



Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И
УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Број: 3628/2025-05
Датум: 18.09.2025. године
Краља Милутина 10а, Београд

Агенција за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, поступајући по захтеву ДРЕНИК НД доо Београд, од 12.09.2025.год., у складу са чланом 7. Закона о министарствима („Сл. гласник РС”, бр. 128/2020, 116/22 и 92/23), чл. 53, а у вези члана 133. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл.гласник РС”, број 3/10), у складу са Планом детаљне регулације за део привредне зоне између северне тангенте, улице Заге Маливук, коридора планиране железничке пруге и пута Београд - Панчево, градска општина Палилула („Службени лист града Београда”, број 45/17) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле број 3192 и 1018/27 КО Крњача, градска општина Палилула

ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА: Издавање информације о локацији

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Катастарске парцеле број 3192 и 1018/27 КО Крњача обухваћене су Планом детаљне регулације за део привредне зоне између северне тангенте, улице Заге Маливук, коридора планиране железничке пруге и пута Београд - Панчево, градска општина Палилула („Службени лист града Београда”, број 45/17). Увидом у графичке прилоге овог планског документа и портал Геосрбије утврђено је да се катастарска парцела број 3192 КО Крњача у предметном просторном плану састојала од катастарских парцела 1018/3, 1025/3, 1025/4, 1027/3, 1678/6, док је катастарска парцела број 1018/27 раније била 1018/11.

Увидом у графички прилог овог планског документа - Планирана намена површина - Р 1:1000, катастарска парцела број 3192 КО Крњача обухвата површине остале намене - привредне зоне - зону П, док катастарска парцела број 1018/27 КО Крњача обухвата површине јавне намене - површине за инфраструктурне објекте и комплексе - трафо станица.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Овим планским документом утврђено је да је потребно изградити нову ТС 35/10 kV "Дреник", (за коју је формирана грађевинска парцела јавне намене И1), инсталисане снаге енергетских трансформатора 2 x 8 MVA. Такође, у оквиру комплекса предузећа Дреник, по потреби је могуће планирати изградњу још једне ТС 35/10 kV, коју је потребно сместити у оквиру неког од планираних објеката на парцели. Број ТС 10/0,4 kV снаге од 630 kVA до 1000 kVA, капацитета 1000 kVA, одредити у складу са технолошким потребама.

Планиране ТС 10/0,4 kV у склопу објекта изградити на следећи начин:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
- обезбедити простор димензија 5x6m;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

У оквиру Плана налази се надземна и подземна деоница двосистемског надземно-кабловског 35 kV вода бр. 368 АБ, веза ТС 110/35 kV "Београд 7" - ТС 35/10 kV "Хеминд". Преко планиране саобраћајнице уз пут Београд-Панчево, између коридора Северне тангенте, улице Заге Маливук, коридора планиране железничке пруге и пута Београд-Панчево треба предвидети:

- трасе за два кабловска вода 35 kV, типа ХНЕ 49-А одговарајућег пресека, преко Обилазнице која повезује Зрењанинску петљу са Панчевачким путем обухваћене границама Плана. Уколико се трасе нових каблова нађу испод коловоза, водове заштити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за водове 35 kV.

- прелаз два надземно-кабловска 35 kV вода који су предвиђени као прикључни водови планиране ТС 35/10 kV "Панчевачки Рит". Изградња ова два надземна -кабловска вода 35 kV, од ТС 110/35 kV "Београд 7" до будуће ТС 35/10 kV "Панчевачки Рит" и локација за ТС 35/10 kV "Панчевачки Рит", предвиђени су Планом детаљне регулације дела урбанистичке целине 41 "Панчевачки Рит", простор североисточно од Панчевачког пута, општина Палилула (Технички услови "ЕПС Дистрибуција" бр. К-537/13 од 11.12.2013. године) и Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - града Београда у целини V. За прелаз преко планиране приступне саобраћајнице, предвидети постављање кабловске канализације пречника 4 x Ø 160 mm.

Планиране електроенергетске водове потребно је изградити подземно, у профилима постојећих и планираних саобраћајница. Постојеће водове који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију или их уклонити. Планиране подземне електроенергетске водове поставити у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Привредна делатност

У оквиру површина намењених за привредне зоне дозвољене су компатибилне намене, са уделом до 30%, и то зоне комерцијалних садржаја. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.

У оквиру комплекса дозвољена је градња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. Дозвољена је градња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови и сл, у оквиру датих грађевинских линија.

Услови за формирање грађевинске парцеле

- Минимална површина грађевинске парцеле је 5000 m²;
- минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 50 m;
- дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине;
- приступ парцеле јавној саобраћајној површини, саобраћајницама Нова 1 и Заге Маливук, може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7.0 ;
- у случају препарцелације обавезно је формирање парцеле приступног пута минималне ширине коловоза 7.0m, а положај грађевинске линије је минимално 5.0m од регулационе линије парцеле.

Максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 60%

Максимална висина објеката у овој зони је дефинисана висином слемена. Висина за објекте са корисном БРГП до слемена је максимално 18m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе, (што дефинише оријентациону спратност од П до П+3). Дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина до слемена буде максимално 24 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката. За објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама.

Што се тиче положаја и постављања објекта, објекте треба поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. Грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом.

Растојање објекта од граница парцеле су минимално 1/2 висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12.0m минимално удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6.0m. (растојање од задње границе парцеле се примењује ако дође до препарцелације).

Кота приземља објекта је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно на коти мин. 72,00 mnnv

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услбв дефинисан општим правилима;

- објекти који се налазе изван зоне изградње не могу се надзиђивати, већ је дозвољено само текуће одржавање.

Минимални проценат слободних површина је 40%, од чега су незастрте зелене површине минимално 30%.

Решење паркирања

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле;

- максимална заузетост подземном гаражом је 80% површине парцеле;

- уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом са минимално 120 cm земљишног супстрата;

- за планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу следећих норматива: пословање: 1ПМ/80m² БРГП, • привредне делатности: 1ПМ/ на сваког трећег запосленог, складиштење: 1ПМ/100m² БРГП или на свака три запослена радника.

Приликом израде пројекта препарцелације и парцелације којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут мора бити засебна парцела, са две саобраћајне траке, минималне ширине коловоза 7.0m и обостраним тротоарима ширине од по 1,5 m. Једносмерни пут мора бити прикључен на две саобраћајнице а уколико је слеп двосмеран мора имати припадајућу окретницу. Ширину приступног пута у зависности од намене околних парцела односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја односно од меродавног возила одредити у сарадњи с Секретаријатом за саобраћај. Обезбедити безбедно кретање пешака у оквиру парцела производних комплекса формирањем пешачких стаза.

Објекте је потребно пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. Приликом пројектовања фасаде потребно је обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Такође, дозвољава се изградња вишеводног крова. Максималан нагиб кровних равни је 45 степени.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 2,20 m (рачунајући од коте тротоара)

Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије

За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.

Коту приземља планираног објекта нивелационо поставити на коти мин. 72,00 mпv, како би се заштитити од високог нивоа подземне воде. За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања. Доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега-шиповима). Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ:

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

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења, тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину, на начин да минимални обухват буде грађевинска парцела која је дефинисана планом.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру фактичког стања улица, а у другој фази у оквиру планиране регулације улица. Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

Напомена: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.



Достављено:

- наслову,
- архиви...