



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 44

28. април 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда, на седници одржаној 28. априла 2016. године, а на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС) донела је

– Одлука о изради плана детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, Градска општина Земун број 350-146/10-С, („Службени лист Града Београда”, број 7/10 од 23. марта 2010. године).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЖИВКА ПЕТРОВИЋА, МИЛАНА УЗЕЛЦА, МОЗЕРОВЕ И НОВОПЛАНИРАНИХ САОБРАЋАЈНИЦА У БЛОКУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖИВКА ПЕТРОВИЋА И ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

А.1.2. Плански основ

Плански основ за израду плана детаљне регулације је:
– „Генерални план Београда 2021” („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Извод из Генералног плана Београда 2021

А. УВОД

А.1. Правни и плански основ израде ПДР-а

А.1.1. Правни основ

Правни основ за израду плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15);

Индивидуално становање

Блок са индивидуалним становањем је скуп појединачно изграђених зграда на парцелама величине претежно од 300 м² до 600 м², а изузетно и преко 2.000 м², оивичен је улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или су повучени. Објекти су стамбене намене, са једним и више станова, претежне спратности По (Су)+П+1+Пк (подрум или сутерен + приземље + спрат + поткровље), изграђени као слободностојећи објекти, ретко као двојни или зграде у низу.

Табела 1: Урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању

Блок	Однос БРП становања и делатности %	Макс. густина становника ст/ха	Макс. густина запослених зап/ха	Макс. густина корисника (ст+зап)/ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20%	100–300	50	300	30–70 %

Табела 2: Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са индивидуалним становањем

Максимална дозвољена спратност	Слободностојећи и у низу	П+1+Пк
	Полуатријумски	П+Пк
	У централној зони, на магистралама и улицама првог реда*	П+2+Пк
Индекс изграђености на парцели (и)	до 600 м ²	до 1,2
	преко 600 м ²	до 0,9
	У централној зони, на магистралама и улицама првог реда*	до 1,6
Индекс изграђености угаоних објеката		и х 1,15
Индекс заузетости парцеле (з)	до 600 м ²	50%
	преко 600 м ²	40%
	полуатријумски и низ	65%
Индекс заузетости у Централној зони, на магистралама и улицама првог реда*		50%
Индекс заузетости угаоних објеката		з х 1,15
	до 600 м ²	30%
	преко 600 м ²	40%
	У централној зони, на магистралама и улицама првог реда*	30%

Максимална висина објеката у Централној зони, на магистралама и улицама првог реда*	макс 11,5 m (до коте венца) 15 m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката	макс 5 m (до коте венца)
Број паркинг места за становање	1ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1ПМ/ 80 m ²

* Правила важе за индивидуално становање у Централној зони. Ван Централне зоне ови параметри примењују се за грађевинске парцеле које се налазе на магистралним саобраћајницама и саобраћајницама првог реда.

Локације и комплекси јавних служби

У Генералном плану за објекат дечје установе, као комплекса јавне службе, планирана је локација у оквиру предметног обухвата. Овакве врсте објеката дефинисана су као специјализовани центри. Ови простори имају статус јавних површина, а већина је од општег интереса.

А.1.3. Измене у односу на плански основ

У односу на планирано коришћење земљишта у Генералном плану Београда 2021, овим планом се одређује нова локација за планирани објекат јавне намене – комбинована дечја установа (КДУ).

Слика 1: Измене у односу на плански основ, на прилогу планираног коришћења земљишта по „Генералном плану Београда 2021” („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14)



А.2. Повод и циљ израде плана

А.2.1. Повод за израду плана

Повод за израду плана је иницијатива групе грађана упућена Општинском већу Градске општине Земун и Комисији за урбанизам Градске општине Земун за измену дела Регулационог плана дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првомајске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01) којом се тражи промена намене простора који захватају катастарске парцеле бр. 13581/2, 13581/3 и 13582 КО Земун из намене за јавне службе, јавне објекте и комплексе (обданиште) у становање.

