

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА У ЗЕМУН ПОЉУ,
КОГА ЛИНЕ 6 ОБЈЕКТА ПОЗИЦИОНИРАНИХ ПО ТРИ ЛАМЕЛЕ У НИЗУ
СПРАТНОСТИ П+5+Пс, ОИВИЧЕН УЛИЦАМА: САОБРАЋАЈНИЦА С10,
ПАВЛА ВУЈИСИЋА, НОВА 36 И ЈУЖНА САОБРАЋАЈНИЦА НА
ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ ГП-2 КОЈУ ЧИНЕ ДЕО КП 297/2 И КП 297/4 КО
ЗЕМУН ПОЉЕ

Инвеститор: **Z West Red d.o.o.**
Тадије Сондермајера 4а, Београд

Објекат: Стамбено - пословни комплекс ЗЕМУН ПОЉЕ
ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље,
Београд

Носилац израде: **MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS**
Кичевска бр. 11, Београд

Аутори архитектуре: **D.A. – Dizajn arhitektura d.o.o.**
ул. Гандијева 169/1, Београд

Назив и ознака дела пројекта: **Урбанистички пројекат**

Пројектант:
Печат и потпис: **MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS**
Кичевска бр. 11, Београд
Одговорно лице: Милош Ђорић

Одговорни урбаниста:
Печат и потпис: Ана Нешић д.и.а.
број лиценце: 221 A095 23

Miloš Đorić, preduzetnik
Agencija za projektovanje
M2 ARCHITECTS
Београд, Враћар



Место и датум: Београд, јун 2024. године

1.1 САДРЖАЈ:

- Насловна страна урбанистичког пројекта
- 1.1 Садржај урбанистичког пројекта
- 1.2 Решење о одређивању одговорног урбанисте и одговорног пројектанта
- 1.3 Изјава одговорног урбанисте
- 1.4 КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН Р 1:500
- 1.5 Услови ЈКП и сагласност Секретаријата за саобраћај

2.0 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 2.1 Повод и циљ израде УП
- 2.2 Правни и плански основ
- 2.3 Обухват урбанистичког пројекта
- 2.4. Подаци о постојећем стању
- 2.5. Прикупљена документација
- 2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- извод из планске документације
- 2.7. ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
- 2.8. КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА
- 2.9. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
- 2.10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ
- 2.11. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ
- 2.12. ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- 3.1 ШИРА СИТУАЦИЈА КОМПЛЕКСА – ОБУХВАТ УП-А
- 3.2 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – НИВО ПРИЗЕМЉА
- 3.3 РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ – НИВО КРОВА
- 3.4 СИНХРОН ПЛАН

4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

- 4.1 Ситуациони план са основом приземља Р 1:1000
- 4.2 Ситуациони план са основом крова Р 1:1000
- 4.3 Основа приземља, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.4 Основа типског спрата, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.5 Основа повученог спрата, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.6 Основа крова, објекти АБЦ Р 1:400
- 4.7 Основа приземља, објекат А Р 1:200
- 4.8 Основа типског спрата, објекат А Р 1:200
- 4.9 Основа повученог спрата, објекат А Р 1:200
- 4.10 Основа кровних равни, објекат А Р 1:200
- 4.11 Пресек А1 и А2- објекат А Р 1:200
- 4.12 Изгледи уличних фасада- објекат А Р 1:200
- 4.13 Изглед дворишне фасаде- објекат А Р 1:200
- 4.14 Основа приземља, објекат Б Р 1:200
- 4.15 Основа типског спрата, објекат Б Р 1:200
- 4.16 Основа повученог спрата, објекат Б Р 1:200
- 4.17 Основа кровних равни, објекат Б Р 1:200
- 4.18 Пресек Б1 и Б2- објекат Б Р 1:200
- 4.19 Изгледи уличних фасада- објекат Б Р 1:200

4.20	Изгледи дворишних фасада- објекат Б	Р 1:200
4.21	Основа приземља, објекат Ц	Р 1:200
4.22	Основа типског спрата, објекат Ц	Р 1:200
4.23	Основа повученог спрата, објекат Ц	Р 1:200
4.24	Основа кровних равни, објекат Ц	Р 1:200
4.25	Пресек Ц1 и Ц2- објекат Ц	Р 1:200
4.26	Изглед уличне фасаде- објекат Ц	Р 1:200
4.27	Изгледи дворишних фасада- објекат Ц	Р 1:200
4.28	Основа приземља, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.29	Основа типског спрата, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.30	Основа повученог спрата, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.31	Основа крова, објекти ДЕФ	Р 1:400
4.32	Основа приземља, објекат Д	Р 1:200
4.33	Основа типског спрата, објекат Д	Р 1:200
4.34	Основа повученог спрата, објекат Д	Р 1:200
4.35	Основа кровних равни, објекат Д	Р 1:200
4.36	Пресек Д1 и Д2- објекат Д	Р 1:200
4.37	Изгледи уличних фасада- објекат Д	Р 1:200
4.38	Изглед дворишне фасаде- објекат Д	Р 1:200
4.39	Основа приземља, објекат Е	Р 1:200
4.40	Основа типског спрата, објекат Е	Р 1:200
4.41	Основа повученог спрата, објекат Е	Р 1:200
4.42	Основа кровних равни, објекат Е	Р 1:200
4.43	Пресек Е1 и Е2- објекат Е	Р 1:200
4.44	Изгледи уличних фасада- објекат Е	Р 1:200
4.45	Изглед дворишне фасаде- објекат Е	Р 1:200
4.46	Основа приземља, објекат Ф	Р 1:200
4.47	Основа типског спрата, објекат Ф	Р 1:200
4.48	Основа повученог спрата, објекат Ф	Р 1:200
4.49	Основа кровних равни, објекат Ф	Р 1:200
4.50	Пресек Ф1 и Ф2- објекат Ф	Р 1:200
4.51	Изгледи уличних фасада- објекат Ф	Р 1:200
4.52	Изгледи дворишне фасаде- објекат Ф	Р 1:200
4.53	Волуметријски приказ објекта	

1.2 РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ И ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу члана 128а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА И ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТ

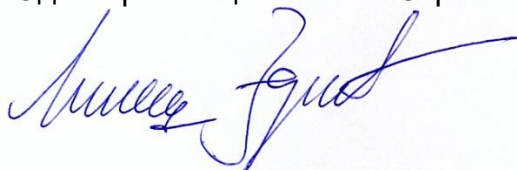
За израду урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса ЗЕМУН ПОЉЕ кога чине шест објекта позиционираних по три ламеле у низу спратности П+5+Пс на ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље у Београду одређују се:

Одговорни урбаниста: Ана Нешић, д.и.а.
број лиценце: 221А095 23

Одговорни пројектант архитектуре: Небојша Јеремић, д.и.а.
број лиценце 300 Н616 09

Пројектант УП-а: МИЛОШ ЂОРИЋ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS
Печат и потпис: Кичевска бр. 11, Београд
Одговорно лице: Милош Ђорић

Miloš Đorić, preduzetnik
Agencija za projektovanje
M2 ARCHITECTS
Београд, Враћар



Аутори архитектуре: D.A. – Dizajn arhitektura d.o.o.
ул. Гандијева 169/1, Београд

Одговорно лице:
Печат и потпис:

Место и датум: Београд, јун 2024. године

1.3 ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса ЗЕМУН ПОЉЕ кога чине шест објеката позиционираних по три ламеле у низу спратности П+5+Пс на ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље у Београду

Ана Нешић, д.и.а.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је урбанистички пројекат у свему у складу са је Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- Деоница Земунско поље- Национални стадион („Службени лист града Београда “ број 11/2024);
2. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), и прописима донетим на основу овог закона
3. да је урбанистички пројекат израђен у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр 32/19)
4. Услови ималаца јавних овлашћења који су првобитно прибављени за потребе израде планског документа односе се на парцеле из обухвата овог урбанистичког пројекта- део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље за изградњу стамбено-пословног комплекса;

Одговорни урбаниста:

Ана Нешић, д.и.а.

Број лиценце:

221A095 23

Печат:

Потпис:



Место и датум:

Београд, јун 2024. године

1.4 КАТАСТАРСКО- ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

1.5 УСЛОВИ ЈКП И САГЛАСНОСТ СЕКРЕТЕРИЈАТА ЗА САОБРАЋАЈ

Z WEST RED d.o.o.

V бр.33683-1/2023

11000 БЕОГРАД
Тадије Сондермајера бр.4А

У Београду, 23.02.2023.

ПРЕДМЕТ: Услови ЈКП "Београд пут" у поступку сарадње на изради урбанистичког плана: План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге Земунско Поље до реке Саве-Етапа 1-деоница Земунско поље-Национални стадион

На основу вашег захтева бр. 22-23 од 07.08.2023. године заведеног код нас под бројем V-33683/2023 од 10.02.2023. године и приложене документације, а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/20 и 52/2021), ЈКП "Београд - пут" доставља следеће услове:


- Предметни плански документ радити на ажурној геодетској подлози.
- Приликом пројектовања саобраћајница које су у функцији предметног система, примењивати важеће стандарде, техничке прописе и норме везане за пројектовање саобраћајница.
- Обавезно је коришћење катастра водова као и њихова претходна провера од стране одговарајућих надлежних организација.
- Границе идејног пројекта морају бити тачно дефинисане. Све предвиђене интервенције на уличној мрежи морају бити у задатим границама.
- Предвидети денивелисано укрштање пруге са саобраћајницама, осим у случајевима када то није изводљиво.
- У нивелационом смислу обавезно је поштовати нивелацију улица на које се наслања простор у границама ових услова.
- Регулациони простор свих саобраћајница мора служити искључиво основној намени - неометаном одвијању јавног, комуналног, снабдевачког, индивидуалног и пешачког саобраћаја, као и смештај комуналних и саобраћајних инсталација и зеленила.

У случају када се пруга води на мосту изнад саобраћајница обезбедити бочну сметњу, односно слободни профил у односу на саобраћајнице, као и сва сигурна растојања.

У случају пружних прелаза димензионисати коловозну конструкцију сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује. Такође обезбедити безбедно и неометано одвијање друмског и железничког саобраћаја.

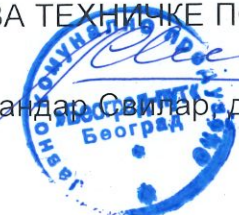
-Предметни пројекат урадити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019- др.закон, 9/20 и 52/2021).

ОБРАДИЛА:


Сања Милановић, грађ.инж.

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР
ЗА ТЕХНИЧКЕ ПОСЛОВЕ


Александар Свилјар, дипл.грађ.инж.





Београдске електране

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

"Z WEST RED"

Ваш знак		Ваш број	44-23
Наш знак	JA/JB	Наш број	RI-57989/23

Тадије Сондермајера 4а

11000 Београд

18 AUG 2023

Датум: 17.08.2023.

Предмет: Сарадња у поступку израде планских докумената – проширење Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земунско Поље – Национални стадион

Поштовани,

У вези вашег захтева број 44-23 од 07.08.2023., наш број RI-55867/23 од 08.08.2023. за достављање услова за проширења границе "Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земунско Поље – Национални стадион" на катастарске парцеле 299/1 и 300/1 КО Земун, обавештавамо вас да немамо додатних услова у односу на претходно издате.

Такође, планирани комерцијални блок на КП299/1 и 300/1 КО Земун се налази у оквиру усвојеног ПДР насеља "Алтина 2" ("Службени лист града Београда", бр. 80/16) којим није предвиђена топлификација већ гасификација.

Доставити:

- Наслову
- Служби за техничку документацију
- Архиви

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР
ЗА РАЗВОЈ И ИНВЕСТИЦИЈЕ



Слободан Џунић, дипл.ел.инж.

**З Вест Ред д.о.о.****ул. Тадије Сондермајера 4А
11000 Београд**

Предмет: Услови ЈКП „Београдски метро и воз“ за потребе израде измена Плана генералне регулације шинских система са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље - Национални стадион.

Дописом који је у ЈКП „Београдски метро и воз“ примљен дана 10.08.2023. године и заведен под бројем 492/23, обавештавате нас да је привредно друштво ЗИП Real estate д.о.о. покренуло иницијативу за проширење граница Плана генералне регулације шинских система са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље - Национални стадион. Предлог проширења односи се на блок који формирају катастарске парцеле 299/1 и 300/1 обе у КО Земун поље.

Увидом у достављену документацију констатовано је да за предметне парцеле ЈКП „Београдски метро и воз“, нема посебних услова.



в.д. директора

Андреја Младеновић

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 3 606 606
е-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: [16.08.2023]



Служба за развој
Делиградска 28, 11000 Београд
Тел: 3606 846
Факс: 3610 953
е-mail: ana.popovic@bvk.rs

Арх. бр: 46246/1

Број: I4-1 /1405/23

Z WEST RED d.o.o.
Тадије Сондермајера 4А
Нови Београд

Предмет: Мишљење у вези проширења границе обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве за Етапу 1 – деоница Земунско Поље - Национални стадион, са аспекта санитарне заштите изворишта Београдског водовода санитарне заштите изворишта Београдског водовода

Поштовани,

Обратили сте нам се Дописом (бр. **40-23** од 7.8.2023. године) којим нас обавештавате да је привредно друштво ZIP Real Estate d.o.o. Beograd, покренуло иницијативу за проширење границе обухвата урбанистичког плана генералне регулације шинских система, чији је обрађивач Урбанистички завод града Београда. Предлог проширења границе обухвата плана се односи на урбанистички блок који чине кат. парц. бр. 299/1 и 300/1, КО Земун Поље. Предметни блок се планира за комерцијалне намене.

ЈКП „Београдски водовод и канализација“ је издало Услове за потребе израде Нацрта плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве за Етапу 1 – деоница Земунско Поље - Аеродром „Никола Тесла“ - Национални стадион, са аспекта санитарне заштите изворишта Београдског водовода (Арх.бр. 24031, I4-1 /687/23, упућено Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, Сектор за урбанистичко планирање, Одељење за урбанистичко планирање).

На основу *Решења о зонама санитарне заштите на административној територији града Београда за изворишта подземних и површинских вода која служе за водоснабдевање града Београда* (Министарство здравља РС, бр. 530-01-48/2014-10, од 01.08.2014. год.) предметне кат. парц. бр. 299/1 и 300/1, КО Земун Поље, се налазе ван зона санитарне заштите Београдског изворишта.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

С обзиром да се предметна локација (урбанистички блок који чине кат. парц. бр. 299/1 и 300/1, КО Земун Поље) налази ван зона санитарне заштите Београдског изворишта и иста не представља предмет интересовања и надлежности ЈКП БВК, сматрамо да нема потребе за издавањем нових – допунских услова, са аспекта санитарне заштите Београдског изворишта.

С поштовањем,

Обрадио:

Ненад врвић, дипл.инж.геол. *NB*

Руководилац Службе за развој

3a

Милијић
Ана Поповић Милијић, дипл.инж.грађ.

Директор Сектора
за развој и пројектовање

Гњидић
Душан Гњидић, дипл.инж.грађ.



ЗА 13200000 001/08



ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.

Сектор за планирање и локације

Број:
Датум:

42372/602

17 AUG 2023

Z WEST RED d.o.o.
Тадије Сондермајера 4А
11000 Београд

Предмет: Захтев за достављање услова и других значајних података за потребе израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земунско поље – Национални стадион

Ваш број: 12-23 од 07.08.2023. год.

Поштовани,

Дописом заведеним у Дирекције под бр.41219 од 10.08.2023. године, обратили сте нам се са захтевом за достављање допунских услова за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земунско поље – Национални стадион, а у односу на предложено проширење границе обухвата Плана за које сте у претходном периоду покренули Иницијативу. Истим дописом сте навели да су вас Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Урбанистички завод Београда ЈУП и Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре упутили да се обратите са захтевом за прибављање допунских услова за планирано проширење границе обухвата Плана на КП 299/1 и 300/1, КО Земун поље, на којима се, како сте навели у вашем допису, планирају комерцијалне намене, са оријентационом бруто грађевинском површином од 200.000m².

Овим путем вас подсећамо да сте се Дирекцији у претходном периоду већ обраћали са Иницијативом за проширење границе обухвата предметног Плана и то дописима бр.9-23 од 14.07.2023. године, заведеним у Дирекцији под бр.36875 од 18.07.2023. године и бр.11-23 од 26.07.2023. године, заведеним у Дирекцији под бр.38764 од 26.07.2023. год.

Дирекција је вашу прву достављену Иницијативу од 14.07.2023. год. проследила обрађивачу предметног Плана - Урбанистичком заводу Београда ЈУП, дописом бр.38787/6-02 од 26.07.2023. године, који је достављен и вама, док смо вас у одговору на другу достављену Иницијативу дописом бр.40425/6-02 од 07.08.2023. године обавестили да је израда предметног Плана покренута на иницијативу Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, које је

обезбедило средства за израду Плана, сву потребну документацију за потребе израде Плана (програмски задатак, подлоге, пројекти...) и у сарадњи са Урбанистичким заводом Београда ЈУП дефинисало границу обухвата Плана. Истим дописом смо вас обавестили да је ваш захтев за проширење обухвата Плана и планирање адекватних намена потребно размотрити у сарадњи са Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, на основу чије иницијативе је и покренута израда Плана и Урбанистичким заводом Београда ЈУП, који је обрађивач предметног Плана.

Имајући у виду наведено, напомињемо да вас нисмо упутили на прибављање допунских услова и других значајних података за потребе израде Плана, као што сте навели у достављеном допису, већ смо вас обавестили да је ваш захтев потребно размотрити у сарадњи са наведеним институцијама.

Такође вас обавештавамо да Дирекција не утврђује услове за израду планских докумената и није носилац јавних овлашћења у поступку прибављања услова за израду планских докумената.

С поштовањем,

СЕКТОР ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ЛОКАЦИЈЕ
ДИРЕКТОР



Даниела Корица Пантелић, дипл.инж.арх.

Доставити:

- Наслову;
- Урбанистичком заводу Београда ЈУП,
Булевар Деспота Стефана 56, 11000 Београд;
- МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Сектор за железнице и интермодални транспорт
Немањина 22 – 26, 11000 Београд;
- Сектору 2;
- Архиви.



ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.

Сектор за планирање и локације

Број:
Датум:

38787/6-02

26-07-2023

УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА ЈУП
Булевар деспота Стефана бр.56
11000 Београд

Предмет: План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско Поље – Национални стадион

Поштовани,

Дописом број 9-23 од 14.07.2023. године (заведеним у Дирекцији под бр.36875 од 18.07.2023. год.), предузеће „Z WEST RED“ d.o.o. доставило нам је Иницијативу за проширење границе Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско Поље – Национални стадион, како би се обухватиле катастарске парцеле 299/1 и 300/1, КО Земун поље и на њима планирале намене које би омогућиле подносиоцу Иницијативе да спроведе даље активности на размени непокретности у складу са Законом о експропријацији.

Као обрађивачу предметног Плана у прилогу дописа вам достављамо копију наведене Иницијативе.

С поштовањем,

СЕКТОР ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ЛОКАЦИЈЕ
ДИРЕКТОР

Даниела Корица Пантелић, дипл.инж.арх.



Прилог: копија дописа предузећа „Z WEST RED“ d.o.o. бр.9-23 од 14.07.2023. год.

