanistički plan dela Batajničkog puta ("Službeni list grada Beograda", broj 15/73),

- DUP dela transverzale T-8 od Batajničkog puta do autoputa Beograd - Zagreb (E-94) ("Službeni list grada Beograda", broj 13/76),
- DUP dela saobraćajnice T-10 u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 21/75).

Ovim planom, u njegovim granicama, delimično se menja DUP kompleksa uskladištenja i distributivnog sistema naftnih derivata na području Gornjeg Zemuna ("Službeni list grada Beograda", broj 20/81) tako što se u granici ovog plana trasa produktovoda menja u smislu boljeg iskorišćenja zemljišta uklapanjem u planirane namene i parcele. Sve ostale uslovljenosti iz osnovnog plana produktovoda ostaju i dalje na snazi.

Spisak zona, odnosno parcela koje se razrađuju urbanističkim projektom

Granice građevinskih parcela javnih namena definisane su u grafičkom prilogu br. 2 "Regulaciono nivelacioni plan sa saobraćajnim rešenjem i analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje",

Izvod iz plana može se izdati za parcele javnih namena i one građevinske parcele ostalih namena koje zadovoljavaju kriterijume iz tačke V.2. "Pravila parcelacije", a omeđene su granicama jedne katastarske parcele i/ili granicama javnih namena, tj. u čijem formiranju učestvuje samo jedna katastarska parcela.

Urbanistički projekat radiće se u svim zonama ili delovima zona ostalih namena u kojima se postojeća katastarska parcelacija menja, tj. kod onih građevinskih parcela u čijem formiranju učestvuje više ili manje od jedne katastarske parcele.

Obaveza izrade urbanističkog projekta u zonama naznačenim na grafičkom prilogu br. 3: Plan javnih površina sa smernicama za sprovođenje plana, data je kako bi se kroz njihovu izradu ispoštovala specifičnosti oblikovanja prostora uz Novi novosadski put (autoput Beograd-Novu Sad) kao jednog od uvodnih pravaca u grad.

Etapnost realizacije

Za realizaciju planiranih kapaciteta u prvoj etapi je potrebno izgraditi:

- primarni kišni i fekalni kolektor duž autoputa Beograd-Novu Sad i kišni i fekalni kolektor duž dela Batajničkog puta sa međusobnom vezom.

Sastavni deo plana su i:

II

Grafički prilozi Plana detaljne regulacije

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Izvod iz GUP-a sa prikazom Šire prostorne celine | R 1: 20.000 |
| | 1.1. Izvod iz Generalnog plana Beograda do 2021 | R 1: 20.000 |
| 2. | Namena površina | R = 1:2.500 |
| 3. | Regulaciono - nivelacioni plan za građenje objekata i saobraćajnih površina sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje | R = 1:2.500 |
| 4. | Plan javnih površina sa smernicama za sprovođenje plana | R = 1:2.500 |
| 5. | Plan mreže i objekata infrastrukture - Vodovod i kanalizacija | R = 1:2.500 |
| 6. | Plan mreže i objekata infrastrukture - Elektro i TT instalacije | R = 1:2.500 |
| 7. | Plan mreže i objekata infrastrukture - Toplovod | R = 1:2.500 |
| 8. | Plan mreže i objekata infrastrukture (Sinhron plan) | R = 1:2.500 |

III

Dokumentacija plana

Tekstualni deo:

1. Odluka o pripremanju Regulacionog plana
2. Izveštaj o javnom uvidu
3. Obrazloženje plana
4. Kopije uslova i podataka ovlašćenih institucija, organa, organizacija i preduzeća koja su zakonom ovlašćene da ih utvrđuju
5. Kopije pismeno predatih primedbi zainteresovanih stranaka u postupku javnog uvida
6. Elaborat Koncepta Regulacionog plana privredne zone Gornji Zemun verifikovan od strane IO Skupštine grada Beograda juna 2002.

Grafički deo

- | | | |
|-----|--|---------------------------|
| D1. | Ažurirane geodetske podloge | R = 1:1000 |
| D2. | Katastarske podloge | R = 1:1 000 |
| D3. | Katastar vodova i podzemnih instalacija | R = 1:1000 i R = 1:500 |
| D4. | Grafički prikaz stečenih obaveza | R = 1:5000 |
| D5. | Predlog preparcelacije površina ostalih namena | R = 1:2500 |

IV

Ovaj plan detaljne regulacije stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

Broj 350-681/03-XIII,
26. decembra 2003. godine

Skupština grada Beograda

Predsednik
Radmila Hrustanović, s. r.