Корисници наведених парцела су исте добили на основу расписаног конкурса и од стране Одељења за имовинско правне и стамбене послове СО Земун поседују решења о давању на трајно коришћење катастарских парцела бр. 13581/2, 13581/3 и 13582 КО Земун.

Општинско веће општине Земун на 93. седници одржаној дана 14. априла 2008. године донело је Закључак евидентиран под бројем 06-209/2008-11 од 14. априла 2008. године којим даје сагласност на мишљење Комисије за архитектуру, урбанизам и просторно планирање за израду измене Регулационог плана дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првомајске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01)

Урбанистички завод Београда дописом евидентираним под бројем 350-349/07 од 25. јануара 2008. године обавештава Одељење за грађевинско комуналне послове Градске општине Земун да је прихваћена иницијатива за измену Генералног плана и предлажу измену и Регулационог плана и покретање израде програма.

Секретаријат за социјалну дечју заштиту дописом евидентираним под бројем XIX-01 351-12/07 од 27. новембра 2007. године дао је сагласност да се изградња планираног објекта дечјег обданишта са простора који захватају катастарске парцеле бр. 13581/2, 13581/3 и 13582 КО Земун реализује на предложени простор који захватају катастарске парцеле бр. 13891/1, 13888, 13930 и 13931 КО Земун.

Сагласност на предложеној измену дао је и Завод за унапређење образовања и васпитања – Центар за стратешки развој бр. 1247/2007 од 6. новембра 2007.

Наведене сагласности прибављене су на основу дописа Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове евидентираних под бројем IX-01 350.5-1794/07 од 19. априла 2007. године.

А.2.2. Циљ израде плана

Циљ израде плана је стварање услова за формирање парцеле јавне намене за комбиновану децу установу (КДУ), изградњу и реконструкцију објеката и изградњу потребне саобраћајне мреже и комуналне инфраструктуре.

Такође, циљ је и уклапање фактичког стања на терену са важећим Регулационим планом дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01), као и успостављање квалитетнијег односа између објеката, чиме би се унапредило окружење.

А.3. Обухват и граница плана

А.3.1. Границе и површина обухвата плана

Опис границе обухвата

Граница почиње тачком О1, на раскрсници улица Милана Узелца и Живка Петровића, на међној линији катастарских парцела 12946 и 12948, пресецајући к.п. бр. 12946, наставља се ка истоку, у правцу кретања казальке на сату, обилазећи границу к.п. бр. 14287, и пресецајући к.п. бр. 13569, 13571, 13573, 13574, 13575, 13577/1, 13579/1, 13580, 13583/1, 14288/1, 13653. У тачки О41 граница се прелама ка југу, пресецајући к.п. бр. 13653, 13699, 13660, затим се пружа дуж југо-источне границе к.п. бр. 14288/1, пресеца к.п.бр.13651, 13650, 14290, 13621, наставља југо-источном границом к.п. бр. 14288/1, пресеца к.п. бр. 13840, 14291/1, 13819, поново наставља југо-источном границом к.п. бр. 14288/1, пресеца к.п. бр. 13817, 13816.