Доставити:

- Наслову,
- ① „Z WEST RED“ d.o.o.
Тадије Сондермајера 4А, 11000 Београд,
- МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА, САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Сектор за железнице и интермодални транспорт
Немањина 22 – 26, 11000 Београд,
- Сектору 2,
- Архиви.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републичка дирекција за
имовину Републике Србије
06 број: 464-1293/2023
16.08.2023. године
БЕОГРАД

Z WEST RED D.O.O. BEOGRAD

БЕОГРАД
Ул. Тадије Сондермајера бр. 4А

У вези са вашим актом бр. 39-23 од дана 07.08.2023. године, којим сте овој Дирекцији упутили „захтев за достављање услова и других значајних података за потребе израде урбанистичког плана“, обавештавамо вас да из оквира своје надлежности Дирекција нема додатних услова које треба имати у виду приликом израде предметног плана.



ДИРЕКТОР

Jovan Vorkapić
Јован Воркапић



**ДИРЕКЦИЈА ЗА ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ И ИЗГРАДЊУ БЕОГРАДА Ј.П.**

Сектор за планирање и локације

Број:

Датум:

40425/6-02
07 AUG 2023

Z WEST RED d.o.o.
Тадије Сондермајера 4А
11000 Београд

Предмет: Иницијатива за проширење границе Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско Поље – Национални стадион

Ваш број: 11-23 од 26.07.2023. год.

Поштовани,

Дописом заведеним у Дирекције под бр.38764 од 26.07.2023. године, обратили сте нам се са Иницијативом за проширење границе наведеног ПДР-а на КП 299/1 и 300/1, КО Земун поље и на њима планирале намене које би омогућиле подносиоцу Иницијативе да спроведе даље активности на размени непокретности у складу са Законом о експропријацији.

Напомињемо да сте нам исту Иницијативу доставили дописом бр.9-23 од 14.07.2023. године, заведеним у Дирекцији под бр.36875 од 18.07.2023. године. Дирекције је вашу Иницијативу проследила обрађивачу предметног Плана - Урбанистичком заводу Београда ЈУП, дописом бр.38787/6-02 од 26.07.2023. године, који је достављен и вама.

Овим путем вас такође обавештавамо да је израда ПГР шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско Поље – Национални стадион, покренута на иницијативу Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, које је на основу потписаног уговора са Градом Београдом – Градском управом града Београда – Секретаријатом за комуналне и стамбене послове и Дирекције, обезбедило средства за израду Плана, сву потребну документацију за потребе израде Плана (програмски задатак, подлоге, пројекти...) и у сарадњи са Урбанистичким заводом Београда ЈУП дефинисало границу обухвата Плана.

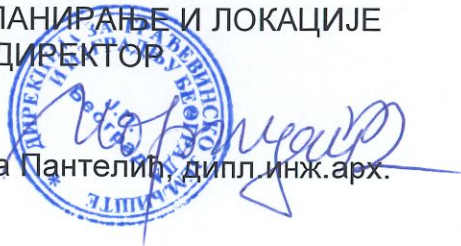
Имајући у виду наведено, ваш захтев за проширење обухвата Плана и планирање адекватних намена које би вама омогућиле размену непокретности је потребно размотрити у сарадњи са Министарством грађевинарства, саобраћаја

и инфраструктуре, на основу чије иницијативе је и покренута израда Плана и Урбанистичким заводом Београда ЈУП, који је обрађивач предметног Плана.

С поштовањем,

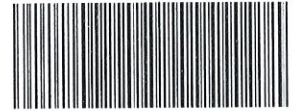
СЕКТОР ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ЛОКАЦИЈЕ
ДИРЕКТОР

Даниела Корица Пантелић, дипл. инж. арх.



Доставити:

- Наслову;
- Урбанистичком заводу Београда ЈУП,
Булевар Деспота Стефана 56, 11000 Београд;
- МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Сектор за железнице и интермодални транспорт
Немањина 22 – 26, 11000 Београд;
- Сектору 2;
- Архиви.



2540400-08.01-353727/2-23

14-08-2023

Z WEST RED

Тадије Сондермајера 4А
11070 Нови Београд

Предмет: Захтев за достављање услова и других значајних података за потребе израде урбанистичког плана

Обратили сте се Електродистрибуцији Србије захтевом број 34-23 од 07.08.2023. године, заведеног код нас под бројем 2540400-08.01-353727/1-23 од 11.08.2023. године, којим нас молите да размотримо потребу издавања допунских услова за потребе проширења обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион.

Привредно друштво ZIP Real Estate d.o.o. Beograd је покренуло иницијативу за проширење граница обухвата Плана генералне регулације шинских система за један урбанистички блок који чине кп бр. 299/1 и 300/1 КО Земун поље, за објекте комерцијалне намене орјентационе БРГП од 200.000 m².

На основу иницијативе, обрађивач плана Урбанистички завод Београда и наручиоци плана Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. су вас упутили да нам се обратите ради прибављања услова из наше надлежности.

Електродистрибуција Србије је издала Услове за планирање и уређење простора за израду Нацрта плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - етапе 1 - деонице Земунско поље - Национални стадион и етапе 2 - деоница Национални стадион - река Сава, а по захтеву носиоца израде планског документа Градске управе града Београда, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за урбанистичко планирање, Одељења за урбанистичко планирање.

С обзиром на предлог повећања обима планског документа, планирану намену и оквирну планирану квадратуру, неопходно је да се наведени орган Градске управе града Београда, као носилац израде планског документа, обрати Електродистрибуцији Србије за издавање допунских услова, са свом потребном документацијом прописаном Законом.

С поштовањем

**Директор Дирекције за планирање и
инвестиције**

Предраг Матић, дипл.инжел

Доставити:

- Наслову
- Писарници

Z WEST RED
Тадије Сондермајера 4А
11000 БеоградБрој:130-00-UTD-003-1102/2023- 002
Датум: 06-03-2023**Предмет: Услови за израду урбанистичког плана: План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион**

На основу вашег захтева број 19-23 од 07.08.2023. који је код нас заведен дана 11.08.2023. године под бројем АСЕ 48825 и достављене документације (граница обухвата плана) у електронском и у папирном облику, обавештавамо вас о следећем:

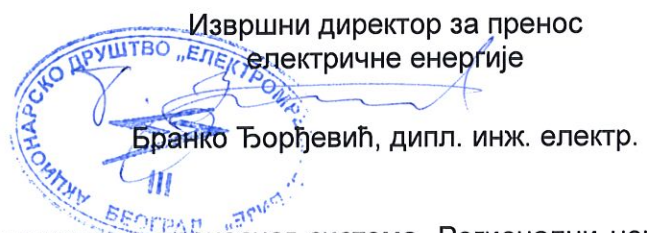
1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног плана, као и у непосредној близини обухвата предметних објеката нема објеката који су у власништву „Електромержа Србије“ А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у близини предметних објеката није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромержа Србије“ А.Д.
3. У складу са претходно наведеним тачкама „Електромержа Србије“ А.Д. нема посебних услова за израду урбанистичког плана: План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања или краће уколико дође до промене наведених законских регулатива и прописа. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за анализу стања елемената преносног система, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд и Стефану Марићу на тел. 011/3957-244.

С поштовањем,

Извршни директор за пренос
електричне енергије
Бранко Ђорђевић, дипл. инж. електр.



Копије доставити:

- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Београд
- Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Сектор за анализу стања елемената преносног система, Служба за испитивање и анализу стања елемената високонапонских водова

Други оригинал:

- Архива



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ГРАДСКА ЧИСТОЋА

„Z WEST RED“ д.о.о.
11070 Нови Београд
ул. Тадије Сондермајера бр.4а

15 AUG 2023

наш знак: 11560 12
датум: 14.08.2023.

ПРЕДМЕТ: Услови за израду урбанистичког плана

Поводом достављеног захтева број 13-23 од 07.08.2023.год, а у вези успостављања сарадње на изради проширења граница обухвата урбанистичког плана генералне регулације шинских система у Београду, са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земунско поље – Национални стадион, обавештавамо вас да су услови из надлежности ЈКП „Градска чистоћа“, издати дана 05.05.2023 год, под дел. бројем 6288, и даље важећи и треба их користити у обради потребне документације као и испоштовати на терену у фази планиране изградње.

У случају реализације предвиђеног урбанистичког блока комерцијалне намене, са пратећим саобраћајницама, у оквиру проширених граница Плана, на КП 299/1 и 300/1 обе КО Земун поље, у обрачуна потребних металних контејнера треба користити норматив: 1 контејнер на 800m² корисне површине сваког објекта појединачно, а, затим, и одредити њихове локације у непосредној близини објекта којем припадају и у складу са прописима наведеним у претходно издатим условима.

Уколико се ради о великом броју потребних контејнера за одлагање ком. отпада, уместо њих, а у циљу ефикасније организације простора, инвеститори могу набавити **прес контејнере** запремине 5m³ (габ. димензија: 3,78x1,90x1,65m) или 10m³ (габ. димензија: 4,77x2,12x2,06m), са снагом пресе 1:5, који могу бити постављени на слободној површини испред објеката којима припадају или у смећарама у приземљу самих објеката.

Смећарама се мора омогућити несметани прилаз за возила за њихово одвожење, па минимална ширина сваке приступне саобраћајнице мора бити 3,5m - у једном смеру и 6,0m - у два. Исте морају бити проходне и са обезбеђеним простором за манипулисање ком. возила габ. димензија: 7,3x2,5x4,2m, јер се прилаз сваком прес контејнеру обавља са задње стране возила. Тај ход не сме бити дужи од 30m. Висина изведене таванице не сме бити мања од 4,5m како не би дошло до њеног оштећења приликом прилаза ком. возила до поменутих прес контејнера. Због качења дизалице, мора се оставити најмање 0,5m слободног простора са њихових бочних страна.

Прес контејнери морају бити обележени ознаком припадности предметном комплексу и прикључени на ел. напон. За време док су исти на прањњењу, морају се обезбедити слободни простори за одлагање кеса са отпадом, како не би дошло до формирања мини депонија и расипања смеће.

За добијање ових допунских информација није потребно платити новчану накнаду овом Предузећу.

Обрадила:
Александра Мишески

Директор
правних, кадровских и општих послова



Милан Бањац

Тел: +381 11 3314 000; Факс: +381 11 2084 375;
е. infocentar@gradskacistoca.rs; W. www.gradskacistoca.rs

Република Србија
Град Београд - Градска управа
града Београда
Секретаријат за спорт и омладину
Краљице Марије бр. 1
XX-01 број 66-97/23
09.08.2023. године



Краљице Марије бр. 1
11000 Београд
тел.011/ 715-7488
e-mail:sport@beograd.gov.rs

Z WEST RED

БЕОГРАД Тадије Сондермајера бр. 4а

Дана 08.08.2023. године Секретаријату за спорт и омладину достављен је ваш допис број 47-23 од 07.08.2023. године, у коме са циљем израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион., од Секретаријата за спорт и омладину тражи достављање услова и других значајних података за израду планског документа, из своје надлежности.

Секретаријат за спорт и омладину нема допунске услове за проширење плана који се односи на један урбанистички блок са саобраћајницама које га формирају а који чине катастарске парцеле 299/1, и 300/1 КО Земун поље, бруто грађевинске површине 200.000 м², због чега приликом израде генералних и детаљних регулација треба применити минимум утврђени минимални норматив из Генералног урганистичког плана Београда („Сл. лист града Београда“ број 11/2016), одељак 2.3.4. када су у питању спортски комплекси, уколико за истим постоји потреба, односно уколико су предвиђени урбанистичким плановима и то:

- 4м² по становнику,
- 1,5 м² корисне површине по становнику.

Секретаријат за спорт и омладину не поседује друге значајне податке за израду планског документа.

С поштовањем,

Заменик начелника
Градске управе града Београда
- секретар



Никола Пенић



Z WEST RED

БЕОГРАД
ул. Тадије Сондермајера бр. 4А

На основу вашег захтева, број 24-23 од 07.08.2023. године, наш број 953-16779 од 10.08.2023. године, за издавање допуне услова за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земун поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион, због планираног проширења граница плана и то на к.п. број 299/1 и 300/1 КО Земун, овим путем вас обавештавамо следеће:

ЈП „Путеви Србије“ су издали услове за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земун поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион, под бројем 953-9831/23-1 од 30.05.2023. године.

Увидом у Ваш захтев и достављен графички прилог, као и документацију на основу које је ЈП „Путеви Србије“ већ издало напред наведене услове за предметни план, констатујемо да се у границама планираног проширење Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земун поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион (на к.п. број 299/1 и 300/1 КО Земун Поље) не налазе објекти из наше надлежности, стога немамо надлежност за издавање допуне услова за израду предметног плана.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.простор.план. 011 /30-40-749
danijela.gojic@putevi-srbije.rs

ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА
Миодраг Поледица, маст.инж.саобр.

Обрадио:	
Данијела Гојић, дипл.простор.план.	
Контролисао:	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

Достављено:

1. Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архива
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

ЈКП „Београдски водовод и канализација“

Кнеза Милоша 27

11000 Београд, Србија

ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762

Контакт центар: 11011

e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs

Датум: [04.09.2023.год.

05 SEP 2023



www.bvk.rs

Служба за развој
Делиградска 28, 11000 Београд

Тел: 3606 846

Факс: 3610 953

e-mail: ana.popovic@bvk.rs

Архивски број: 46246/3

Број: I4-1/1406/23

„Z WEST RED“

Тадије Сондермајера br.4A
11070 Нови Београд

ПРЕДМЕТ: Услови канализације за потребе израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион – проширење границе обухвата.

Поводом вашег дописа, којим нас обавештавате о проширењу граница обухвата предметног Плана генералне регулације, обавештавамо вас следеће:

Раније издати „Услови канализације за потребе израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион, у фази раног јавног увида“ (наш број 24031, I4-1/688/23 од 09.05.2023. год.) важе у потпуности, уз додатну ситуацију постојећег стања канализације, коју вам достављамо у прилогу.

Прилог: - Ситуација постојећег стања канализације на А3 формату.

С поштовањем,

Обрадио:

Дејан Илић, дипл.грађ.инж.

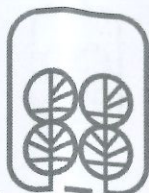
РУКОВОДИЛАЦ СЛУЖБЕ ЗА РАЗВОЈ:

Ана Поповић Милијић, дипл.инж.грађ.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА ЗА РАЗВОЈ,
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ:

Душан Гњидић, дипл.грађ.инж.

ЗА 13200000 001/08



JKP „Зеленило-Београд”

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд

Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 17503/1

Датум: 26 SEP 2023

Z WEST RED

Тадије Сондермајера 4А

Београд

У прилогу дописа достављамо вам услове за потребе израде проширења границе обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање



Број: 17503 /¹
Датум: 26 SEP 2023

Z WEST RED
Тадије Сондермајера 4А
Београд

Услови за потребе израде проширења границе обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион

Прилог:

Аерофото снимак са предлогом проширења границе обухвата Плана

Плански основ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Сл. лист града Београда“ , бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17),
- План генералне регулације система зелених површина Београда, („Сл. лист града Београда“, бр.110/19),
- План детаљне регулације насеља „Алтина 2“ у Земуну („Сл. лист града Београда“, бр.80/16).

Постојеће стање

На предметним катастарским парцелама не постоје јавне зелене површине. Простор је према Плану детаљне регулације насеља „Алтина 2“ у Земуну, планиран за огледна поља Института за кукуруз.

Планирана намена

Предлог проширења обухвата предметног Плана генералне регулације се односи на урбанистички блок са саобраћајницама који чине КП 299/1 и 300/1, све КО Земун поље.

Предметни блок је планиран за комерцијалне намене .




Услови

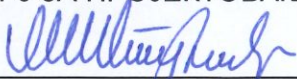
С обзиром да на предметном простору нема јавих зелених површина, немамо посебних условљенисти у погледу намере да се прошири обухват Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион.

Уколико се граница предметног Плана прошири, параметре за слободне и зелене површине дати у складу са истим, дефинисаним у плановима вишег реда за дату намену површина.

Стручни сарадник:


M.Sc. Љилјана Тубић, дипл. инж. пејз. арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Мирјана Штулић, дипл. инж. пејз. арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Бојана Рогуђа, инж. грађ.





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЕКТОР ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

04 број: 952-461/2023
Датум: 17.08.2023. године
Булевар војводе Мишића 39
Београд
Телефон/телефакс: 011/715-2604

Z WEST RED d.o.o.

Ул. Тадије Сондермајера 4А
11 070 Нови Београд

Поштовани,

Републичком геодетском заводу доставили сте 16.08.2023. године допис (ваш број 37-23 од 07.08.2023. године) којим тражите да Вам се издају услови и други значајни подаци неопходни за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земун поље – Национални стадион.

У вези вашег дописа обавештавамо Вас да Републички геодетски завод није надлежан за издавање наведених услова, али Вам стоји на располагању за доставу података из своје надлежности.

С поштовањем,

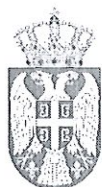
Olivera Stepanović
17.08.23 12:29:33

Ognjenka Ilić
17.8.2023. 13:51:37



В.Д. ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Огњенка Илић, дипл.геод.инж.



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Сектор за железнице
и интермодални транспорт

Број: 340-01-00104/2023-04

Датум: 31.07.2023. године

Немањина 22 – 26, Београд

Z WEST RED D.O.O. BEOGRAD
- Господин Gil Dekel, директор -

Тадије Сондермајера 4А
11070 Нови Београд

Поштовани господине Декел,

Дана 20. и 26. јула 2023. године, дописом број 9-23/1 и 10/23 обратили сте се Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре са иницијативом за проширење границе урбанистичког плана генералне регулације шинских система у Београду. У предметном допису сте предложили да катастерске парцеле број 299/1 и 300/1 КО Земун Поље буду обухваћене изменом Плана детаљне регулације у циљу решавања планираних намена на поменути парцелама и прилагођавања могућностима за извршење размене непокретности, а све у складу са Законом о експропријацији.

Катастарске парцеле 299/1 и 300/1 КО Земун Поље су према важећем Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) и у Плану детаљне регулације насеља Алтина 2 у Земуну планиране за јавне намене тј. за институт и истраживачки центар, а који у постојећем стању користи Институт за кукуруз „Земун Поље“.

С тим у вези, а према важећем планском документу, пренамена површина планираних за јавне намене дозвољена је само израдом плана детаљне регулације уз сагласност надлежних институција, односно у овом случају потребно је прибавити сагласност Владе Републике Србије као оснивача Института за кукуруз „Земун Поље“ и надлежног министарства тј. Министарства науке, технолошког развоја и иновација.

Имајући у виду претходно наведено, потребно је да се прибави сагласност надлежних институција за пренамену којом би биле обухваћене наведене парцеле.

С поштовањем,

В.Д. ПОМОЋНИКА МИНИСТРА


мр Анита Димоски





Република Србија
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
Број: 464-01-00180/2023-05
25. април 2023. године
Кнеза Милоша 20
Београд

Z WEST RED d.o.o.

Београд
Тадије Сондермајера 4А

Веза: Ваш акт бр. 04-23

Поводом вашег акта Бр. 04-23 од 04. априла 2023. године, којим сте овом министарству упутили предлог за закључење Споразума поводом планиране изградње железничке инфраструктуре, у вези са могућношћу размене непокретности које се налазе у Београду, и то катастарске парцеле у својини Републике Србије, односно својини „Z WEST RED“ d.o.o, обавештавамо Вас да смо поменути акт уступили Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, на даљу надлежност, у складу са чланом 34. Закона о министарствима („Службени гласник РС“, бр. 128/20 и 116/22).

П.О. МИНИСТРА
ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР

Славица Савичић





РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА МАТЕРИЈАЛНЕ РЕСУРСЕ
УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Број 13257-2
16 AUG 2023 године
БЕОГРАД

Чувати до 2028. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 16.08.2023. г.
Обрађивач: вс М.Пајагић

Обавештење у вези са изградом ППР
шинских система у Београду са елементима
детаљне разраде железничке пруге од
Земунског поља до Реке Саве - етапа 1,
доставља.