У тачки О124 граница се прелама ка западу, пресеца к.п. бр. 13874, 13875, поново 13874, па се у тачки О130 прелама ка југу, даље пресецајући к.п. бр. 13874, 13878, па се у тачки О155 прелама ка западу, пресецајући к.п. бр. 14287 и наставља дуж јужне границе к.п. бр. 14179/2 до тачке О159, где се прелама ка северу. Граница се даље пружа делом западне границе к.п. бр. 14179/2, пресеца 14179/1, 14176/4, наставља западном границом к.п. бр. 14176/2, 14173/3, 13880/2, 13884/2, до тачке О172 где се прелама ка западу, пресецајући к.п. бр. 13884/1, до тачке О178, где се прелама ка северу. Граница даље пресеца к.п. бр. 13886, 13888, затим се поклапа са западном границом катастарске парцеле број 13891/1, па пресеца 13934/1, 13934/2, 13928, поклапа се са западном границом парцеле 13926, и у тачки О182 се прелама ка истоку пратећи јужну границу к.п. бр. 13925 до тачке О183 где се прелама ка северу. Затим граница пресеца к.п. бр. 13925, 13923, 13921, 13919, 13917, 13452, до тачке О195, где се прелама ка истоку, дуж северне границе к.п. бр. 13909/2 и 13908. У тачки О207 граница се прелама ка северу и пружа дуж западне границе к.п. бр. 14287, до тачке О266, где се прелама ка западу и пресецајући к.п. бр. 13495, дуж источне границе к.п. бр. 12948, затвара у тачки О1. Све катастарске парцеле су КО Земун.

У случају неусклађености графичког и текстуалог дела плана по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 1 „Катастарско-топографски план са границом обухвата плана” у Р=1:1.000.

Списак координата границе плана

Граница обухвата плана са аналитичко геодетским елементима тачака (О1-О266) које дефинишу границу плана, дата је у графичком прилогу број 1. „Катастарско-топографски план са границом обухвата плана” у Р=1:1.000.

А.3.2. Попис катастарских парцела у оквиру обухвата ПДР-а

Целе катастарске парцеле:

13529/1, 13529/2, 13530, 13531/1, 13531/2, 13532, 13533/1, 13533/2, 13534, 13535, 13536, 13537, 13538, 13539, 13540, 13541, 13542, 13543, 13544, 13545, 13546/1, 13546/2, 13547, 13548, 13549, 13550, 13551, 13552, 13553, 13554, 13555, 13556, 13557, 13558, 13559, 13560, 13561/1, 13561/2, 13561/3, 13562, 13563, 13564, 13565, 13566, 13567, 13577/2, 13577/3, 13579/2, 13579/3, 13579/4, 13579/5, 13581/1, 13581/2, 13581/3, 13581/4, 13581/5, 13581/6, 13581/7, 13582, 13583/2, 13584/1, 13584/2, 13584/3, 13585/1, 13585/2, 13586/1, 13586/2, 13586/3, 13587/2, 13588/1, 13588/2, 13588/3, 13588/4, 13588/5, 13589/1, 13589/2, 13590/1, 13590/2, 13591, 13592/1, 13592/2, 13593, 13594, 13595, 13596, 13597, 13598, 13599, 13600, 13601, 13602, 13603, 13604/1, 13604/2, 13604/3, 13605/1, 13605/2, 13605/3, 13606/1, 13606/2, 13607, 13608, 13609, 13610, 13611, 13612, 13613, 13614, 13615, 13616, 13617, 13618, 13841, 13842, 13843, 13844, 13845, 13846/1, 13846/2, 13847, 13848, 13849, 13850, 13851, 13852, 13853/1, 13853/2, 13853/3, 13853/4, 13853/5, 13854/1, 13854/2, 13854/3, 13854/4, 13855, 13856, 13857, 13858/1, 13858/2, 13859/1, 13859/2, 13859/3, 13860/1, 13860/2, 13861/1, 13861/2, 13862/1, 13862/2, 13863/1, 13863/2, 13863/3, 13863/4, 13864/1, 13864/2, 13864/3, 13864/4, 13864/5, 13864/6, 13864/7, 13865, 13866/1, 13866/2, 13866/3, 13866/4, 13866/5, 13867/1, 13867/2, 13867/3, 13867/4, 13867/5, 13867/6, 13868, 13869/1, 13869/2, 13870/1, 13870/2, 13871, 13872/1, 13872/2, 13872/3, 13880/2, 13881, 13884/2, 13886/2, 13886/3, 13889/1, 13889/2, 13889/3, 13891/2, 13891/3, 13892, 13893, 13894/1, 13894/2, 13895/1, 13895/2, 13896, 13897, 13898, 13899/1, 13899/2, 13900, 13901/1, 13901/2, 13902, 13903, 13904, 13905, 13906, 13907/1, 13907/2, 13908, 13909/2, 13931, 14173/1, 14173/3, 14174, 14179/2, 14288/2, 14288/3, 13926 и 13891/1.

Делови:

12946, 13495, 13452, 13569, 13571, 13573, 13574, 13575, 13577/1, 13579/1, 13580, 13583/1, 13653, 13699, 13660, 13650, 13621, 13840, 13819, 13816, 13874, 13875, 13878, 13886, 13888, 13934/1, 13934/2, 13917, 13919, 13921, 13923, 13925, 13928, 14176/2, 14176/4, 14179/1, 14288/1, 14287, 14290, 14291/1, 13884/1, 13651

Све горе набројане катастарске парцеле су у КО Земун и припадају обухвату плана, чија површина износи 15,33 ха.

У случају неусклађености графичког и текстуалог дела плана по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 1 „Катастарско-топографски план са границом обухвата плана” у Р=1:1.000.

А.4. Инжењерско-геолошки услови

У оквиру Документационе основе плана налази се комплетан елаборат „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације подручја између улица Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, градска општина Земун” урађен од стране предузећа „ГЕОАЛФА” д.о.о. из Београда, децембра 2010. године.

Ову документацију прате графички прилог број 11 – „Геолошка рејонизација терена” и 12 – „Геотехнички пресеци терена” у Р=1:1.000.

У наставку је извод из Елабората.

Географски положај

Земун око φ 44°50N λ 20°23E

Обухват се налази јужно од Првوماјске улице и северно од железничке пруге, источно од Железничке улице и западно од Улице Марије Бурсаћ.

Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на којем се налази предметна локација припада пространој лесној заравни познатој под називом „Земунски лесни плато”. На оваквим теренима је карактеристична појава благих уздигнућа „лесних брежуљака” и депресија „лесних вртача” декаметарских дужина и ширина, метарских релативних висина, односно дубина. Блага уздигнућа и депресије показују пружање СЗ-ЈИ. Оваква оријентација облика, поред савремених егзодинамичких процеса, може се повезати са њиховом генезом. Већи део истражног простора је покривен објектима око којих је терен заравњен, тако да нису могле да се јасно уоче природне геоморфолошке одлике терена.

Апсолутне коте терена у оквиру истражног простора варирају од 92,5 до 97,5 мнв.

Геолошки састав терена

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литолошким комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палео-географских и геотектонских услова.

Према стручним радовима, који су проистекли из анализе обимног фонда постојеће геолошко-геотехничке документације, дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима. Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса лесних наслага (Q_2 л), лесоида (Q_2 л'), алувијално-барских (Q_1 аб), алувијално-језерских (Q_1 ај) и језерско-барских (Q_1 јб) седимената.

Хидрогеолошке одлике терена

Хидрогеолошке одлике терена зависе од морфологије, геолошког склопа и литолошког састава, односно заступљеног структурног типа порозности. На предметном терену издвајају се лесне насlage у надизданској и изданској зони.

Лесне насlage у надизданској зони одликују се цевастом порозношћу са вертикално оријентисаним макропорама. По својој хидрогеолошкој функцији представљају изразити хидрогеолошки спроводник. Према постојећој документацији на предметном простору, надизданска зона се простира од површине терена до око коте 79(82) мнв. Осциловање између изданске и надизданске зоне је у директној вези са годишњим добом.

Лесне насlage у изданској зони су интензивно физичко-хемијски измењене (деградиране) тако да по својим структурним карактеристикама не представљају типичне лесне насlage већ се називају лесоидима, алевритима. У оквиру лесних наслага формиран је збијени тип издани. Генерално ниво подземне воде осцилује у зависности од хидролошке године. Прихрањивање издани врши се инфилтрацијом атмосферских вода у подземље.