Z WEST RED
ул. Тадије Сондермајера бр.4А
11000 Београд

Веза: Ваш захтев број 16-23 од 07.08.2023. године

На основу вашег захтева, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље ("Службени гласник РС", бр.85/15), обавештавамо вас да за проширење границе Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до Реке Саве - етапа 1 - деоница Земунско поље - Национални стадион важе услови и захтеви за прилагођавање предметног плана потребама одбране издати Урбанистичком заводу Београда бр. 6992-3 од 29.05.2023. године, а према следећем:

1. Део подручја у граници Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до Реке Саве - етапа 1, налази се у заштитној зони контролисане изградње око перспективног војног комплекса. Графички приказ дела заштитне зоне у обухвату плана дат је у прилогу на CD-у, који је саставни део овог акта.
2. Правилима уређења и изградње обезбедити поштовање заштитне зоне према следећем:
 - на предметном простору не смеју се налазити, односно планирати и градити индустријски и енергетски објекти, надземни водови високог напона, објекти од металних конструкција са већом рефлексном површином, као што су производни погони, хангари, магацински простори, складишта, али и сви други објекти који имају челични конструктивни систем, објекти од армираног бетона чија висина прелази 10 метара, велики објекти контејнерског типа или складишта контејнера за транспорт.
3. На основу тачке 12 Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану земље ("Службени гласник РС", бр.85/15), наручилац, односно обрађивач планске документације је у обавези да после поступања по наведеним условима, а пре доношења плана, достави документацију о испуњености истих, Министарству одбране, Сектору за материјалне ресурсе, Управи за инфраструктуру, Немањина 15, 11000 Београд;

4. Ако Министарство одбране на основу документације оцени да је поступљено по наведеним условима и захтевима, обавестиће о томе наручиоца, односно обрађивача планске документације у законском року од 30 дана;

У даљој кореспонденцији, обавезно навести наш број предмета.

Прилог:

- Графички приказ дела заштитне зоне на CD-у

ММ МП



Израђено у 1 (једном) примерку,
умножено у 1 (једном) примерку и достављено:

- Z WEST RED,
- a/a



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ПРОСВЕТЕ
Сектор за ученички и студентски стандард и
инвестиције

Број: 350-01-00033/2023-05

Датум: 15.08.2023. год.

Београд

Z WEST RED d.o.o. BEOGRAD

**11000 Београд
Ул. Тадије Содермајера бр. 4а**

Предмет: Захтев за достављање услова и других значајих података за потребе израде урбанистичког плана

Поштовани,

Министарству просвете сте се обратили за достављање услова и других значајих података за потребе израде урбанистичког плана „План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земунско поље-Национални стадион (у даљем тексту: План), ваш број: 27-23 од 07.08.2023. године. У вези са наведеним обавештавамо вас следеће:

Министарство просвете (у даљем тексту: Министарство) са аспекта законом прописаних надлежности и делокруга послова учествује у изради планских докумената у делу припреме услова за израду планских докумената који се односе на објекте просвете и стандарда (ученичког и студентског).

Министарство не одређује обухват који разматра плански документ, нити на његов обухват даје изјашњење. Обухват планског документа одређује наручилац израде планског документа.

Имајући у виду све напред наведено Министарство не може дати сагласност на проширења обухвата планског документа јер за то није надлежно. Такође претходно давање било каквих услова за израду планског документа није могуће јер Министарство доставља тражене услове само на писани захтев наручиоца израде планског документа или овлашћеног обрађивача планског документа у периоду када је то предвиђено поступком израде планског документа.

С поштовањем

МИНИСТАР



Проф. др Славица Ђукић Дејановић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ЗДРАВЉА
Сектор за инспекцијске послове
Одељење санитарне инспекције
Број: 350-01-56/2023-10
Датум: 30.8.2023. године
Београд

Z WEST RED д.о.о.

11070 Нови Београд
Тадије Сондермајера 4А

У вези захтева који је поднет Министарству здравља ради добијања услова и других значајних података за потребе израде урбанистичког плана: „План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - Етапа 1 - деоница Земунско поље - Национални стадион“, обавештавамо вас да, у складу са чланом 16. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“ бр.125/2004), у поступку израде урбанистичких планова санитарни инспектор на захтев надлежног органа управе доставља опште и посебне санитарне услове који се односе на објекте који подлежу санитарном надзору и који су са аспекта заштите здравља становништва од значаја за изградњу објеката и уређење простора за који се план припрема.

С поштовањем,



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Дипл. инж. Горан Стојковић

Goran Stojkovic



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Управа за ванредне ситуације у Београду
217-28-1131/23
СВ1279585
инт.бр. 217-540/23
Дана 07.09.2023. године.
Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4
Београд

Z WEST RED D.O.O.
ТАДИЈЕ САНДЕРМАЈЕРА БР. 4 А
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Обавештење

Веза: Ваш захтев Бр. 43-23 од 07.08.2023. године

Разматрајући приложену документацију, обавештавамо Вас да није потребно прибављање допунских услова, због проширења обухвата Урбанистичког плана, уколико су већ прибављени услови за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион.

ЈЛ

АКТ ДОСТАВИТИ:

1. Подносиоцу захтева
2. Писарници управе

ПОМОЋНИК НАЧЕЛНИКА УПРАВЕ
пуковник полиције

Миле Јовичић





Република Србија
МИНИСТАРСТВО
УНУТРАШЊЕ И СПОЉНЕ ТРГОВИНЕ

Број: 350-01-00022/2023-02

21.08.2023. године

Београд

Z WEST RED D.O.O. BEOGRAD

11000 Београд

Тадије Сондермајера 4 А

Предмет: Захтев за достављање услова и других значајних података за потребе израде урбанистичког „Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве-Етапа 1- деоница Земунско поље – Национални стадион”.

Поводом вашег акта број: 26.23 од 7. августа 2023. године, којим сте тражили мишљење Министарства унутрашње и спољне трговине, обавештавамо вас да смо размотрили достављени материјал, и да ово министарство не издаје услове и не располаже подацима од значаја за издавање услова за израду „Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве-Етапа 1- деоница Земунско поље – Национални стадион”.



В.Д. СЕКРЕТАРА МИНИСТАРСТВА

Milena Vujsić
Милена Вујисић



III бр. 350-448/23

12.10.2023.год.

Н.Д.

„Z WEST RED“ д.о.о.
Тадије Сондермајера 4А
11073 Београд 129
ПАК 191607

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова ЈП "Путеви Београда" за потребе израде **Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - етапа 1 - деоница Земунско поље - Национални стадион**

Веза: Ваш број: 20-23 од 07.08.2023. год.

Поштовани,

обратили сте нам се захтевом за достављање услова и других значајних података за потребе израде **Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - етапа 1 - деоница Земунско поље - Национални стадион** (захтев број 20-23 од 07.08.2023. год., који је заведен у ЈП „Путеви Београда“ дана 10.08.2023.год.), а у вези потребе за издавањем допунских услова обзиром да је покренута иницијатива за проширење границе обухвата плана. На основу вашег захтева и достављене документације уз исти, ЈП „Путеви Београда“ вас обавештава следеће:

Важе претходно издати услови III бр. 350-216/23 од 19.05.2023.год.

Доставити:

- Наслову
- Сектору за планове, техничку и пројектну документацију
- Архиви



В.Д. ДИРЕКТОРА

Александар Миљентијевић, дипл.инж.грађ.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републичка дирекција за
имовину Републике Србије
06 број: 464-1293/2023
07.06.2023. године
БЕОГРАД

Z WEST RED D.O.O. BEOGRAD

БЕОГРАД
Ул. Тадије Сондермајера бр. 4А

У вези са вашим актом бр. 05-23 од дана 31.05.2023. године, којим од ове Дирекције тражите „претходну сагласност да кат. парц. бр. 299/1 и 300/1 обе КО Земун поље, буду уврштене у обухват измена Плана детаљне регулације за изградњу железничког надвожњака, како би се, према вашим наводима, решила планирана намена предметних парцела и прилагодила новонасталим околностима, а све у циљу стварања предуслова за решавање имовинско правних односа у поступку изградње железничког колосека“, обавештавамо вас о следећем:

Увидом у извод из електронске базе података Катастра непокретности утврђено је да су кат. парц. бр. 299/1 и 300/1 обе КО Земун поље, градско грађевинско земљиште у јавној својини Републике Србије.

У складу са важећим законским и подзаконским прописима по којима поступа ова Дирекција, није предвиђено учествовање Дирекције у поступцима израде планских докумената.

Међутим, Дирекција је начелно сагласна да кат. парц. бр. 299/1 и 300/1 обе КО Земун поље, буду уврштене у обухват измена Плана детаљне регулације, односно да се покрене одговарајућа иницијатива у смислу проширења граница Плана, а све у циљу стварања предуслова за решавање имовинско правних односа у поступку изградње железничке инфраструктуре, односно железничког колосека.



ДИРЕКТОР

Јован Воркапић



QF-C-020

Број: 922-3-127/2023

Датум: 21. август 2023. године

"Z WEST RED"
ул. Тадије Сондермајера бр. 4А
11000 БЕОГРАД

Предмет: Проширење обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапе 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион

У вези захтева број 35-23 од 07.08.2023. године (достављен 16.08.2023. године) којим сте се обратили Републичком хидрометеоролошком заводу (у даљем тексту: РХМЗ) за издавање услова и података за потребе проширења границе обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапе 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион, обавештавамо вас следеће:

1. РХМЗ је, према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/09 и други), дао хидрометеоролошке услове број 922-3-62/2023 од 11.05.2023. године на захтев града Београда за потребе израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапе 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион.
2. При изради планске документације мора се имати у виду да се хидрометеоролошки услови, у складу са информацијама које садрже, могу користити и за подручја у близини граница обухвата планова (водећи рачуна о величини додатних подручја), обзиром да РХМЗ не располаже подацима и не врши мерења за сваку тачку у Републици Србији.
3. У сваком случају, планска документација треба да буде у складу са Законом о метеоролошкој и хидролошкој делатности ("Службени гласник РС" бр. 88/10) и Уредбом о утврђивању локација метеоролошких и хидролошких станица државних мрежа и заштитних зона у околини тих станица, као и врстама ограничења које се могу увести у заштитним зонама ("Службени гласник РС" бр. 34/13), да обезбеди поштовање заштитних зона уведених око станица и да буде у складу са прописаном удаљеношћу од лансирних (противградних) станица. Изградња нових објеката на одстојању мањем од 500 m од лансирних (противградних) станица могућа је само по обезбеђењу посебне сагласности и мишљења РХМЗ.
4. Као информација, РХМЗ је, према Закону о планирању и изградњи, дао и хидрометеоролошке услове број 922-2-41/2022 од 29.11.2022. године на захтев града Београда за потребе израде Генералног урбанистичког плана Београда 2041.

Према напред наведеном, РХМЗ НЕМА ОСНОВА за решавање по предметном захтеву.

В. Д. ПОМОЋНИКА ДИРЕКТОРА
мр Славишић Стевановић, дипл. инж. грађ.

Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА КУЛТУРУ
VI-02 бр. 031-274/23 – Ј.П. – 21.08 2023.г.
Београд, Трг Републике 3/1

Z WEST RED

Тадије Сондермајера 4А
Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве-етапа 1-деоница Земунско поље -Национални стадион- **проширени обухват**

Вежа: Ваш број 17-23 од 07.08 2023.године

Поводом Вашег захтева за издавање услова из надлежности Секретаријата за културу, за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве-етапа 1-деоница Земунско поље-Национални стадион-**проширени обухват**, обавештавамо вас да немамо условљености из наше надлежности, имајући у виду да се ради о ширем обухвату за потребе развијања комерцијалне зоне.

Секретаријат за културу остаје при већ издатим условима који су упућени на адресу обрађивача плана (Урбанистички завод-Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове). Молимо да услове потражите од наше установе, Завода за заштиту споменика културе града Београда.

С поштовањем,

ш

Заменик начелника Градске управе града
Београда-секретар Секретаријата за културу

Наташа Михаиловић Вацић



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
**Секретаријат за послове
озакоњења објеката**
ул.Краљице Марије бр.1
11000 Београд
Сектор за подручје општина
Савски венац и Земун
XXXI-14-351.40-951/2023
09.08.2023. године



Z WEST RED D.O.O.
Ул. Тадије Сондермајера, бр 4А
Нови Београд

ПРЕДМЕТ: Обавештење

Веза, ваш број: 45-23

Поводом вашег дописа од 03.08.2023. године, којим сте се обратили овом Секретаријату, ради прибављања података о евентуалним потребним допунским условима због проширења обухвата урбанистичког плана, и да ли смо мишљења да су прибављени услови Урбанистичког завода Београда довољни и за проширени обухват, обавештавамо вас да овај Секретаријат није надлежан за достављање услова и других значајних података за потребе израде урбанистичког плана.

Напомињемо да је приликом израде урбанистичког плана потребно узети у обзир и постојеће објекте на обухвату плана, и то легалне као и објекте изграђене без грађевинске дозволе.

Доставити:

-Z WEST RED D.O.O. поштом на адресу Тадије Сондермајера бр. 4А, Нови Београд
-Архиви

в.д. заменик начелника Градске управе града Београда
Секретар-Секретаријата за послове озакоњења објеката

Предраг Јушкович, дипл. правник



Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
Градска управа града Београда
Секретаријат за образовање
и дечију заштиту
VII-01 број 031-696/2023
Датум: 16.08.2023 године



Београд
www.beograd.rs

Краљице Марије бр.1
11000 Београд

Z WEST RED

Београд
Тадије Сондермајера 4а

Ваш број: 49-23

Предмет: Мишљење о иницијативи за проширење границе обухвата Нацрта Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од земунског поља до реке Саве – етапа I – деоница Земунско поље – Национални стадион (Одлука о изради - „Сл.лист града Београда“ бр.40/21)

На основу вашег захтева за достављање услова из наше надлежности, односно мишљења, обавештавамо Вас следеће:

У Секретаријату за образовање и дечију заштиту анализирана је величина популације деце на простору у границама плана и издати су услови под VII-01 број 031-329/2023 од 12.05.2023 године.

У оквиру предметног простора не налазе се објекти предшколских установа нити основних школа.

У близини новопланираног простора за комерцијалне садржаје (проширење) не налазе се објекти дечијих установа и основних школа који би могуће били угрожени изградњом.

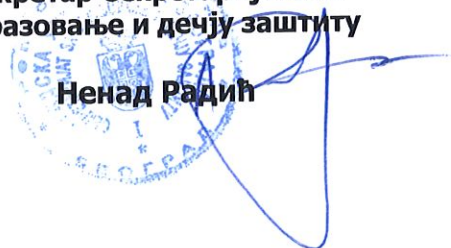
Обзиром да се иницијативом за проширење границе предметног плана на к.п. 299/1 и 300/1 КО Земун поље планира комерцијална намена, према вашем допису од 08.08.2023 године, односно нема повећања броја становника самим тим ни обухвата деце, мишљења смо да није потребно плански предвидети смештај деце у дечије установе и основне школе, и у границама овог проширеног плана.

С поштовањем,

Обрадио
Небојша Ивановић, д.и.арх.

заменик начелника
Градске управе града Београда –
секретар Секретаријата за
образовање и дечију заштиту

Ненад Радић



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја
и урбану мобилност
Одељење за планирање
саобраћаја
IV – 08 Бр. 344.5-663/2023
24.08.2023. године



27. марта 43
11000 Београд
тел. (011) 2754-458, факс 2754-
636
-mail: info.saobracaj@beograd.gov.rs

Z WEST RED
Тадије Сондермајера бр. 4А
Београд

У вез вашег захтева за издавање услова за потребе израде урбанистичког плана и иницијативе за проширење границе обухвата урбанистичког плана генералне регулације шинских система, обавештавамо вас:

Сматрамо да је потребно поднети иницијативу за израду Плана детаљне регулације за наведено подручје, како би се сагледали сви урбанистички параметри.

заменик начелника Градске управе града Београда –
секретар Секретаријата за саобраћај

Никола Татовић

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗАШТИТУ
ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**
V-04 број: 501.2-363/2023
24.08.2023. године



Карађорђева 71
11000 Београд
тел. (011) 797-5100
beoeko@beograd.gov.rs

Z WEST RED Д.О.О.

11 000 Београд
Тадије Сондермајера 4а

ПРЕДМЕТ: Обавештење поводом захтева за издавање услова и других значајних података за потребе израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље-Национални стадион

Веза: Ваш захтев број 36-23 од 11. 08. 2023. године

Секретаријату за заштиту животне средине Градске управе града Београда обратили сте се захтевом, број 36-23 од 11. 08. 2023. године, за разматрање потребе за издавањем допунских мера и услова заштите животне средине за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље-Национални стадион, с обзиром на иницијативу Привредног друштва ZIP Real Estate д.о.о. Београд, за проширење границе наведеног плана генералне регулације на катастарске парцеле бр. 299/1 и 300/1 КО Земун поље. Уз захтев је достављен и графички прилог са приказом предложеног проширења планског обухвата.

На основу прегледа захтева, достављене и друге расположиве документације, као и анализе важеће законске регулативе, Секретаријат је закључио да је Решењем, V-04 број: 501.2-171/2023. од 30.05.2023. године, утврдио мере и услове заштите животне средине за израду предметног плана генералне регулације, те да је одредбама члана 47а. ст. 1. и 2. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), дефинисана процедура у поступцима припреме и праћења израде планског документа, из чега произилази да је за сваку додатну сарадњу у поступку израде нацрта планског документа, потребно да се овом секретаријату обрати носилац израде плана, односно организациона јединица надлежног органа, која спроводи процедуру израде нацрта плана.

Са поштовањем,

Доставити:

- Подносиоцу захтева,
- Архиви.

Обрадио: Драган Цвијић *Ау*
Контролисала: Сања Кошпић *КС*
Одобрила: Валентина Стерђевић *В*

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ГРАДСКЕ УПРАВЕ ГРАДА БЕОГРАДА
секретар Секретаријата

Ивана Вилотијевић



Z WEST RED**Тадије Сондермајера бр. 4а****Београд****11073 Београд-Нови Београд****ПАК:191607**

Ваш број: _____

Наш број: 06-07-11/2410/1Датум: 22. 09. 2023

РН 1239/23

Предмет: Услови за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве-Етапа 1-деоница Земунско поље-„Национални стадион“, проширење границе плана на урбанистички блок који чине к.п. бр. 299/1 и 300/1 КО Земун поље

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве-Етапа 1-деоница Земунско поље-„Национални стадион“, проширење границе плана на урбанистички блок који чине к.п. бр. 299/1 и 300/1 КО Земун поље, обавештавамо Вас да у обухвату предметних проширења границе Плана у надлежности ЈП „Србијагас“ не постоји изграђена гасоводна мрежа или објекти у надлежности ЈП „Србијагас“, сходно томе ЈП „Србијагас“ нема посебних услова са становишта прописане заштите изграђене гасоводне мреже.


Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

С поштовањем,

**СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР**
Владимир Јикић, дипл. инж. маш.



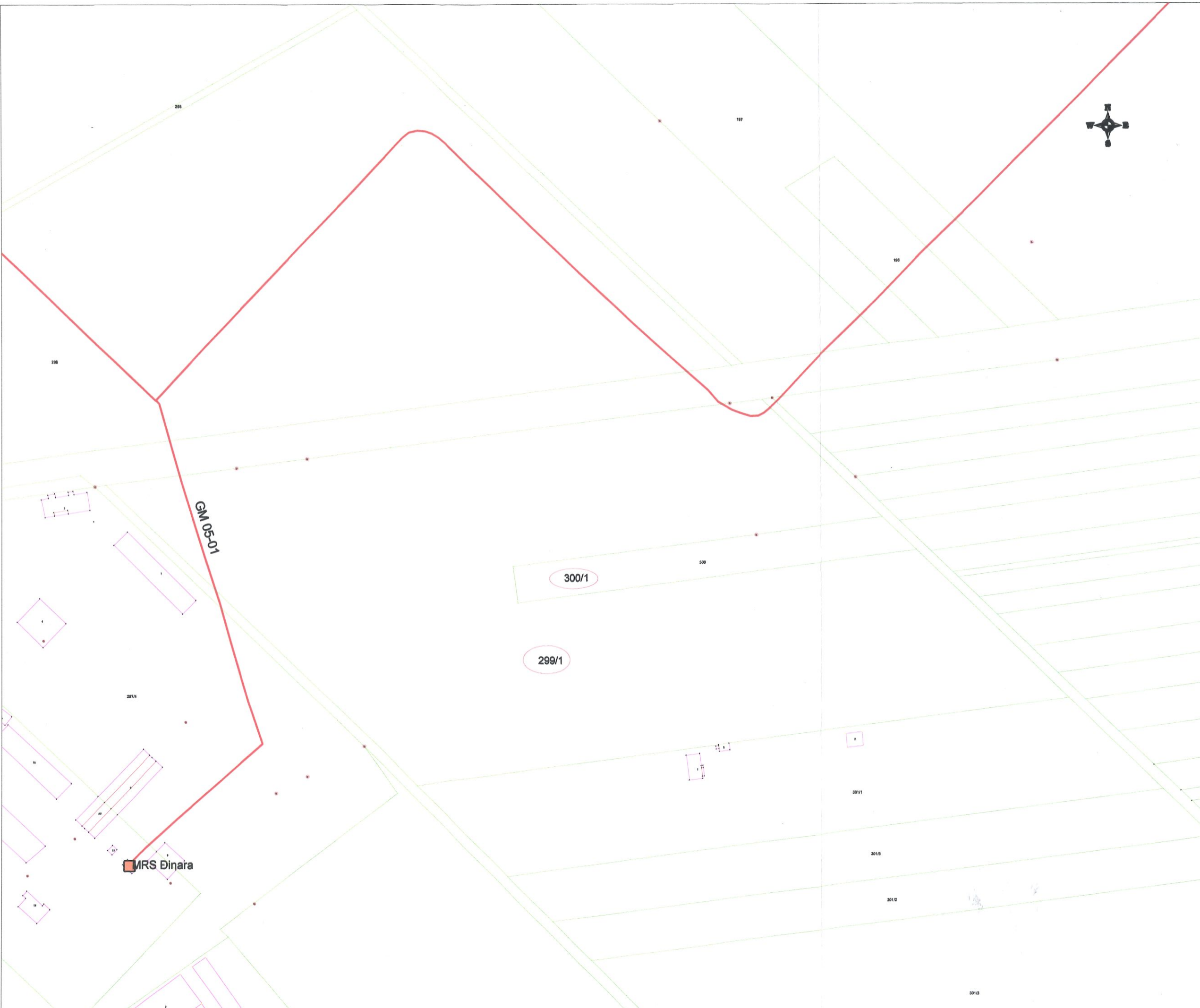
LEGENDA:

 *Distributivna gasovodna mreza od celicnih cevi MOP 16bar*

OBRADA: *Nikola Cukanovic
struk.inz.geodez.*

DATUM: *04.09.2023. g.*

RAZMERA: *1:2000*





Јавно предузеће за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд, Булевар Михајла Пупина 113.
тел: 011/711-34-10, 711-27-70
факс: 011/711-85-13
Број: 11811
Датум: 15.08.2023

Z WEST RED
Тадије Сондермајера 4А
Београд

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова

Јавно предузеће „Србијашуме“ примило је Ваш захтев бр. 14-23 за издавање услова и података, из надлежности овог предузећа, за потребе проширења границе обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион (у даљем тексту: Проширење), обавештавамо Вас да смо увидом у достављену подлогу у електронском облику и њеног преклапања са основним картама газдинских јединица којима газдује Јавно предузеће „Србијашуме“, установили да Проширење не обухвата површине којима газдује ЈП „Србијашуме“.

Уколико су Проширењем обухваћене шуме сопственика, при изради плана, морају се узети у обзир и поштовати одредбе Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 – др. закон).

Вршилац дужности директора

Игор Брауновић



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 346818/2-2023

ДАТУМ: 17.08.2023.г.

ИНТЕРНИ БРОЈ:

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ

СЕКТОР ЗА МРЕЖНЕ ОПЕРАЦИЈЕ

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И

ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ БЕОГРАД

БЕОГРАД, Новопазарска 37-39

Z West Red d.o.o. Beograd

Тадије Сондермајера 4А
11000 Београд

ПРЕДМЕТ: Услови за израду Урбанистичког плана за проширење граница обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земнунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион

Вежа број: 346818/1-2023 од 10.08.2023.г.

Поштовани,

У вези са вашим захтевом, ваш број 21 - 23 од 07.08.2023.г., за услове за израду Урбанистичког плана за проширење граница обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земнунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион, достављамо вам оријентационо уцртане постојеће тк инсталације на приложеној подлози као и услове из надлежности "Телеком Србија" а.д..

Предлог проширења границе обухвата плана се односи на један урбанистички блок са саобраћајницама које га формирају. Урбанистички блок чине катастарске парцеле бр. 299/1 и 300/1, обе КО Земун Поље. У предметном блоку планирана је комерцијална намена.

❖ Постојеће стање тк објеката

Приступна тк мрежа изведена је у складу са ситуацијом која је достављена у прилогу, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих тк извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

У прилогу вам достављамо ситуациони план у електронској форми са оријентационо уцртаним постојећим тк објектима из GIS базе који су у надлежности "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику:

- Сектор за мрежне операције:
 - постојећи подземни бакарни тк каблови
 - постојећи надземни оптички тк каблови
 - постојећи тк стубови
- Сектор за бежичну приступну мрежу:
 - Служба за планирање бежичне приступне мреже:
 - планирана базна станица МТС

❖ Технички услови

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребне за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

За нове пословне објекте приступна тк мрежа се може реализовати GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) или FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за повезивање на тк мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним и постојећим објектима путем тк канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, односно планираних објеката, на тк мрежу, за будуће потребе полагања телекомуникационих каблова у оквиру Урбанистичког плана планирати следеће капацитете тк инфраструктуре:

- планирати трасу-коридор за тк канализацију капацитета минимум две PVC(PEHD) цеви Ø110 mm дуж обе стране свих саобраћајница;
- позицију окана, односно растојања између окана треба планирати тако да распон између два окна не буде већи од 50-60m у зависности од ситуације на терену, односно од других инсталација комуналне инфраструктуре, од позиције планираних и постојећих објеката, као и од раскрсница улица;
- планирати изградњу тк окана на свим раскрсницама улица у границама плана, као и на средини распона између две раскрснице, где је распон дужи од 100m;
- планирати прелазе, испод коловоза саобраћајнице, из свих окана на раскрсницама и на средини распона између две раскрснице;
- планирати завршавање прелаза у окнима на другој страни саобраћајнице;
- планирати повезивање нове тк канализације на постојећу;
- планирати изградњу нове тк канализације у слободној јавној површини или у тротоару. Положај планиране тк канализације одредити у зависности од ситуације на терену, односно од положаја других подземних инсталација комуналне инфраструктуре.

- Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити 1 (једну) зону од интереса. Површина зоне треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. За зону од интереса планирати локацију за једну базну станицу.

Напомињемо да је за напред наведену планирану локацију неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- напајање на локацији и то трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 3.5 kW.

Уколико није могуће обезбеди позицију на објекту онда је потребно планирати локацију за изградњу стуба. За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити 1 (једну) зону од интереса. Површина зоне треба да буде (10x10)m, на којој ће се планирати цевasti стуб висине од 15-36m, на јавној површини. За зону од интереса планирати локацију за једну базну станицу.

Напомињемо да је за напред наведену планирану локацију, на којој ће се изградити стуб неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- напајање на локацији и то трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 17.3 kW.

Такође вам напомињемо да је висина стуба подложна променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради Пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову. Висине стуба са којим располажемо су 10, 15, 18, 24 и 36 m.

Планирана позиција базне станице није фиксна, иста ће се одредити након пројектантског обиласка и договора са инвеститорима-власницима објекта. До базних станица је потребно обезбедити коридор за приводну тк канализацију.

У складу са горе наведеним условима, потребно је урадити синхрон план подземних инсталација, којим ће се предвидети коридори за планирану тк канализацију и микролокација за планирану БС МТС (једна локација), у оквиру граница плана.

❖ Општи услови

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.


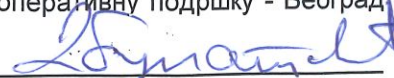
Приликом даље израде Урбанистичког плана за проширење граница обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

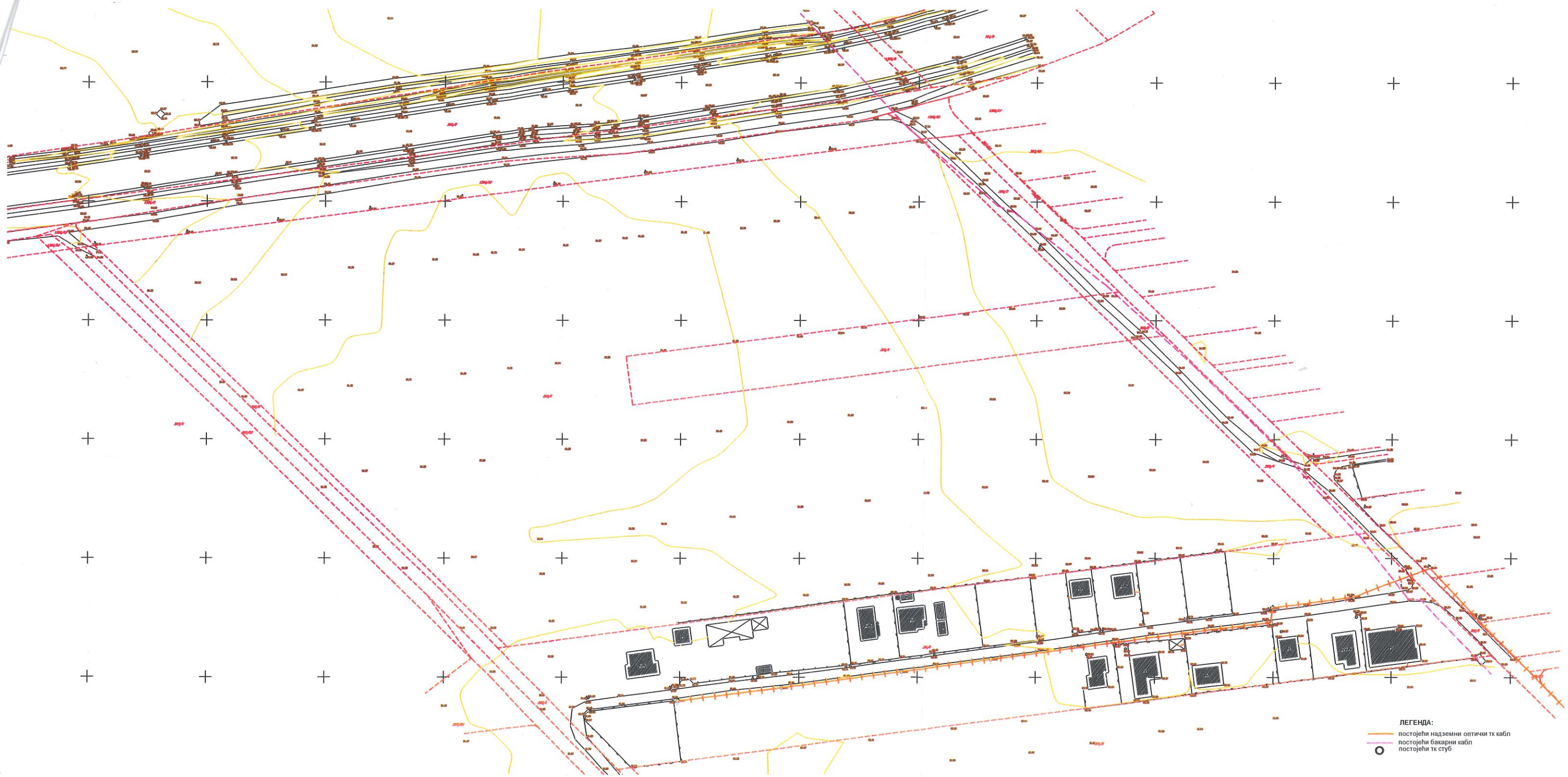
Инвеститор је у обавези да нам се у писменој форми јави за добијање услова за прикључење на тк мрежу за планиране објекте и услова за евентуалну заштиту постојећих тк објеката, уколико се установи да су исти угрожени изградњом објеката, изградњом или реконструкцијом улица, у оквиру граница Урбанистичког плана за проширење граница обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион.

Важност горњих услова је годину дана од дана издавања. После тог рока инвеститор је у обавези да тражи обнову важности истих.

Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на израду Урбанистичког плана за проширење граница обухвата Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље – Национални стадион у обавези сте да промене пријавите и затражите измену услова.

С поштовањем,

 Руководилац Одељења за
оперативну подршку - Београд

Горан Матић, дипл. мен.



ЈКП „Београдски водовод и канализација“
Кнеза Милоша 27
11000 Београд, Србија
ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762
Контакт центар: 11011
e-mail: servisnicentar@beograd.gov.rs
Датум: [22.8.2023]



Служба за развој
Делиградска 28, 11000 Београд
Тел: 3606 617
Факс: 3610 953
e-mail: ana.popovic@bvk.rs

Број предмета: 46246/I4-1/1407/23
/2

ЗА: Z WEST RED
Тадије Сондермајера бр. 4А
11000 БЕОГРАД

ПРЕДМЕТ: Услови водовода за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- деоница Земунско поље- Национални стадион- за катастарске парцеле 299/1 и 300/1 КО Земун поље

У оквиру сарадње на изради услова водовода за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- деоница Земунско поље- Национални стадион- за катастарске парцеле 299/1 и 300/1 КО Земун поље, извештавамо вас следеће:

Достављамо Вам постојећу водоводну мрежу из ГИС-а.

По свом висинском положају, територија обухваћена границом плана припада I висинској зони. За предметно подручје нису дате потребне количине воде.

Унутар проширених граница предметног Плана, нема постојеће водоводне мреже.

Најближа водоводна мрежа налази се у Новом новосадском путу- државни пут IA реда бр. 1 и то магистрални цевовод Ø1000/Ø900 и дистрибутивни цевовод Ø300 и у Улици Јустина Поповића цевовод Ø150.

Планиране намене површина на предметном блоку су комерцијалне намене.

Предметно подручје је обухваћено ПДР насеља „Алтина 2“ у Земуну (Сл. лист града Београда бр. 80/16). Овим Планом предвиђени су у ободним улицама следећи цевоводи:

- Ø300 дуж Саобраћајнице С10,
- Ø300 у Улици Јустина Поповића,
- Ø150 у Улици нова 35,
- Ø150 у Улици Павла Вујисића.

Након изградње ових цевовода биће омогућено прикључење пењдмњтног подручја на водоводну мрежу.

Да би се обезбедило уредно водоснабдевање потрошача на предметном подручју, на свим местима где је могуће, постојећу и новопроектвану мрежу повезати у „прстен“.

На уличној мрежи предвидети довољан број хидраната.

Трасу цевовода водити јавним површинама, у свему према урађеном Синхрон плану и овереном од стране Јавно комуналних предузећа.

ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ
„БЕОГРАДСКИ ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА“

пројектну документацију у свему радити у складу са важећим прописима и постојећим нормативима ЈКП БВК.

Ови услови се издају на основу података датих у захтеву.

Приликом даље израде Плана, након одређивања тачних граница Плана, намена површина и потребних количина воде, обратити се ЈКП БВК за додатну сарадњу.

С поштовањем,

Обрадио:

N. Vučković

Наташа Вуковић, дипл.инг.грађ.

Директор Сектора за развој и пројектовање

Руководилац Службе за развој:

32

A. Popović

Ана Поповић Милијић, дипл.инг.грађ.



Душан Ђинђић, дипл.инг.грађ

ЗА 13200000 001/08



Postojeća vodovodna mreža

1 150 DL

1 150 DL

UGRINOVACKI PUT

UGRINOVACKI PUT

UGRINOVACKI PUT

NASELJE ZEMUN POLJE
MALA BRUGA

NASELJE ZEMUN POLJE
MALA BRUGA
NASLJE ZEMUN
POLJE MALA BRUGA

1 300 DL
1 900 c

1 300 DL
1 1000 c

1 300 DL



Република Србија
**ЗАВОД ЗА УНАПРЕЂИВАЊЕ
ОБРАЗОВАЊА И ВАСПИТАЊА**

Број: 954/2023
Датум: 1.9.2023. год.
Београд
јл

„3 ВЕСТ РЕД“

Б Е О Г Р А Д
Тадије Сондермајера 4а

ПРЕДМЕТ: *Додатни услови за потребе израде урбанистичког плана са проширењем обухвата плана „План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље – национални стадион“*

У вези са вашим Предметом бр. 29-23 од 7.8.2023, примљеним у Заводу 16.8.2023., за услове из наше надлежности, а у вези са сарадњом на изради предметног документа обавештавамо вас о следећем:

Како Ваш захтев не садржи податак да ли је у оквиру претежно комерцијалне намене заступљен и одређени проценат стамбене намене, уколико је у оквиру планиране намене планиран одређени проценат становања, важе доле наведени услови.

Предшколске установе

Величину популације предшколског узраста, у планирању рачунати са 1,5 % деце за свако годиште од укупне планиране популације.

У складу са Уредбом о критеријумима за доношење акта о мрежи јавних предшколских установа и акта о мрежи јавних основних школа („Службени гласник РС“, бр. 21 од 19.3.2018.) обухват предшколске деце се планира у складу са наведеном уредбом у висини од најмање 70% од броја деце предшколског узраста у јавним установама, односно око 7,0-7,5% од укупног броја планираног становништва. Обухват деце припремним предшколским програмом (узраст од 5,5-7 година) обавезан је у износу од 100%.