Истражним бушењем до коте 83 мнв, наменски изведеним за израду овог елабората, није регистрована појава подземне воде, нити је након 24 часа утврђен ниво подземне воде.

На теренима утврђене геолошке конструкције утицај атмосферских вода је врло значајан са аспекта расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објекта и склоности материјала да под наведеним околностима изгуби структурну чврстоћу и изазове нагла слегања објекта.

У садашњим условима атмосферске воде највећим делом прима канализациона мрежа, док се изванредан део процеђује у подземље (на простору који није покривен урбанизацијом).

Стабилност терена

На терену ширег простора на коме се налази предметна локација од савремених геолошких процеса заступљени су:

- процес суфозије,
- процес физичко-хемијског распадања и
- процес слегања.

Процес суфозије у лесним теренима јавља се услед лаке растворљивости карбонатног везива, слабе отпорности средине на дејство воде и испирања ситних честица. За последицу има слегање терена и формирање удубљења – „лесних вртача”.

На процес физичко-хемијског распадања лесних наслага поред растворљивог дејства атмосферских вода утиче и сама влага из ваздуха коју лес прилично лако упија, чиме му се полако, али константно разара структура. Услед физичко-хемијских промена, површина леса је покривена продукцијом сопственог распадања. На тај начин ствара се хумусни покривач дебљине око 0,5 m.

Процес слегања лесног тла је процес коме је изложен насељени део лесних заравни. До њега долази најчешће због преоптерећења тла (прекорачења дозвољене носивости) или промене влажности услед накнадног провлажавања. Слегање тла је управо пропорционално примењеном специфичном (додатном) оптерећењу тла и одвија се на рачун смањења примарне, ситне цевасте и макро, порозности. Слегање се као процес знатно интензивира неконтролисаним влажењем тла у области темеља при чему долази до лома структурних веза а при томе долази до знатне деформације тла и објекта.

Општи је закључак да је терен у природним условима стабилан. При урбанизацији предметне локације треба испитивати специфичности инжењерскогеолошких особности леса како би се избегле последице појединих геолошких процеса, првенствено процеса слегања.

Сеизмичност терена

Изменом и допуном Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 52/90) овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са VII° на VIII° МЦС.

Обзиром на све околности у конкретном случају зависно од конструктивног типа објекта и реализоване масе, објекте треба пројектовати на VIII° МЦС, са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s = 0,05$.

Извод из планске документације

Према инжењерско-геолошкој реонизацији дефинисаној за потребе ГП Београда до 2021. год. истражни простор припада реону Ц₁.

Реоном Ц₁ обухваћен је део Земунске лесне заравни изнад коте 85 мнв, са нивоом подземне воде већим од 10 m. Ови терени су окарактерисани као стабилни терени.

Инжењерскогеолошка рејонизација терена

Инжењерскогеолошка реонизација терена истражног простора изведена је уз уважавање геоморфолошко-геолошко-хидрогеолошко-геотехничких параметара. Параметри меродавни при инжењерскогеолошкој реонизацији терена су:

- геоморфолошке карактеристике;
- просторни распоред заступљених литолошких комплекса, геолошка старост и геолошки склоп;
- стање и својства литотипова у оквиру заступљених литолошких комплекса;
- хидрогеолошке карактеристике;
- нумеричке вредности геомеханичких параметара;
- сеизмички услови и
- стабилност терена.

На основу сагледаних инжењерско-геолошко-геотехничких карактеристика предметног простора, на простору Плана детаљне регулације (ПДР) издвојен је један реон – реон Ц₁ у оквиру којег су издвојена два микрореона Ц_{1а} и Ц_{1б}. Инжењерскогеолошка реонизација је усклађена са инжењерскогеолошком реонизацијом датом за потребе ГП Београда до 2021. године.

Микрореон Ц_{1а}

– Овим микрореоном обухваћен је заравњени део терена нагиба 1–2° са појавама карактеристичних благих „брежуљака” – уздигнућа и депресија „лесних вртача”.

– Апсолутне коте терена су од 92,5 до 97,5 mnnv.

– У приповршинском делу терен је изграђен од другог хоризонта леса, дебљине је 3–5 m који је у површинском делу прекривен насутим тлом и хумусом дебљине од 0,2 до 2,5 m.

– Подину другом лесном хоризонту чини друга погребена земља и трећи лесни хоризонт до дубине око 10 m.

– Терен је у природним условима стабилан.

– Ниво подземне воде је већи од 10 m од површине терена.

Инжењерскогеолошка конструкција предметног дела терена омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених правила.

– Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насута тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Евентуално насипање вршити искључиво лесом (лесоидима) уз прописно збијање. Насипање се не сме вршити песком – шљунком јер би оно представљао рецепијент површинских вода у подтло објеката што би кроз експлоатацију изазвало деформације као последице неравномерног слегања. При оптерећењима већим од 120(130) kN/m² и при накнадном провлажавању губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада. Код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским

нормама ГН 200 припадају I и II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно.

– Надградња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију, а у супротном неопходна је санација темеља. Потребно је урадити статичку и геостатичку анализу (постојећа и допунска оптерећења од објекта, врста, начин и дубина фундаирања) за сваки конкретан случај.

– Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насута тла и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа.

– Код објеката за комуналну инфраструктуру сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени. Треба обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи јер би представљале потенцијалну опасност за накнадно провлажавање подтла које би изазвало деформације на објектима, а осим тога и до загађења тла и подземне воде.

Микрореон Ц_{1б}

– Овим микрореоном обухваћен је субвертикални одсек формиран услед експлоатације леса и део заравни који се налази у непосредном залеђу (око 7–8 m од одсека).

– Коте терена су око 89,0–95,8 mnnv.

– Висина одсека износи од око 3–6 m.

– Део одсека који се пружа у правцу СИ-ЈЗ налази се у непосредној близини саобраћајнице (уз улицу Живка Петровића), док су индивидуални стамбени објекти изграђени на више од 10 m од одсека који се пружа у правцу ЈИ-СЗ.

– У приповршинском делу, испод насута тла и хумуса (дебљине до 1 m), налази се други хоризонт леса дебљине око 2,5–6,0 m.

– Подину другом лесном хоризонту чини друга погребена земља.

– Терен је у садашњим условима условно стабилан.

– Ниво подземне воде је већи од 7 m од површине терена.

Према инжењерскогеолошкој конструкцији овај део терена је условно повољан за урбанизацију. У циљу заштите одсека и његовог непосредног залеђа неопходно је применити адекватне санационе мере (потпорни зид). Након заштите вештачки формираног одсека, условности при урбанизацији овог дела терена ће бити исте као и за микрореон Ц_{1а}.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Б.1. Постојеће стање

Горњи Земун, коме припада простор у обухвату, је у процесу трансформације већ годинама уназад. Од периферије са ретком изграђеношћу и руралном матрицом уређења парцела до урбаног развоја. Формирање трговачке улице у непосредној близини (Првوماјска улица) привукло је велики број инвестиција и појавио се интерес за изградњу вишеспратница (спратности веће од П+2+Пк). Повећање броја становника и садржаја условило је појаву различитог вида индивидуалног становања: од партаја до луксузних вила.

Б.1.1. Постојећа намена површина

Предметно подручје има све карактеристике традиционалне урбане матрице Горњег Земунa. Улична мрежа је ортогонална и формира веће издужене стамбене блокове оивичене углавном приземним кућама на дубоким парцелама. Унутрашњост парцела претежно заузимају баште и воћњаци, у новије време делимично заузете стамбеном изградњом, уз постојеће објекте. Просечна величина стамбених парцела је 600–800 m². Делатности су присутне у оквиру стамбених објеката, или у засебним објектима.