Услови за планирање и пројектовање објекта ПУ и депанданса ПУ дати су у оквиру Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Службени гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019) од 11.2.2019. од којих су најважнији наведени:

Локација и објекат предшколске установе на припадајућој парцели испуњавају следеће услове:

- величина локације за ПУ износи 15-25 m² по детету, планирана локација површине 0,4 ха одговара предвиђеном капацитету од 270 деце;

- терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;
- **максимална спратност износи П+1**, изузетно, у централним градским зонама и изграђеним подручјима у градским насељима већих густина и у оквирима наслеђених структура могућа је спратност: П+2 или П+1+Пк; просторије за децу предвиђају се у приземљу и на првом спрату, а на другом спрату или поткровљу треба предвидети просторије за администрацију, стручне службе и сл.;
- **максимални капацитет по објекту установе износи 270 деце;**
- **БРГП објекта 7,5 m² по детету;**
- пожељна је јужна оријентација соба за децу;
- **величина дворишта (део који користе деца и родитељи, без економског дела) износи најмање 8-10 m² по детету**, у делу дворишта који је предвиђен за боравак деце није дозвољено постављање помоћних објеката осим мобилијара за игру;
- **удео зелених површина у директном контакту са тлом око 50%;**
- **површина игралишта износи најмање 3 m² по детету;**
- **игралишта морају бити пројектована и изведена у складу са ПРАВИЛНИКОМ о безбедности дечјих игралишта "Службени гласник РС", број 41 од 11. јуна 2019.**
- **двориште мора бити ограђено, и то у висини од најмање 1,50 m**, у случају да је ограда транспарентна, димензије слободног простора у пољима износе највише 12 cm, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала), отварање капије треба да буде изван домаћаја деце, заштићено додатном сигурносном бравом; дозвољено је постављање живе ограде у комбинацији са жичаном оградом;
- биљни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте;
- **архитектонско обликовање мора бити у складу са „Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Службени гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019) од 11.2.2019.“**
- паркирање 1 ПМ/ на 1 групу деце, ван дворишта које користи корисници и запослени ПУ;

Депанданс предшколске установе у оквиру ОШ испуњава следеће услове:

- **оптимални капацитет депанданса износи 80 деце (4 васпитне групе);**
- **БРГП дела објекта износи минимум 6,5 m² по детету;**
- има у непосредном окружењу јавну озелењену површину, коју не одваја саобраћајница од објекта депанданса, минималне површине од 8,0 m² по детету, у оквиру стамбених блокова, атријума и других одговарајућих зелених површина (градски парк, шума, јавно дечије игралиште и сл.) или одвојену површину у оквиру школског комплекса који је намењен искључиво за децу депанданса ПУ;
- депанданс треба да има **засебан улаз, као и доставни прилаз и улаз**, у односу на део објекта друге намене, **максимална спратност је П+1;**
- **игралиште чини мин. 3 m² по детету**, игралишта морају бити пројектована и изведена у складу са ПРАВИЛНИКОМ о безбедности дечјих игралишта "Службени гласник РС", број 41 од 11. јуна 2019.;
- **травнате површине чине мин. 3 m² по детету**, односно око 50% укупне слободне површине;
- биљни материјал не сме да садржи токсичне делове, бодље, алергене врсте;
- терен мора да буде раван или благо нагнут, оцедит, без влажности и подземних вода;
- **комплекс мора бити ограђен у висини од 1,5 m транспарентном оградом, а улаз и излаз обезбеђен, димензије слободног простора између вертикалних**

преграда транспарентне ограде максимално 12 цм, без хоризонталних преграда;

- максимална спратност депанданса износи П+1 (подједнако ако се депанданс налази унутар објекта компатибилне намене), а могуће га је реализовати у склопу објекта компатибилне намене, преvasходно стамбене;
- резервисана зелена површина мора бити у мирном делу блока или изведена у оквиру постојећег школског комплекса, ослоњена на планиране зелене површине у зони, удаљена од извора буке, дима, гаса, оптерећених саобраћајница, а улаз мора бити обезбеђен да деца не напуштају неконтролисано резервисане површине за боравак деце;
- на парцели, односно јавној зеленој површини одређеној за потребе боравка деце није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном;
- архитектонско обликовање мора бити у складу са „Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Службени гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019) од 11.2.2019.
- у погледу техничких услова, прикључака и инсталација, депанданс испуњава све услове прописане Правилником;
- паркирање 1 ПМ/ на 1 групу деце.

Основне школе (J2)

Величину популације **узраста 7 - 15 година**, у планирању рачунати са **око 10-12 % деце од укупно планиране популације, обухват 100%**.

Уколико број планирани број становника премашује 4800 неопходно је планиране комплекса основне школе у складу са датим параметрима:

Услови за планирање и пројектовање основне школе и сале за Физичко и здравствено васпитање дати су у важећем **Правилнику о изменама и допунама Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе (објављен у „Службеном гласнику РС-Просветном гласнику“, број 16/20)**, као и **Уредбом о критеријумима за доношење акта о мрежи јавних предшколских установа и акта о мрежи јавних основних школа (СГ РС бр. 21/ 2018)**. Најважнији услови су:

- величина локације треба да износи 25 m² по ученику, а **прихватљива је и величина комплекса од најмање 18 m²** у централним градским зонама и изграђеним подручјима у градским насељима већих густина, ако се у непосредној близини школе налазе зелене, као и друге спортске и рекреативне површине које могу користити ученици;
- величина локације за планирани капацитет од 720-860 ученика износи минимално 1,3-1,55 ha. У случају да постојећи комплекс не задовољава наведени критеријум за планирано проширење капацитета неопходно је проширење комплекса;
- БРГП објекта износи минимално 6,5 m², оптимално 7,5 m² по ученику. За планирани капацитет БРГП износи мин. око 5000-6000 m², да би настава могла да се изводи у једној смени;
- површина школског дворишта износи мин. 5 m² по ученику, у случају да се у непосредној близини налазе јавне зелене површине (градски паркови и сл.) ова се површина може умањити за 20%. Опремање дворишта се врши у складу са важећим Правилником;
- максимална спратност објекта износи П+2; висина венца макс. 12m;
- при формирању нових комплекса основних школа треба тежити приближно квадратном или правоугаоном облику локације, приближног односа страна 1:2;

- локација мора имати директан приступ са јавних површина, али по могућству да приступ не буде из правца оптерећених саобраћајница (приступ са минимум две јавне саобраћајнице);
- комплекс основне школе се ограђује транспарентном оградом са капијом (контролисаног улаза и излаза) зиданог парапета максимално до висине 80 см. У градовима минимална висина ограде износи 150 см, препоручује се висина од 180 см (поготово у деловима у којима се школски комплекс наслања на надземне делове метро шинског система); дозвољено је постављање живе ограде у комбинацији са жичаном оградом према истим условима;
- зелене парковне површине уз школу чине мин. 25–30% укупне површине школског комплекса и изводе се на незастртој подлози. У оквиру зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбеди засена минимално 50% укупне површине отвореног простора (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа). Приликом избора биљака водити рачуна о алергеним врстама;
- блок просторија за Физичко и здравствено васпитање заузима површину од око 800 m², димензија око 30 x 27 m. Висина венца блока просторија за Физичко и здравствено васпитање износи око 8,00m. Најбоље је планирати блок као анекс школске зграде, с тим да има приступ из комуникација школе и приступ преко посебног улаза са припадајућим комуникацијама; уколико се гради као засебан објекат прилаз у салу из школе, треба обезбедити у виду пропусника;
- капацитет површина за паркирање аутомобила и одлагање бицикала пројектују се у складу са условима надлежног органа локалне самоуправе задуженог за послове саобраћаја, а ван дела дворишта са вежбалиштем и травнатим површинама које користе ученици.
- Архитектонско обликовање ускладити са важећим Правилником о изменама и допунама Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе објављен у „Службеном гласнику РС - Просветном гласнику“, број 16/20.

Средње школе

Потребно је обратити се Заводу за услове за планирање СШ у случају да се у оквиру планиране намене планира више од 9600 становника.

За све додатне информације можете се обратити др Јани Липковски, дипл. инж. арх. на тел: 2081-916, локал 213 или 065/3332094, jana.lipkovski@zuov.gov.rs.

С поштовањем,

Доставити:

- Наслову
- архиви



ДИРЕКТОР ЗАВОДА

др Златко Грушановић

03 Бр. 021-3019/2
30.08.2023.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ
INSTITUTE FOR NATURE CONSERVATION OF SERBIA
Јапанска 35, 11070 Нови Београд тел: 011 2093 801, факс: 011 2093 867
www.zzps.rs ПИБ 106844260, Матични број 17798561



„Z WEST RED“ д.о.о.
11000 Београд
ул. Тадије Сондермајера 4 А

Предмет: Обавештење о потреби допуне документације

Заводу за заштиту природе Србије доставили сте Захтев од 07.08.2023. године, који је у Заводу заведен под 03 бр. 021-3019/1 од 16.08.2023. године, за издавање услова заштите природе и других значајних података за потребе израде урбанистичког плана „План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља – Национални стадион“.

На основу достављеног захтева констатује се да је привредно друштво „ZIP Real Estate“ д.о.о. Београд (члан „Shikun & Vinui“ групе) покренуло иницијативу за проширење границе обухвата урбанистичког плана генералне регулације шинских система чији је обрађивач Урбанистички завод Београд. Предлог проширења границе обухвата плана се односе на један урбанистички блок са саобраћајницама које га формирају. Урбанистички блок чине к.п. бр. 299/1 и 300/1 К.О. Земун Поље. Предметни блок је планиране комерцијалне намене, са оријентациоом бруто грађевинском површином од 200 000 m². С обзиром на све наведено обавештавамо вас о следећем:

У складу са чл. 9. став 6. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018-други закон и 71/2021), подносилац захтева за издавање акта о условима заштите природе је обавезан да уз захтев достави и сву потребну документацију специфицирану тачком 3. наведеног става. У конкретном случају, потребно је доставити Одлуку о изменама и допунама предметног Плана.

Сходно наведеном, потребно је да допуну извршите најкасније у року од 8 дана од дана пријема овог захтева. Уколико се тражена документација не достави у наведеном року, ваш захтев ће бити одбачен, сходно чл. 59. Закона о општем управном поступку.

В. Д. ДИРЕКТОРА

Марина Шибалић



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архива





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
ГРАДА БЕОГРАДА
Бр: 67-15/2023
21.08.2023 год.
БЕОГРАД
Калемегдан Горњи град 14

Z West Red d.o.o. Beograd
Тадије Сондермајера бр. 4а
11 000 Београд

Вежа: ваш бр. 28-23
од 07.08.2023. год.

Предмет: План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - Етапа I - деоница Земунско поље - Национални стадион (допуна услова)

Дописом број 28-23 од 07.08.2023. године упућеним Заводу за заштиту споменика културе града Београда, заведеним под бр. 67-15/2023 од 16.08.2023. године, обавестили сте нас о иницијативи за проширењем границе Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - Етапа I - деоница Земунско поље - Национални стадион, коју је поденело Привредно друштво ZIP Real Estate d.o.o. Beograd. Проширењем границе обухваћене су катастарске парцеле бр. 299/1 и 300/1 КО Земун поље, у оквиру којих се планира комерцијална намена. Тим поводом сте затражили услове из наше надлежности (допунске услове).

У протеклом периоду Завод за заштиту споменика културе града Београда је на захтев Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектор за железнице и интермодални транспорт, доставио *Услове за предузимање мера техничке заштите за израду Идејног пројекта са Студијом оправданости и Студијом о процени утицаја на животну средину за Пројекат изградње железничке пруге Земунско поље - аеродром „Никола Тесла“ - Национални стадион - река Сава* (наш бр. 0116/23 од 01.03.2023. год.). Такође смо обрађивачу плана Урбанистички завод Београд, доставили *Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере њихове заштите за потребе израде Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве - Етапа I - деоница Земунско поље - Национални стадион* (наш број 66-11/2023 од 16.05.2023. год.).

Као што смо током досадашње сарадње навели, са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21) део предметног простора се налази у оквиру евидентираних археолошких локалитета Врбас (бронзано доба) и Соко салаш - ПК Земун (антика) који уживају статус добра под претходном заштитом која је трајна по чл. 32 у складу са Законом о културном наслеђу („Службени гласник РС“ бр. 129/21). Имајући у виду да проширење границе плана није утицало на споменички статус простора, обавештавамо вас да претходно издати услови заштите културног наслеђа у овом случају евидентираних археолошких слојева, и даље важе (наш бр. 66-11/2023 од 16.05.2023. год.), те да их потребно поштовати приликом спровођења плана.

Директор



Оливера Вучковић

Доставити:
- Подносиоцу захтева
- Архиви



Републички завод за заштиту споменика културе
Institute for the Protection of Cultural Monuments of Serbia

Радослава Грујића 11 Radoslava Grujića 11
11118 Београд 11118 Belgrade
Србија Serbia
Тел. (011) 24 54 786 Phone +381 11 24 54 786
Факс (011) 34 41 430 Fax +381 11 34 41 430
e-mail: sekretarijat@heritage.gov.rs

Датум / Date: 15 AUG 2023
Број / Ref. 20-72/2023-2

Z WEST RED d.o.o. Beograd

11070 НОВИ БЕОГРАД
Тadije Sondermajera 4 А

Предмет: Захтев за издавање услова и других података од значаја за потребе израде „Плана детаљне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земун Поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земун Поље – Национални стадион“

Поводом Вашег захтева за издавање услова и других значајних података за израду „Плана детаљне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земун поља до реке Саве – Етапа I – деоница Земун поље – Национални стадион“, обавештавамо Вас да у предложеном проширењу граница обухвата, који се односи на један урбанистички блок са саобраћајницама које га формирају (катастрске парцеле бр. 299/1 и бр. 300/1 обе КО Земун Поље), нема непокретних културних добара од изузетног значаја за Републику Србију, која су у надлежности Републичког завода за заштиту споменика културе.

За издавање услова и других значајних података потребних за израду Плана детаљне регулације надлежан је Завод за заштиту споменика културе града Београда.

С поштовањем,



ЗАМЕНИК ДИРЕКТОРА
по овлашћењу

бр. 3-23/2023 од 21.02.2023. године

Естела Радоњић Живков



АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО ЗА УПРАВЉАЊЕ
ЈАВНОМ ЖЕЛЕЗНИЧКОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ
„ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ Београд
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ, ИНВЕСТИЦИЈЕ И
ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ

11000 БЕОГРАД, Немањина 6, МБ:21127094, ПИБ 108420, Текући рачун: 160-438771-53
Тел./Телефакс ПТТ: +(381 11) 36 16 841, Жат: 336 Е-mail: milan.novovic@srbrail.rs

Број: 3/2023- 985
Дана: 23.08.2023

Z WEST RED D.O.O.
Тадије Сондермајера 4а
11000 Београд

Предмет: Мишљење о захтеву за допуну услова за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – етапа 1-деоница Земунско Поље-Национални стадион

Дописом број 33/23 од 07.08.2023. године доставили сте нам захтев за издавање допуне услова за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – етапа 1-деоница Земунско Поље-Национални стадион, с обзиром да сте покренули иницијативу за проширење обухвата предметног плана.

Према достављеној документацији, обухват плана би се проширио за катастарске парцеле број 299/1 и 300/1 КО Земун Поље.

Предметне парцеле се налазе са десне стране магистралне електрифициране железничке пруге: Београд Центар – Стара Пазова – Шид – државна граница – (Товарник), односно пруге Београд Центар - Нови Сад - Суботица - граница Мађарске - (Келебија), у зони железничке станице Земунско Поље.

Предложеном трасом нове пруге од станице Земунско поље до Националног стадиона је предвиђено одвајање исте из железничке станице Земунско Поље (km 12+458.93 магистралне пруге) која је предвиђена за пријем и отпрему путника у регионалном и приградско-градском саобраћају. Како би се избегло укрштање путева вожњи возова предвиђено је да десни новопланирани колосек „премости“ постојеће колосеке железничке пруге Београд Центар – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница. Десни колосек пруге одваја се са постојећег штитног колосека и укршта се денивелисано са магистралном пругом на km 0+689.

Генералним урбанистичким планом Града Београда 2041 предвиђена је изградња још два пружна колосека на деоници од Београда до Батајнице тако да ова деоница пруге има укупно четири колосека. Нови колосеци су планирани да се изграде један са леве и један са десне стране постојеће двоколосечне пруге, што подразумева проширење пружног и инфраструктурног појаса.

С обзиром да се предметне парцеле број 299/1 и 300/1 КО Земун Поље налазе на растојању већем од 300 метара од постојеће јавне железничке инфраструктуре, да на истима није предвиђена изградња нових колосека неопходних за реализацију напред наведених пројеката, немамо додатних услова за израду Плана генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског Поља до реке Саве – етапа 1-деоница Земунско Поље-Национални стадион,

ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР ЗА РАЗВОЈ,
ИНВЕСТИЦИЈЕ И ЗАЈЕДНИЧКЕ ПОСЛОВЕ

Милан Нововић

Милан Нововић



2.0 ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

2.1 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УП

Повод за израду овог Урбанистичког пројекта за изградњу стамбено - пословног комплекса ЗЕМУН ПОЉЕ кога чине шест објеката позиционираних по три ламеле у низу спратности П+5+Пс на ГП-2, део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље у Београду је захтев инвеститора Z West Red d.o.o. из Београда , у циљу дефинисања и верификације урбанистичко-архитектонског решења предвиђено планским документом и урбанистичко-архитектонске разраде локације. Планом се прописује обавезна израда јединственог урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу ГП-2, у блоку 1, која је дефинисана на графичком прилогу број 8 „Елементи детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље Национални стадион – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000.

Подручје за израду Урбанистичког пројекта обухвата локацију на територији општине Земун, просторна целина „Земунско поље“, зона К2, блок 1, оивичен улицама Саобраћајница С10, Павла Вујисића, Нова 36 и Јужна саобраћајница на грађевинској парцели ГП2 коју чине део катастарске парцеле број 297/2 и КП 297/4 КО Земун поље. Важећа планска документација која се примењује за предметно подручје је План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- деоница Земунско поље- Национални стадион (Сл. лист града Београда, бр. 11/2024).

Циљ израде урбанистичког пројекта је утврђивање урбанистичких услова за изградњу стамбено-пословног комплекса предметног блока, а све у границама параметара ПГРа, у складу са чланом 60 и 61. Закона о планирању и изградњи. У циљу разраде локације утврђује се промена и прецизно дефинисање планираних намена – процентуални однос становања и пословања, у оквиру планом дефинисаних компатибилности.

Подручје Урбанистичког пројекта са границом обухвата, у односу на окружење, је приказано на графичком прилогу број 1: „Шира ситуација са обухватом урбанистичког пројекта- ортофото“.

2.2 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта:

- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/2023), Члан. 60 и Члан 61.

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“ бр.32/19)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015);

Плански основ за израду урбанистичког пројекта:

- План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве- Етапа 1- деоница Земунско поље- Национални стадион (Сл. лист града Београда, бр. 11/2024).

2.3 ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Граница обухвата урбанистичког пројекта приказана је на графичком прилогу бр. 01: „Шира ситуација са обухватом урбанистичког пројекта- ортофото“.

Границом урбанистичког пројекта обухваћене су катастарске парцеле стамбено-пословног комплекса блока 1, које чине грађевинску парцелу ГП-2: део КП 297/2 и 297/4, КО Земун поље

Парцела за изградњу стамбено – пословног комплекса дефинисана је *Планом генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист града Београда“ број 11/2024)*, као Блок 1 - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2).

Површина грађевинске парцеле ГП-2 износи 49 019,22 m².

2.4 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ

Локација која је предмет урбанистичко-архитектонске разраде локације налази се на територији општине Земун- просторна целина „Земунско поље“, на грађевинској парцели ГП-2, коју чине делови катастарских парцела 297/2 и 297/4, КО Земун поље. Грађевинска парцела ГП-2 је оивичена улицама: Саобраћајница С10, Павла Вујисића, Нова 36 и Јужна саобраћајница. Грађевинска парцела ГП-2 је у близини железничке станице Земунско поље и нове трасе железнице БГ воза према Аеродрому „Никола Тесла“, насељу Сурчин, „националном стадиону“ и Обреновцу.

На локацији се налазе постојећи грађевински и инфраструктурни објекти које је потребно уклонити. Потребно рушење објекта и измештање постојећих инфраструктурних траса биће предмет посебне пројектне документације (Пројекат рушења). Предметно подручје обухвата планирану зону комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2).

Предметно подручје је опремљено инфраструктурном мрежом, која је детаљно описана у поглављу 7: „Инфраструктурне мреже и објекти“.

2.5 ПРИКУПЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За потребе израде урбанистичког пројекта, прикупљена је следећа документација:

Општа документација:

- Оверен катастарско-топографски план
- Копија катастарског плана
- Копија катастарског плана водова

Услови надлежних институција издати за потребе израде урбанистичког пројекта:

1. Услови издати од стране ЈКП „Београд- пут Београд“ V бр. 33683-1/2023 од 23.02.2023. год.
2. Услови издати од стране ЈКП „Београдске електране“ бр. RI-57989/23 од 18.08.2023. год.
3. Услови издати од стране ЈКП „Београдски метро и воз“ бр. 492-2/23 од 14.08.2023. год.
4. Услови издати од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 46246 од 17.08.2023. год.
5. Услови издати од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 42372/6-02 од 17.08.2023. год.
6. Услови издати од стране Републичке дирекције за имовину Републике Србије 06 бр. 464-1293/2023 од 16.08.2023. год.
7. Допис издат од стране Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. бр. 40425/6-02 од 07.08.2023. год.
8. Услови О.Д.С, „ЕПС Дистрибуција“, бр. 2540400-08.01-353727/2-23 од 14.08.2023.
9. Услови издати од стране акционарског друштва „Електромрежа Србије“ бр. 130-00-UTD-003-1102/2023-002 од 06.09.2023. год.
10. Услови издати од стране ЈКП „Градска чистоћа“ бр. 11560/2 од 06.03.2023. год.
11. Услови издати од стране Секретеријата за спорт и омладину Градске управе Београда ХХ-01 бр. 66-97/23 од 09.08.2023. год.
12. Услови издати од стране ЈП „Путеви Србије“ бр. 953-16779/23-1 од 15.08.2023. год.
13. Услови канализације издати од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 46246/3 од 04.09.2023. год.

14. Услови водовода издати од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. 46246/2 I4-1/1407/23 од 22.08.2023. год.
15. Услови издати од стране ЈКП „Зеленило- Београд“ бр. 17503/1 од 26.09.2023. год.
16. Услови издати од стране Републичког геодетског завода, Сектора за катастар непокретности 04 бр. 952-461/2023 од 17.08.2023. год.
17. Услови издати од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Сектора за железнице и интермодални транспорт бр. 340-01-00104/2023-04 од 31.07.2023. год.
18. Допис Министарства финансија бр. 464-01-00180/2023-05 од 25.04.2023. год.
19. Услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, управе за инфраструктуру број 13257-2 од 16.08.2023. године.
20. Услови Министарства просвете, Сектора за ученички и студентски стандард и инвестиције број 350-01-00033/2023-05 од 15.08.2023. године.
21. Услови Министарства здравља, Сектора за инспекцијске послове, Одељења санитарне инспекције број 350-01-56/2023-10 од 30.08.2023. године.
22. Услови Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду број 217-28-1131/23, ЦБ1279585, инт. бр. 217-540/23 од 07.09.2023. године.
23. Услови Министарства унутрашње и спољашње трговине број 350-01-00022/2023-02 од 21.08.2023. године.
24. Услови ЈП „Путеви Београда“ III број 350-448/23 од 12.10.2023. године.
25. Допис Републичке дирекције за имовину Републике Србије 06 број 464-1293/2023 од 07.06.2023. године.
26. Услови Републичког хидрометеоролошког завода број 922-3-127/2023 од 21.08.2023. године.
27. Услови Секретеријата за културу Градске управе града Београда VI-02 број 031-274/23 од 21.08.2023. године.
28. Допис Секретеријата за послове озакоњења објеката Градске управе града Београда број ХХХI-14-351.40-951/2023 од 09.08.2023. године.
29. Услови Секретеријата за образовање и дечију заштиту Градске управе града Београда VII-01 број 031-696/2023 од 16.08.2023. године.
30. Услови Секретаријата за саобраћај, Сектора за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељења за планирање саобраћаја IV-08 бр. 344.5-663/ 2023 од 24.08.2023.
31. Услови Секретеријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда V-04 број 501.2-363/2023 од 24.08.2023. године.
32. Услови ЈП „Србијагас“, Сектора за развој број 06-07-11/2410/1 од 22.09.2023. године.
33. Услови ЈП „Србијашуме“, број 11811 од 15.08.2023. године.
34. Услови предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија“ бр. 346818/2-2023 од 17.08.2023.

35. Услови завода за унапређивање образовања и васпитања бр. 954/2023 од 01.09.2023.
36. Услови Завода за заштиту природе Србије бр. 021-3019/2 од 30.08.2023.
37. Услови Завода за заштиту споменика културе Града Београда бр. 67-15/2023 од 21.08.2023.
38. Услови Републичког завода за заштиту споменика културе бр. 20-72/2023-2 од 15.08.2023.
39. Услови акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије” Београд бр. 3/2023-985 од 23.08.2023.

2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА- извод из планске документације

Према наведеном Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист града Београда“ број 11/2024), предметна грађевинска парцела је дефинисана као Блок 1 - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2), у оквиру просторне целине А – „Земунско поље”. Површина грађевинске парцеле ГП-2 износи 49 019,22 m².

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ (K2)
Грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none">• Планирана је грађевинска парцела ГП-2, оријентационе површине 4,7 ha.• Планом дефинисану границу грађевинске парцеле није дозвољено мењати.• Тачна површина грађевинске парцеле биће утврђена након формирања у РГЗ-у.• Грађевинска парцела ГП-2 је дефинисана на графичком прилогу број 8 „Елементи детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – етапа 1 – деоница Земунско поље Национални стадион – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.• ГП-2 чине делови к.п. 297/4 и 297/2 КО Земун поље <i>Напомена: у случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 8.</i>
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">• Комерцијални садржаји: трговина, пословање, угоститељство, комерцијални видови забаве, туризма, културе, производне делатности које припадају еколошкој категорији „А” итд.
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">• Са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, становање, верски комплекси, спортски објекти и комплекси.• Однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49%
Број објеката на грађевинској парцели	<ul style="list-style-type: none">• Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели.• Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке и комуналне инфраструктуре.

индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Максимални индекс заузетости („З”) на грађевинској парцели је 50%.
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Максимални индекс изграђености („И”) на грађевинској парцели је 1,2.
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> Максимална висина венца објекта је 19,0 m (максимална висина слемена објекта је 23,5 m). Висина објекта може бити изузетно већа у зависности од технолошких потреба, што се до- казује израдом урбанистичког пројекта. <i>*Максимална висина венца објекта је висина венца крова (у случају реализације пуне етаже), односно ограде повучене етаже у равни фасадног платна (у случају реализације повучене етаже). Висина објекта се рачуна од нулте коте.</i>
Изградња нових објекта и положај објекта на грађевинској парцели	<p>– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама на одговарајућим графичким прилозима. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у зони грађења која је дефинисана грађевинским линијама.</p> <p>– Објекти су према положају на парцели слободностојећи, низ објекта, објекти полуатријумског или атријумског типа.</p> <p>– Минимално међусобно растојање објекта са отворима пословних просторија на фасади је 1/2 висине вишег објекта (1/2 h).</p> <p>– Минимално међусобно растојање објекта са отворима стамбених просторија на фасади је једна висина вишег објекта (1 h).</p> <p>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама грађевинске парцеле, а максимално до 85% површине парцеле.</p>
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> Кота приземља је максимално 1,2 m виша од нулте коте а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта) износи 20% на парцели. Уколико се на парцелама постојећих комерцијалних садржаја налазе зелене

	<p>површине у директном контакту са тлом више од минимално прописаног %, процесом реконструкције потребно их је у целости сачувати.</p> <ul style="list-style-type: none">• Сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно архитектонско уређење.• Зелене површине треба да су високих естетских норми, формиране од репрезентативног садног материјала (солитерних стабала и цветних аранжмана).• За озелењавање користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; могуће је користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају условима средине; избегавати инванзивне и алергене врсте.• Пејзажним уређењем треба укључити и декоративне пејзажно-архитектонске елементе као што су фонтане, скулптуре,...• За засторе треба користити декоративне материјале отпорне и безбедне у свим временским условима, као и материјале који минимално акумулирају и рефлектују сунчеву енергију.• Обезбедити 1–2% пада површина за комуникацију, чиме се омогућава дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (риголе-каналете, канали).• Паркинг просторе застрти полупорозним застором (уколико није зона заштите водоизворишта) и засенити дрворедним стаблима (по једно стабло на свака 2–3 паркинг места).• Дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm.• За евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру.• Потребно је подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима
--	---

	<p>објекта, надземних и подземних гаража (изнад подземне гараже у слоју земље дебљине 1,2 m, а изнад равних кровова објекта у минимално 30 cm земљишног супстрата), као и вертикално озелењавање фасада објекта, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности самих објекта.</p>
<p>Саобраћајни приступ и паркирање</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Приступ парцели остварује се са јавних саобраћајница. • Паркирање решити на парцели, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> – за трговину 1 ПМ на 66 m² БРГП, – за пословање 1 ПМ на 80 m² БРГП, – за становање 1,1 ПМ на сваку стамбену јединицу, – за угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице, – за складиштење 1 ПМ на 100 m² БРГП. • Од укупног броја паркинг места обезбедити 5% паркинг места за особе са посебним потребама и 5% паркинг места са обезбеђеним прикључком за пуњење електровозила.
<p>Архитектонско обликовање</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја 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 објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени. • Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m 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 препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2,2 m од коте пода поткровља. • Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори, у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или

	<p>лођу, облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.---
Услови за оградавање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Дозвољено је оградавање грађевинске парцеле зиданом или живом оградом до висине 1 m или транспарентном оградом до висине 1,4 m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> • Нови објекат 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"> • Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (K2) се налази у инжењерскогеолошком рејону А који обухвата простор лесне заравни. Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага. То је у основи прашинаста глина мале пластичности, слабо до средње збијена и са ситним остацима жилица биља. Приповршински делови терена су изразито хумифицирани до дубине од 0,3 до 1,3 m. • Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундарање само у условима када је реално оптерећење у границама дозвољеног. Темеље треба пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. • Одржавање ископа у габариту објекта, и посебно око објекта, мора се изводити уз сталну заштиту лесног тла од неједнаког расквашавања. Неконтролисани доток вода у близини објекта, за релативно кратко време може погоршати карактеристике лесних наслага. • Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити брзо, по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина. • Побољшање темељног тла, у циљу смањења деформабилности и заштите од провлажавања, вршити искључиво „механичком стабилизацијом” лесног тла.

	<p>Побољшање лесног тла не сме се вршити збијеним песковитим шљунком, јер се у њему касније акумулирају подземне воде које изазивају деградацију дубљих делова лесног тла.</p> <ul style="list-style-type: none"> • За планиране објекте неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15, 95/18 и 40/21).
<p>Спровођење</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Планом се прописује обавезна израда јединственог урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу ГП-2, у блоку 1, која је дефинисана на графичком прилогу број 8 „Елементи детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – деоница Земунско поље Национални стадион – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1000. • Током израде урбанистичког пројекта за грађевинску парцелу ГП-2 неопходно је прибавити све услове ималаца јавних овлашћења који се односе на дечију, социјалну и здравствену заштиту и образовање.

2.7 ОПИС УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА

Опис и обухват границе Урбанистичког пројекта

Према наведеном Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион део катастарске парцеле КП 297/2 и КП 297/4, КО Земун поље чине планом дефинисану грађевинску парцелу ГП2. Предметна грађевинска парцела је дефинисана као Блок 1 - Зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (К2), у оквиру просторне целине А – „Земунско поље”. Површина грађевинске парцеле ГП-2 износи 49 019,22 м².

Земљиште обухваћено границом УП обухвата део катастарске парцеле КП 297/2 и КП 297/4, КО Земун поље које чине грађевинску парцелу ГП2, оивичену улицама Саобраћајница С10, Павла Вујисића, Нова 36 и Јужна саобраћајница.

Урбанистичким пројектом приказана је и шира ситуација ради дефинисања положаја планираних објеката.

На локацији се налазе постојећи грађевински и инфраструктурни објекти које је потребно уклонити. Потребно рушење објекта и измештање постојећих инфраструктурних траса биће предмет посебне пројектне документације.

Стамбено – пословни комплекс се налази у зони према Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде железничке пруге од Земунског поља до реке Саве – Етапа 1 – Деоница Земунско поље – Национални стадион („Службени лист града Београда“ број 11/2024).

Стамбено – пословни комплекс чине 6 објеката, позиционираних по три ламеле у низу, спратности П+5+Пс, укупне БРГП 42 027,45 м².

Комплекс ће се изводити фазно, тако да је свака фаза функционално – обликовна целина:

- Фаза I - ламела А и Б са припадајућим делом ГП-2
- Фаза II - ламела Ц са припадајућим делом ГП-2
- Фаза III – ламела Д, Е и Ф са припадајућим делом ГП-2 .

Поред стамбено – пословних објеката, на парцели се налазе и помоћни објекти, спратности П, укупне БРГП 570 м²:

- Портирница, уз пешачки приступ парцели са контролом уласка у унутрашње двориште стамбеног дела
- Трансформаторска станица
- Простор за контејнере за комунални отпад
- Постројење за прераду отпадних вода

Намена површина у оквиру границе УП-а

У оквиру границе УП-а одређује се простор за:

- простор у коме је дозвољена градња објеката
- слободне површине

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА		
	Задато ПГР-ом	Остварено УП-ом
	део КП 297/2 и КП 297/4 (ГП-2)	део КП 297/2 и КП 297/4 (ГП-2)
Површина грађевинске парцеле	47 019.22 m ²	47 019.22 m ²
БРГП објеката (А,Б,Ц,Д,Е и Ф)	/	42 027.45 m ²
БРГП помоћних објеката (портирница, отпад, ТС, постојење за прераду отпадних вода)	/	570 m ²
Укупно БРГП	/	42 597.45 m ²
Површина приземља објеката (заузетост)	/	6 007.88 m ²
Површина приземља помоћних објеката (заузетост)	/	570 m ²
Укупна површина приземља (заузетост)	/	6 577.88 m ²
Индекс изграђености	1.2	0.91
Индекс (процент) заузетости	макс. 50%	13.99 %
Површина под зеленилом у директном контакту са тлом		14 717.00 m ²
Процент зеленила у директном контакту са тлом	мин. 20%	31.30 %
Паркирање	584 ПМ За становање – 499 x 1.1= 549 ПМ За пословање- 2785/80= 35 ПМ 5% ПМ за особе са инвалидитетом= 29 ПМ	589 ПМ

	5% ПМ са обезбеђеним прикључком за пуњење електровозола= 29ПМ	
Број станова	/	499
Нето површина стамбеног простора	/	33.180,43 m ²
Нето површина пословног простора	/	3.644,51 m ²
Однос становања и пословања	Однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% (пословање): макс. 49% (становање)	9,90%: 90,10%
Висина венца објекта / висина венца повучене етаже	Максимална висина венца објекта је 19,0 m (максимална висина слемена објекта је 23,5 m)	Висина венца- 19 m Висина слемена- 21.66 m П+5+Пс

У даљим фазама пројектовања могућа је прерасподела и измена унутрашње организације простора у оквиру постигнутих габарита, волумена, прописаних норматива и дозвољених урбанистичких параметара.

Паркирање возила

Потребе за паркирањем решене су на слободном делу парцеле, где су задовољени нормативи за пројектовани број станова и површину пословног простора.

Приступ локацији планиран је из Улице Павла Вујисића, Улице Нова 36 и из Јужне саобраћајнице, чија је изградња дефинисана ПГР-ом.

Главни колски приступ локацији предвиђен је из Улице Павла Вујисића, на северо - источној страни грађевинске парцеле, удаљен око 120м од раскрснице са Саобраћајницом С10, а на апсолутној коти 83,60мнв. Додатно, предвиђени су споредни колски приступи из Улице Нова 36, на јужној страни грађевинске парцеле, удаљен око 76м од раскрснице са Јужном саобраћајницом, а на апсолутној коти 81,72мнв и из Јужне саобраћајнице, на југозападној страни грађевинске парцеле, удаљен око 224м од раскрснице са Улицом Нова 36, а на апсолутној коти 82,33мнв.

Унутар комплекса предвиђена је интерна саобраћајница прилагођена кретању ватрогасних возила. Од интерне саобраћајнице до објекта води приступни пут за ватрогасна возила.

Паркирање возила предвиђено је на парцели. Потребан број паркинга места (према ПГР-у) износи:

Фаза I (објекат А и објекат Б)

- За становање – 1.1 ПМ на једну стамбену јединицу, што износи $1.1 * 164 = 181$ ПМ
- За пословање – 1 ПМ на 80м² пословног простора, што износи $1052/80 = 13$ ПМ
- Укупно за Фазу I – 194 ПМ, од којих је 10 ПМ намењено особама са инвалидитетом (5%) и 10 ПМ са прикључцима за пуњење електровозила.

Фаза II (објекат Ц)

- За становање – 1.1 ПМ на једну стамбену јединицу, што износи $1.1 * 90 = 99$ ПМ
- За пословање – 1 ПМ на 80м² пословног простора, што износи $408/80 = 5$ ПМ
- Укупно за Фазу II – 104 ПМ, од којих је 5 ПМ намењено особама са инвалидитетом (5%) и 5 ПМ са прикључцима за пуњење електровозила.

Фаза III (објекат Д, Е и Ф)

- За становање – 1.1 ПМ на једну стамбену јединицу, што износи $1.1 * 245 = 270$ ПМ
- За пословање – 1 ПМ на 80м² пословног простора, што износи $1325/80 = 16$ ПМ
- Укупно за Фазу III – 286 ПМ, од којих је 14 ПМ намењено особама са инвалидитетом (5%) и 14 ПМ са прикључцима за пуњење електровозила.

Вишак паркинг места из Фазе I ће бити део капацитета за планирање паркинг места за објекте у оквиру Фаза II и Фаза III.

Грађевинска парцела

Грађевинска парцела је површине 47 019.22 m² и задржава се према планском документу у неизмењеном облику (чини је до катастарске парцеле КП 297/2 и КП 297/4, КО Земун поље).

Простор у коме је дозвољена градња објекта

Простор у коме је дозвољена градња објекта дефинисан је грађевинском линијом 5 m од регулационе линије уз Улице Саобраћајница С10, Павла Вујисића и Нова 36 и 7 m од регулационе линије уз Улицу Јужна саобраћајница.

Објекти стамбено - пословног комплекса су позиционирани на парцели тако да прате регулациону линију. Удаљеност објеката од регулационе линије у најближем делу износи 5,78 m (регулациона линија према Улици Нова 36).

Сви објекти су спратности П+5+Пс. Висина венца (кота ограде повученог спрата) износи 19 m мерено од нулте коте (апсолутна кота 84.40). Висина слемена износи 21.66 m од нулте коте. Нулта кота је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници ±0.00 (апсолутна кота 84.40 mнв). Терен је у благом нагибу ка југу (1,24%), највиша кота терена износи 84.50мнв а најнижа 81.40мнв.

Удаљење између објеката на парцели износи 23 m, што је нешто више од висине слемена објекта.

Стамбено – пословни комплекс чине 6 објеката, позиционираних по три ламеле у низу, спратности П+5+Пс, укупне БРГП 42 027,45 m². Целокупан простор је подељен у три фазе изградње, тако да је свака фаза функционално – обликовна целина:

- Фаза I - ламела А и Б са припадајућим делом ГП-2
- Фаза II - ламела Ц са припадајућим делом ГП-2
- Фаза III – ламела Д, Е и Ф са припадајућим делом ГП-2 .

Ламеле у блоку су позициониране тако да формирају микролокацијску целину, односно својим габаритима формирају полуатријумски простор. Унутар комплекса формирана је интерна саобраћајница са паркинг простором на парцели око ламела и у дворишном простору.

У блоку се налазе углавном објекти мање спратности и старије градње, и инфраструктурни објекти, већином лошег бонитета и сви су предвиђени за рушење.