Промена структуре становника, начина живота и становања, донела је нови вид изградње на постојећим парцелама. У продужетку старих објеката дозиђиване су нове стамбене јединице, а често и засебне стамбене куће, обзиром да је величина парцела то дозвољавала.

Генерално, у оквиру обухвата разликујемо четири намене коришћења грађевинског земљишта:

У оквиру јавног земљишта – саобраћајне површине и комунални објекти, а у оквиру осталог земљишта: становање, привредне делатности и неизграђене и неуређене површине.

Б.1.1.1. Становање

Преко 50% обухвата чине изграђене парцеле са наменом становања. Грађени су објекти уз постојеће саобраћајнице на регулацији у прекинутом, непрекинутом низу и као слободностојећи, све више улазећи у залеђе парцела – са јединственим приступним путем. Бонитет објеката се временом повећава, јер је изражена реконструкција и новоградња. Као наслеђе из ранијег периода остале су партаје са већим бројем власника објеката, и сада већ вишепородичним становањем (две, три генерације једне породице).

Спратност објеката је од П+0 до Су+Вп+2+Пк, односно од једне до пет стамбених етажа. Уочљива је већа спратност објеката уз улицу Милана Узелца и дуж раскрсница улица Живка Петровића и Мозерове са Улицом Милана Узелца.

Б.1.1.2. Привредне делатности

Укупан број привредних друштава на подручју обухвата плана је 43. И то: у прерађивачкој индустрији 10, производња и снабдевање електричном енергијом, гасом и водом 1, грађевинарство 3, трговина на мало, поправка моторних возила 20, саобраћај, складиштење и везе 1 и активности у вези са некретностима, изнајмљивање и пословне активности 8. У оквиру обухвата присутне су делатности у оквиру намене становање и делатности које нису компатибилне са становањем и у многе деградирају квалитет животне средине у окружењу (прерађивачка индустрија, грађевинарство и сл.). У оквиру обухвата на к.п.бр: 13608, 13610, 13611, 13613 и 13615 све КО Земун налази се производни погон фабрике намештаја са продавницом.

Б.1.1.3. Саобраћајне површине и постојећа комунална опремљеност простора

Саобраћајне површине

У оквиру обухвата постоје три улице са регулацијом већом од девет метара (мин 2 x 1,5 m + 6 m): Живка Петровића, Милана Узелца и Мозерова. То су двосмерне, асфалтиране саобраћајнице, којима регулација у појединим деловима има ширину до дванаест метара (2 x 3 m + 6 m) или (2 x 2 m + 6 m + 2 m) са подужним паркирањем. Ниједна саобраћајница није завршена у комплетној дужини, па су стога ширина регулације и завршни застор променљиви. Осим ове три саобраћајнице, изграђене су и четири „слепе” улице

као наставци постојећих улица унутар блока, недовољне регулације и парцијално асфалтиране.

Постојећим улицама не саобраћају линије ЈГП-а. Становништво је упућено на стајалишта у Првوماјској улици.

Водоводна мрежа

Предметна територија припада I зони водоснабдевања. Постојећа водоводна мрежа, вођена је јавним површинама (улице Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерова, Гетеова и делови нових улица урађених у складу са РП из 2001. године). Цевоводи су димензија Ø 80 (BI80A), Ø 90 (BI90PE), малих димензија и дотрајали. Постојећа дистрибутивна водоводна мрежа већих димензија изграђена је дуж следећих улица:

Ø 300 mm (BI300L) у Улици Живка Петровића од Улице првوماјске до Милана Узелца и

Ø 200 mm (BI200L) у улици Милана Узелца до улице Живка Петровића.

У непосредној близини предметне територије, а дуж Улице првوماјске изграђен је примарни цевовод Ø 400mm (BI400A) са кога се предметна територија снабдева водом.