2.8 КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА ОБЈЕКТА

Стамбено – пословни комплекс чине 6 објеката, позиционираних по три ламеле у низу, спратности П+5+Пс. Комплекс ће се изводити фазно, тако да је свака фаза функционално – обликовна целина:

- Фаза I - ламела А и Б са припадајућим делом ГП-2
- Фаза II - ламела Ц са припадајућим делом ГП-2
- Фаза III – ламела Д, Е и Ф са припадајућим делом ГП-2 .

Поред стамбено – пословних објеката, на парцели се налазе и помоћни објекти, спратности П:

- Портирница, уз пешачки приступ парцели са контролом уласка у унутрашње двориште стамбеног дела
- Трансформаторска станица
- Простор за контејнере за комунални отпад
- Постројење за прераду отпадних вода

У циљу рационалног решења Урбанистичким пројектом за стамбено-пословни комплекс планирана је концепција решења са симетрично постављеним волуменима, једнако повученим фасадама свих објеката, чиме се формира заједнички полуатријум ка коме се могу оријентисати унутрашњи простори и остварити довољно природно осветљење.

Објекат је намењен становању и пословању. У приземљу објекта са пројектовани су локали, док су на парцели обезбеђени пешачки и колски приступи објекту, а на слободном делу парцеле обезбеђен је простор за сва паркинг места, озелењене површине са партерним уређењем. На пет типских спратова и повченом спрату пројектоване су стамбене јединице различите структуре.

Коте приземља су у равни са пешачким приступом – улазима у објекте. Коте приземља свих ламела и темељи истих су испројектовани на јединственој коти у габариту објеката без каскада. Улази у стамбени и пословни део објекта су одвојени, односно пословни простори у приземљу објекта имају засебне улазе.

Објекти стамбено - пословног комплекса су позиционирани на парцели тако да прате регулациону линију. Удаљеност објеката од регулационе линије у најближем делу износи 5,78м (регулациона линија према Улици Нова 36). Сви објекти су спратности П+5+Пс. Висина венца (кота оградe повученог спрата) износи 19 m мерено од нулте коте (апсолутна кота 84.40). Висина слемена износи 21.66 m од нулте коте. Нулта кота је тачка пресека линије постојећег терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници ±0.00 (апсолутна кота 84.40 m_nv). Удаљење између објеката на парцели износи 23м. Приступ локацији планиран је из Улице Павла Вујисића, Улице Нова 36 и из Јужне саобраћајнице, чија је изградња дефинисана ПГР-ом.

Главни колски приступ локацији предвиђен је из Улице Павла Вујисића, на северо - источној страни грађевинске парцеле, удаљен око 120м од раскрснице са Саобраћајницом С10, а на апсолутној коти 83,60мнв. Додатно, предвиђени су споредни колски приступи из Улице Нова 36, на јужној страни грађевинске парцеле, удаљен око 76м од раскрснице са Јужном саобраћајницом, а на апсолутној коти 81,72мнв и из Јужне саобраћајнице, на југозападној страни грађевинске парцеле, удаљен око 224м од раскрснице са Улицом Нова 36, а на апсолутној коти 82,33мнв.

Унутар комплекса предвиђена је интерна саобраћајница прилагођена кретању ватрогасних возила. Од интерне саобраћајнице до објеката води приступни пут за ватрогасна возила.

Паркирање возила предвиђено је на парцели.

Приземље објеката стамбено – пословног комплекса су подељене према намени. Са спољне, уличне стране налазе се локали, са приступом са улице и са застакљеним елементима на фасади (алуминијумска браварија). Са дворишне стране смештени су станови и пословни апартмани (објекат Е и Ф), са приступом из затвореног, контролисаног дворишта (кондомијум) и са контактном фасадом са завршном обрадом: фасадна боја и фасадна флисна (листела).

Одлагање комуналног отпада планирано је у контејнере смештене у посебан објекат, са неометаним прилазом комуналног возила. Објекат за смештај комуналног отпада изводиће се у оквиру Фазе III, а за остале Фазе ће се постављати привремени контејнери уз интерну саобраћајницу.

Парцела је озелењена у делу паркинг простора и у унутрашњем дворишту. Процент зелених површина у директном контакту са тлом износи око 30%

Објекат је пројектован у духу савремене архитектуре, тако да својим обликовно - архитектонским карактеристикама обезбеђује формирање квалитетног амбијента.

Нивелацијом терена обезбеђено је неометано отицање атмосферских вода са слободних површина ка кишним одводима.

2.9 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Нови објекти на локацији прикључиће се на постојећу и планирану инфраструктуру планираних саобраћајница - Улице Павла Вујисића, Улице Нова 36 и из Јужне саобраћајнице према условима надлежних ЈКП.

У току даље разраде, тј. приликом издавања локацијских услова од стране Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, прибавиће се детаљнији технички услови надлежних ЈКП, у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о спровођењу поступка обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/2023).

Водоводна мрежа

На локацији не постоји изграђена спољна водоводна мрежа.

За потребе изградње нових објеката планирати нову водоводну мрежу минимум Ø150мм, од најближе постојеће водоводне мреже истог пречника. Решење планираног водовода у Целини А преузето је из планова: План детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16) и План детаљне регулације насеља „Плави хоризонти”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/13). У Плану детаљне регулације насеља „Алтина 2” дошло је до измене трасе Улице Јужна саобраћајница, те је сходно новом саобраћајном решењу промењена и траса планираног водовода В1мин.О150 mm у овој улици тако да прати регулацију нове саобраћајнице. Станицу „Земунско поље” прикључити на планирани водовод В1мин. О150 mm у Улици јужна саобраћајница.

У објекту обезбедити потребне количине воде за санитарне потребе и противпожарну заштиту према важећим стандардима Београдског водовода и важећем Правилнику о противпожарној заштити.

Канализациона мрежа

На локацији не постоји изграђена спољна фекална и кишна канализација. До реализације планом предвиђене канализационе мреже, пројектом се предвиђа изградња постројења за прераду отпадних вода на локацији, што је приказано у графичкој документацији и користиће се до реализације планског решења.

Планским документом се прикључак пречишћене фекалне канализације Комплекса планира или у постојећу подземну воду, након адекватног третмана на постројењу за пречишћавање отпадних вода – ППОВ или у недостајућу спољну инфраструктуру.

Решење планиране атмосферске канализације и канализације употребљених вода у Целини А преузето је из планова: План детаљне

регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16) и План детаљне регулације насеља „Плави хоризонти”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/13). У Плану детаљне регулације насеља „Алтина 2” дошло је до измене трасе Улице јужна саобраћајница, те је сходно новом саобраћајном решењу промењена и траса планираног атмосферског колектора АКО1800 mm и планиране канализације употребљених вода ФКО400 mm у овој улици и прати регулацију нове саобраћајнице. Такође, померена је и локација црпне станице КЦС 1 у складу са планираним наменама и новим саобраћајним решењем и налази се код раскрснице улица јужна саобраћајница и ЈС25. Решење планиране канализације из Плана детаљне регулације насеља „Плави хоризонти” преузето је у целости. Употребљене и атмосферске воде са станице „Земунско поље” прикључити на планирану канализацију атмосферских и употребљених вода, АКО1800 mm и ФК мин. О250 mm, у Улици Јужна саобраћајница.

Уколико је реципијент подземна вода, квалитет испуштене воде мора да буде минимум квалитета постојеће подземне воде, а у свему према постојећој „Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник РС, бр.50/2012)“. Отпадна вода из потенцијалних ресторана ће се одводити прво на сепаратор масти (и ако је потребно на флотацију), па тек након третмана сепаратором масти, ће се прикључити на интерну спољну фекалну канализацију Комплекса. Планиране објекте прикључити на канализациону мрежу према условима и техничким прописима Београдске канализације који ће се издати у обједињеној процедури приликом издавања локацијских услова.

На локацији не постоји изграђена спољна кишна канализација, па се прикључак пречишћене кишне канализације Комплекса планира или у постојећу подземну воду, након адекватног третмана на сепаратору уља и бензина и сепаратору тешких метала или у недостајућу инфраструктуру. Количина атмосферске воде за Комплекс је рачуната за кишу интензитета : 140 л/с/ха (по ИТП криви за Београд).

Кишна вода са крова се спољним интерним разводом одводи до ретензије кишних вода без икаквог предтретмана. Одводња воде са пешачких платоа и зелених површина (која се не упије) се такође одводи у ретензију кишних вода без икаквих предтретмана. Отпадна кишна вода са интерних саобраћајница и паркинга се пре скупљања у ретензију кишних вода прво третира хидродинамичким сепаратором (скупљање седимената и заштита ретензије од честог чишћења), а затим се регулатором протока (30л/с) одводи до сепаратора уља и бензина (лаких нафтних деривата) и сепаратора тешких метала. Квалитет испуштене воде мора да буде минимум квалитета постојеће подземне воде.

Електроенергетска мрежа

Напајање планираних потрошача вршиће се из ТС на парцели. У оквиру целине А планирају се следећи радови на ее мрежи:

- изградња девет (9) ТС 10/0,4 kV у Блоку 1, у зони К2,
- изградња кабловских водова 10 kV, од постојеће мреже 10 kV до планираних ТС 10/0,4 kV,
- изградња кабловских водова 1 kV, од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије,
- изградња инсталација јавног осветљења дуж свих саобраћајних површина

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу планираних објеката или као слободностојећи објекат. За ТС која се гради у склопу објекта обезбедити простор у нивоу терена (или са незнатним одступањем) минималне површине 16 m². За ТС која се гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5 x 6 m². Планирани простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице. Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на постојеће и планиране водове 10 kV, сходно положају планиране ТС и расплету водова 10 kV. Оставља се „Електродистрибуција Србије” д. о. о. Београд, да одреди број, капацитет, снагу уграђених трансформатора, начин изградње (ТС у склопу објекта или слободностојећи објекат), тачну локацију, приступ објекту, величину простора/парцелу, као и место прикључења ТС на ее мрежу кроз Одобрење за прикључење, сходно динамици изградње и техничкој документацији објекта.

Планирати изградњу ТС 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA, све према условима ЕДБ-а.

ТТ мрежа

За планирани објекат пројектоваће се прикључак према условима овлашћеног дистрибутера.

У оквиру целине А планирају се следећи тк објекти:

- изградња БС у оквиру блока 1, у зони К2,
- изградња тк канализације од планиране БС и планираних објеката до постојеће тк канализације.

Према плану регулације, који је основ за израду урбанистичког пројекта, приступна телекомуникациона мрежа се изводи кабловима положеним у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

У оквиру предметне парцеле постоји извешан број траса вођења телекомуникационих водова, који се укидају.

Општи циљ је даљи развој и модернизација постојећих телекомуникационих мрежа И објеката, као и прогресивно развијање нових/савремених система

телекомуникација којима ће се значајно подићи ниво постојећих урбаних и осталих структура и остварити већа ефикасност у привредним и услужним активностима.

За потребе резиденцијалних корисника неопходно је предвидети телекомуникациону мрежу уз употребу ГПОН технологије у топологији ФТТХ (Фибер то тхе Хоме) која се са централном концентрацијом повезују оптичким кабловима до сваке резиденцијалне јединице. Унутар станова или апартмана, телекомуникациону мрежу реализовати бакарним кабловима.

За потребе пословних корисника, планирати реализацију ФТТБ (Фибер то тхе Буилдинг) или ФТТО (Фибер то тхе Оффице) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката, односно корисника и монтажом одговарајуће телекомуникационе опреме у њима.

Планирано је да приступна ТК мрежа буде подземна. Потребно је обезбедити 4 ПВЦ (ПЕХД) ф110 из планираних ТК окана из две улице, за сваки објекат (А, Б, Ц, Д, Е и Ф), како би се обезбедила редундантност и могућност да најмање два провајдера понуде своје услуге. Планирано је да се објекти повежу на јавну мрежу оптичким кабловима одговарајућег капацитета. Каблови би се користили за обезбеђивање сервиса најмање два провајдера телекомуникационих услуга. Оптичке каблове одговарајућег капацитета ће обезбедити инвеститор или провајдери телекомуникационих услуга о свом трошку, у оквиру обједињене процедуре, што је предмет даље разраде техничке документације.

Потребно је да мобилна телефонија у отвореним и затвореним просторима има квалитетан сигнал, односно неопходно је обезбедити потпуну покривеност свих простора сервисима мобилних оператера.

У оквиру предметне парцеле планирати телекомуникациону опрему најновије генерације и полагање телекомуникационе инфраструктуре значајног и перспективног капацитета за планиране кориснике.

Унутрашње телекомуникационе и сигналне инсталације треба да буду пројектоване у складу са законском регулативом и захтевима Инвеститора.

Коначно решење мора да буде усклађено са локацијским условима и захтевима Инвеститора.

ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

За планирани објекат пројектоваће се прикључак према условима овлашћеног дистрибутера. Грејање станова се предвиђа путем индивидуалних гасних котлова, који би поред грејања служили и за припрему санитарне топле воде (СТВ).

У граници целине А планирана је изградња деоница дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви, притиска $p = 1 \div 4$ bara као наставак на планирану нископритисну гасоводну мрежу дефинисану важећим Планом детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16) и Планом детаљне регулације насеља „Плави хоризонти”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/13). Такође, планирано је измештање постојећег челичног дистрибутивног гасовода, притиска $p = 6 \div 16$ bara у коридору Саобраћајнице С10 и изградња планираног челичног дистрибутивног гасовода у улицама Саобраћајница С10 и Јустина Поповића дефинисано важећим Планом детаљне регулације насеља „Алтина 2” у Земуну („Службени лист Града Београда”, број 80/16).

Предвиђено је прикључење стамбено-пословног комплекса на гасоводну мрежу.

За објекте у оквиру комплекса потребно је проверити могућност прикључења на гасовод и према томе исходovati услове прикључења на њега. Припрема топле воде за грејање и СТВ је преко индивидуалних гасних котлова. За сваки стан се у том смислу предвиђа прикључак на гас. Прикључење објеката стамбено-пословног комплекса на магистрални гасовод предвиђа се преко мерно регулационих станица (MPC). Положај и број MPC одредиће се након добијања техничких услова за прикључење на гасоводну мрежу. Капацитет потребан за прикључење на гасовод, треба да задовољи потребе за грејањем и за припрему СТВ у грејном периоду и само за припрему СТВ ван грејног периода. Предвиђени потребни капацитет: 265 Nm³/h.

2.10 МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Заштита културног наслеђа

Постојећи објекат нема статус заштићеног споменика културе нити се налази у заштићеној целини и зони.

Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Заштита природе и природних добара

Према Централном регистру заштићених природних добара и документацији Завода за заштиту природе Србије, обухват предметног плана се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошки значајних подручја

еколошке мреже Републике Србије. Планским решењем предвиђено је подизање нових заштитних зелених појасева вишеспратног аутохтоног зеленила (дрвореди у комбинацији са различитим вегетационим формама) у складу са предеоним карактеристикама подручја, са израженом функцијом заштите од ветра, буке, аерозагађења и др. Приликом даље планске разраде неопходно је поштовати следеће мере заштите:

- очувати високу вегетацију и вредне примерке дендрофлоре (појединачна стабла), шумске екосистеме и комплексе, ливаде и пашњаке, као и природне целине које су повезане водотоцима и крајречном вегетацијом и вегетацијом поред путева и слично;

- за озелењавање простора предност дати аутохтоним врстама (минимално 50% врста), отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Могу се користити и врсте егзота прилагођених локалним условима, а да притом нису инвазивне и алергене (тополе и сл.).

- приликом даље техничке разраде и спровођења планског решења потребно је применити техничко технолошка решења којима ће у највећој мери бити сачуване предеоне вредности као што су: природни и полуприродни елементи коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја; очување дивљих врста на локалним еколошким коридорима (водене површине, живице, међе, тршћаци и дрвореди); као и морфолошке и хидролошке особине подручја од којих зависи функционалност коридора, а све у сарадњи са Заводом за заштиту природе Србије;

- пре почетка извођења радова, потребно је дефинисати одговарајуће поступке и мере за заштиту људи, животне средине, превенцију акцидената и умањење негативних ефеката изградње и коришћења пруге (нарочито буку, вибрације, светлосно загађење);

- такође, пре почетка извођења радова, потребно је предвидети решења којима ће комунални и сав остали отпад настао током радова бити привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта, б) опасности по биљни и животињски свет, в) опасности од настајања удеса, експлозија или пожара, г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности, д) нивоа буке и непријатних мириса;

- уколико се током радова на предметном подручју наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица, у складу са одредбама члана 99. Закона о заштити природе. Услови: Завод за заштиту природе Србије, решење 03 број 021-1613/2 од 24. маја 2023. године, Секретаријат за заштиту животне средине, решење V-04 број 501.2-171/2023

од 30. маја 2023. године;

Заштита и унапређење животне средине

Стратешком проценом анализирано је постојеће стање и планом предложена решења и дефинисане мере које имају за циљ да се утицаји на животну средину на разматраном простору сведу у границе прихватљивости, односно допринесу спречавању, смањењу или отклањању сваког значајнијег штетног утицаја на животну средину. У том контексту, у току даљег спровођења и реализације планског документа, неопходно је спровести у наставку наведене мере и услове. У циљу заштите ваздуха:

- реализовати централизован начин загревања објеката, повезивањем на топловод или гасовод, односно коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су геотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и др.;
- ако се за потребе загревања објеката, планира изградња котларница на течна или чврста горива, у циљу спречавања, односно смањења утицаја истих на чиниоце животне средине, предвидети:
 - адекватан избор котла, којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања одабраног енергента;
 - одговарајућу висину димњака, прорачунату на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији;
 - примену техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање/отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација загађујућих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21); обезбедити техничке и грађевинске услове за постављање опреме за мерење емисије у ваздух;
 - привремено складиштење остатака од сагоревања (пепела, шљаке и др. у случају коришћења чврстих горива) и честица од отпрашивања димних гасова вршити искључиво у оквиру предметног комплекса, на начин којим се спречава њихово расипање и растурање; обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање наведених отпадних материја преко правног лица које има дозволу за управљање тим отпадом;
 - „бешумне” пумпе, односно уграђивање пригушивачабукe и вибрација, а у циљу спречавања недозвољене буке, шумова и вибрација у котларници, који настају као последица рада пумпи;
 - уградњом уређаја за спречавање или смањење емисије загађујућих материја у ваздух, обезбедити да концентрације загађујућих материја у отпадним гасовима из стационарних извора загађивања и постројења за сагоревање не прелазе концентрације прописане Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из стационарних извора загађивања,

– очувати постојеће зелене заштитне појасеве, парковске површине и дрвореде и подићи нове, а нарочито у стамбеним зонама, у контакту стамбених зона са аеродромом и привредним зонама, дуж саобраћајница и др.

У циљу заштите површинских и подземних вода и земљишта:

– спровести одговарајуће мелиоративне и друге мерезаштите шире зоне заштите водоизворишта и подземних вода у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), за део пруге и садржаје планиране у наведеној зони;

– сакупљање и евакуацију отпадних вода из станичних и других објеката вршити преко сепарационог канализационог система и то раздвајањем колектора за отпадне воде (зауљених отпадних вода са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг просторе, отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем станица, пратећих објеката, као и санитарних отпадних вода)

– изградњу саобраћајних, манипулативних и паркинг површина и објеката (park & ride) од водонепропусних материјала и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

– контролисано прикупљање задржаних (зауљених) вода са свих саобраћајних површина, са површина паркинга, системом канала са решеткама, и њихов обавезан третман (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета за упуштање у реципијент, таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина, учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одредити током његове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;

– у оквиру блокова спонтано настале стамбене изградње извршити евидентирање, укидање и санацију свих пропусних септичких јама; до изградње локалног канализационог система, као и у деловима у којима изградња локалног система за пречишћавање није економична или могућа, изградити непрпусне септичке јаме за прикупљање санитарних отпадних вода.

У циљу заштите од буке и вибрација:

– применити сва расположива техничка решења за смањење интензитета и времена трајања буке и вибрација, нарочито на деловима трасе у зонама повећане осетљивости (стамбене зоне);

– уградити еластомере испод главног строја пруге приликом извођења радова на изградњи исте;

– за сваку предложену конструкцију за заштиту од буке потребно је урадити техно-економску анализу, а пре свега утврдити њену ефикасност у смислу смањивања нивоа буке, дефинисати које објекте штити и приказати нивое буке на најизложенијим деловима фасаде;

– обезбедити да бука емитована из техничких делова система (агрегат за струју, трафостанице и др.) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животној средини

(„Службени гласник РС”, број 96/21) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);

– применити архитектонско-грађевинске и техничке мере звучне заштите објеката којима ће се бука (посебно у зони утицаја аеродрома)

– обавезна је израда пројекта пејзажно архитектонског уређења јавних зелених површина, као и слободних и озелењених површина, којим ће се дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (при избору садног материјала одредити се за неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у аутохтоне врсте);

– за подизање дрвореда и уређење слободних и незастртих површина, одабрати саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), које морају бити „репрезентативне” и „школоване”, као и декоративне лисне и цветне жбунасте форме и травнате површине, планиратим постављање дренажних цеви у зони кореновог система дрвећа и тиме обезбедити вентилацију, прихрањивање и наводњавање стабала;

У погледу енергетске ефикасности, испунити прописане захтеве, планираних надземних делова система, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са Законом о енергетској ефикасности и рационалној употреби енергије („Службени гласник РС”, број 40/21) и подзаконским актима донетим на основу овог закона, а кроз коришћење ефикасних система расвете и друго, укључујући смарт системе и коришћење обновљивих извора енергије.

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења:

Трафостаницу/е, намењену/е електронапајању система, пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката:

– одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања корисника нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостанице, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09) и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флуksа (V) не прелази 40 μT;

– одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

– у случају да је планирана уградња уљних трансформатора, исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита подземних вода и земљишта постављањем

непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору; простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл. Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима .

Сеизмолошке карактеристике терена

Ради заштите од земљотреса, објекте пројектовати у складу са:

- Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације,
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката. Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара. С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18). Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

Инжењерскогеолошки услови

Предметна парцела налази се на Рејону А – простор са релативно очуваним природним геотехничким условима. Овај рејон обухвата простор лесне заравни. Благо је заталасан и са апсолутним котама од 81.0 до 83.0 mпв. Површина терена генерално има пад ка југозападу. Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага од којих је у интеракцијском смислу посебно значајан први лесни хоризонт. Наиме све најзначајније активности, у оквиру овог плана, обављаће су у овом хоризонту. Први лесни хоризонт је дебљине од 3,3 до 5,2 m и генерално прати површину терена. Ново подземне воде је на дубинама од 2.5-4 m. од површине терена и најчешће је везан за контактну зону квартарних и неогених седимената. Виши делови падине третирану су као потенцијално

нестабилни терени, док се сама микролокација може сматрати стабилном. На терену нема знакова нестабилности.

Са геотехничког аспекта ове средине се у погодне за урбанизацију уз адекватно обезбеђење дубљих темељних ископа.

2.11 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Потврђен Урбанистички пројекат представља основ за издавање локацијских услова за фазну изградњу предметног комплекса , у свему у складу са Законом о планирању и изградњи.

Одговорни урбаниста:
Печат и потпис:

Ана Нешић д.и.а.
број лиценце: 221 А095 23


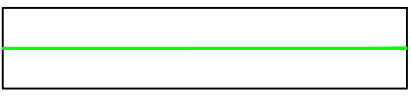
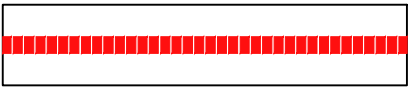
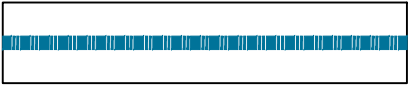

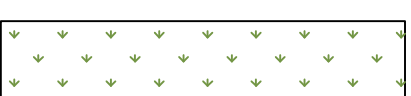
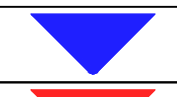

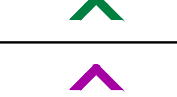
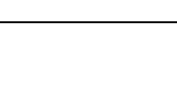
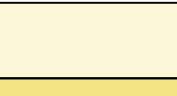



ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

3.0 ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА



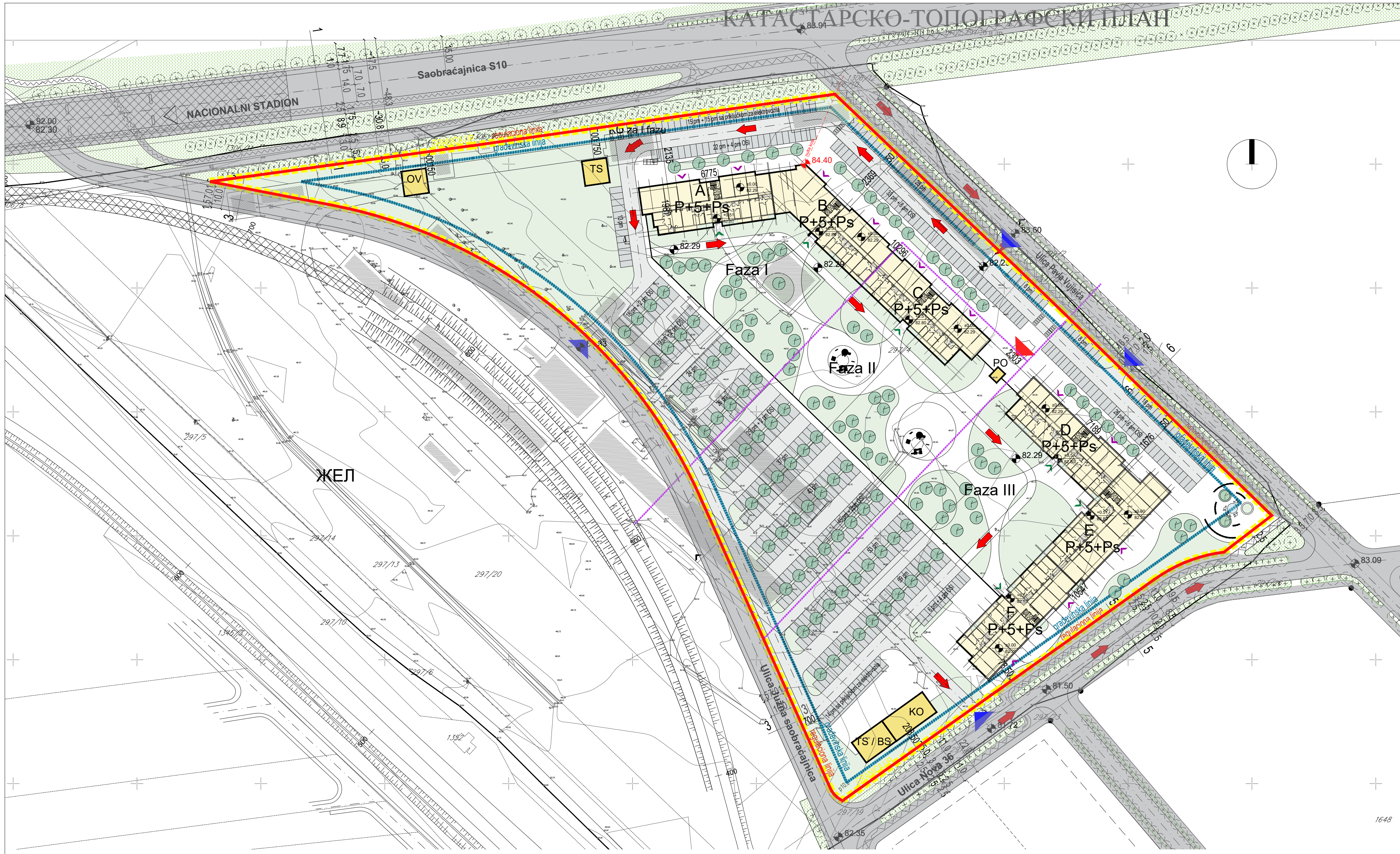
legenda oznaka

-  granica UP-a
-  granica katastarske parcele
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  granica faza
-  zelenilo na parceli
-  kolski pristup
-  pešački pristup
-  ulaz za stanovanje
-  ulaz za poslovanje
-  objekat A, B, C, D, E i F
-  pomoćni objekti:
- PO - portirnica
- KO - komunalni otpad
- OV - postrojenje za preradu otpadnih voda
- TS - transformatorska stanica
- BS - bazna telekomunikaciona stanica

1 oznaka bloka
K2 oznaka zone

MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS Kičevska br. 11, Beograd		
Naziv objekta:	STAMBENO - POSLOVNI KOMPLEKS ZEMUN POLJE GP-2 (delovi KP 297/2 i 297/4, KO Zemun polje)	
Naziv investitora:	Z West Red d.o.o. Tadije Sondermajera 4a, Beograd	
Odgovorni urbanista:	Ana Nešić, d.i.a.	
Broj licence:	221 A095 23	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - Idejno rešenje	
Oznaka i naziv dela projekta:	Urbanistički projekat	
Naziv crteža:	ŠIRA SITUACIJA- OBUHVAT UP-a	
R 1:1000	Jun 2024. godine	List 01

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



	IDR za UP - ostvareno	PGR - zadato
Površina GP-2	47 019,22m ²	
Spratnost	P+5+Ps	
BRGP objekat A	6 929,64m ²	
BRGP objekat B	7 428,20m ²	
BRGP objekat C	6 821,93m ²	
BRGP objekat D	6 988,99m ²	
BRGP objekat E	6 879,74m ²	
BRGP objekat F	6 978,95m ²	
Ukupno objekti A, B, C, D, E i F	42 027,45m ²	
BRGP objekat TS	100,00m ²	
BRGP objekat TS / BS	150,00m ²	
BRGP objekat KO	200,00m ²	
BRGP objekat OV	100,00m ²	
BRGP objekat PO	20,00m ²	
Ukupno pomoćni objekti	570,00m ²	
UKUPNO BRGP	42 597,45m ²	
površina pod objektima A, B, C, D, E i F	6 007,88m ²	
površina pod pomoćnim objektima	570,00m ²	
UKUPNO POVRŠINA POD OBJEKTIMA (za zauzetost)	6 577,88m ²	
Indeks izgrađenosti	0,91	1,2
Indeks (procenat) zauzetosti	13,99%	50,00%
površina pod zelenilom u direktnom kontaktu sa tlom	14 717,00m ²	
Procenat zelenila u direktnom kontaktu sa tlom	31,30%	min 20,00%
Broj parking mesta	589pm	584pm*
Broj parking mesta 2.5x5.0m	530pm	526pm
Broj parking mesta za osobe sa invaliditetom	30pm	29pm
Broj parking mesta sa priključkom za punjenje elektrovozila	29pm	29pm

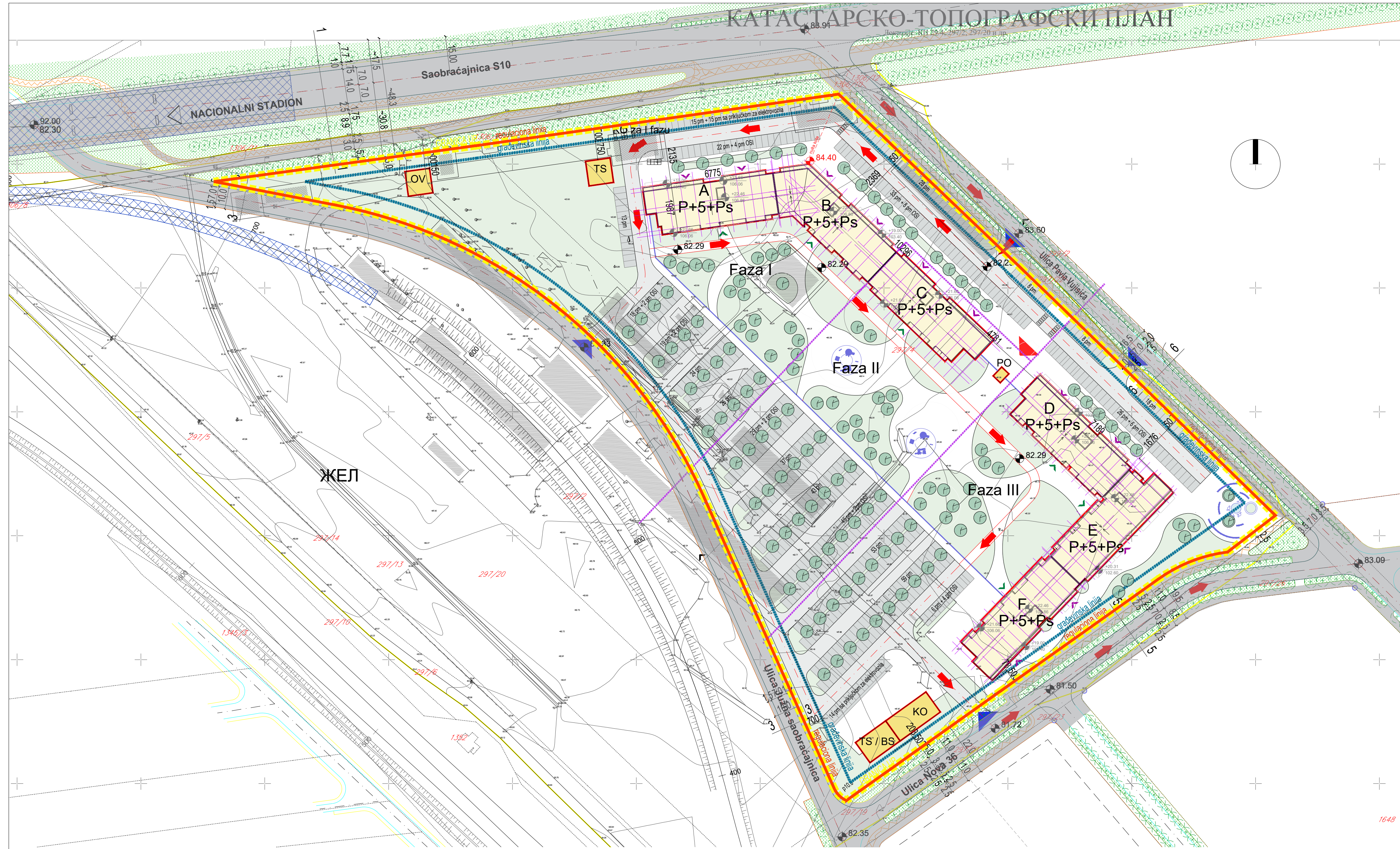
* za stanovanje 499*1.1=549pm
 * za poslovanje 2783 / 80=35pm
 * ukupno=584pm
 5% za osobe sa posebnim potrebama=29pm
 5% sa obezbeđenim priključkom za punjenje elektrovozila=29pm

LEGENDA

- granica UP-a
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica faza
- gabarit objekta
- ograda kompleksa
- ▶ kolски pristup
- ▶ pešački pristup
- ▲ ulaz za stanovanje
- ▲ ulaz za poslovanje
- ▶ kretanje vatrogasnih vozila
- saobraćajnice
- parkiranje
- popločane staze
- zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- objekat A, B, C, D, E i F
- pomoćni objekti:
 - PO - portirnica
 - KO - komunalni otpad
 - OV - postrojenje za preradu otpadnih voda
 - TS - transformatorska stanica
 - BS - bazna telekomunikaciona stanica

MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS Kičevska br. 11, Beograd		
Naziv objekta:	STAMBENO - POSLOVNI KOMPLEKS ZEMUN POLJE GP-2 (delovi KP 297/2 i 297/4, KO Zemun polje) Z West Red d.o.o.	
Naziv investitora:	Tadije Sondermajera 4a, Beograd	
Odgovorni urbanista:	Ana Nešić, d.i.a.	
Broj licence:	221 A095 23	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - Idejno rešenje	
Oznaka i naziv dela projekta:	Urbanistički projekat	
Naziv crteža:	REGULACIONO- NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM PRIZEMLJA	
R 1:1000	Jun 2024. godine	List 02

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



	IDR za UP - ostvareno	PGR - zadato
Površina GP-2	47 019,22m ²	
Spratnost	P+5+Ps	
BRGP objekat A	6 929.64m ²	
BRGP objekat B	7 428.20m ²	
BRGP objekat C	6 821.93m ²	
BRGP objekat D	6 988.99m ²	
BRGP objekat E	6 879.74m ²	
BRGP objekat F	6 978.95m ²	
Ukupno objekti A, B, C, D, E i F	42 027.45m ²	
BRGP objekat TS	100,00m ²	
BRGP objekat TS / BS	150,00m ²	
BRGP objekat KO	200,00m ²	
BRGP objekat OV	100,00m ²	
BRGP objekat PO	20,00m ²	
Ukupno pomoćni objekti	570,00m ²	
UKUPNO BRGP	42 597,45m ²	
površina pod objektima A, B, C, D, E i F	6 007,88m ²	
površina pod pomoćnim objektima	570,00m ²	
UKUPNO POVRŠINA POD OBJEKTIMA (za zauzetost)	6 577,88m ²	
Indeks izgrađenosti	0,91	1,2
Indeks (procenat) zauzetosti	13,99%	50,00%
površina pod zelenilom u direktnom kontaktu sa tlom	14 717,00m ²	
Procenat zelenila u direktnom kontaktu sa tlom	31,30%	min 20,00%
Broj parking mesta	589pm	584pm*
Broj parking mesta 2.5x5.0m	530pm	526pm
Broj parking mesta za osobe sa invaliditetom	30pm	29pm
Broj parking mesta sa priključkom za punjenje elektrovozila	29pm	29pm

* za stanovanje 499*1.1=549pm
 * za poslovanje 2783 / 80=35pm
 * ukupno=584pm
 5% za osobe sa posebnim potrebama=29pm
 5% sa obezbeđenim priključkom za punjenje elektrovozila=29pm

LEGENDA

- granica UP-a
- regulaciona linija
- građevinska linija
- granica faza
- gabarit objekta
- ograda kompleksa
- ▶ kolski pristup
- ▶ pešački pristup
- ▲ ulaz za stanovanje
- ▲ ulaz za poslovanje
- ▶ kretanje vatrogasnih vozila
- saobraćajnice
- parkiranje
- popločane staze
- zelenilo u direktnom kontaktu sa tlom
- objekat A, B, C, D, E i F
- pomoćni objekti:
 - PO - portirnica
 - KO - komunalni otpad
 - OV - postrojenje za preradu otpadnih voda
 - TS - transformatorska stanica
 - BS - bazna telekomunikaciona stanica

MILOŠ ĐORIĆ PREDUZETNIK M2 ARCHITECTS Kičevska br. 11, Beograd		
Naziv objekta:	STAMBENO - POSLOVNI KOMPLEKS ZEMUN POLJE GP-2 (delovi KP 297/2 i 297/4, KO Zemun polje) Z West Red d.o.o.	
Naziv investitora:	Tadije Sondermajera 4a, Beograd	
Odgovorni urbanista:	Ana Nešić, d.i.a.	
Broj licence:	221 A095 23	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDR - Idejno rešenje	
Oznaka i naziv dela projekta:	Urbanistički projekat	
Naziv crteža:	REGULACIONO- NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVNIH RAVNI	
R 1:1000	Jun 2024. godine	List 03

4.0 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА

ВОЛУМЕТРИЈСКИ ПРИКАЗ ОБЈЕКТА