Канализациона мрежа

Предметно подручје припада „Централном” канализационом систему, на делу где је заснован сепарациони систем канализања.

Улице обухваћене границом предметног плана нису сасвим канализане што указује да су постојећи објекти прикључени на септичке јаме.

У улицама Милана Узелца и Симе Шолаје/Мозерова постоје канализациони канали, док остале улице у оквиру обухвата нису канализане. У Улици Милана Узелца постоји фекални канал ØАЦ 300 mm и кишни канал ААЦ 300 mm. У низводном делу Улице Симе Шолаје/Мозерова постоји фекални ØАЦ 300 mm и кишни канал ААЦ 300–500 mm. Реципијент за фекалне воде са предметног подручја је фекални колектор 90/157 cm у Првوماјској улици, који је оријентисан ка КЦС „Карађорђево трг” и КЦС „Ушће”. Постојећи реципијент за кишне воде ове територије је кишни канал АБ 500 mm на који се наставља колектор АБ 50/75 cm.

Главни реципијент кишне воде је кишни колектор 220/194 cm који се из правца Банатске улице улива у Дунав, а изграђен је ван границе овог плана. Пројектован је колектор Ø1000 mm – 180/120 cm у Првوماјској, који потом скреће у Задругарску улицу и укључује се у постојећи колектор АБ 220/194 cm и непосредни је реципијент кишних вода са предметне територије.

Телекомуникациона мрежа

Површина, која се обрађује овим планом, покривена је кабловским подручјима Н°1 и Н°5 ИС „Златиборска”. Приступна ТК мрежа изведена је кабловима положеним у ЗК канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко спољашњих, односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Постојеће ТК инсталације изграђене су у склопу јавних и саобраћајних површина.

Електроенергетска мрежа

За потребе снабдевања електричном енергијом предметног подручја изграђено је три ТС 10/0,4 kV са електричном дистрибутивном мрежом напонског нивоа 1 и 10 kV. Постојеће ТС 10/0,4 kV изведене су као слободностојећи објекти или у оквиру изведених објеката. Мрежа водова 10 и 1 kV изграђена је подземно и једним мањим делом надземно, у тротоарском простору улица: Мозерове, Милана Узелца и Живка Петровића као и испод слободних површина.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама јавног осветљења. Водови јавног осветљења изведени су подземно у склопу постојећих саобраћајних површина.

Гасоводна мрежа

На подручју предметног плана, у границама плана, изграђен је и у експлоатацији дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar, од Улице др Миливоја Бабића, дуж Мозерове, пречника 125 mm, границом будуће Саобраћајнице 8, пречника 225 mm и дуж Улице Живка Петровића пречника 180 mm све до Херцеговачке улице. Овај гасовод је дуж Улице Марије Бурсаћ повезан на постојећу мерно-регулациону станицу МРС „Калварија” и снабдева природним гасом нове стамбене објекте у Херцеговачкој улици.

Топловодна мрежа

На подручју предметног плана, у границама плана, изграђен је и у експлоатацији топловод пречника 2xØ139,7x3,6/225 дуж Улице Милана Узелца, са редукцијама 2xØ114,3x3,6/200 и 2xØ88,9x3,2/160, као и прикључни топловоди за солитере у Првомајској улици пречника 2xØ76,1/140 и 2xØ48,3/110 у Улици Милана Узелца. Тренутно снабдевање топлотном енергијом остварује се из КО „Сава Ковачевић”.

Постојећи режим рада примарне инсталације топлане за потребе грејања је 120/65°C, за називни притисак NP16. У раду топлане постоји ноћни прекид у раду, са перспективом да целодневни рад у сезони грејања буде 24 часа дневно. У снабдевању потрошне топле воде на режиму 65/22 °C, са прекидом у испоруци у току ноћи, са перспективом да буде непрекидна испорука током целе године.

Прикључење објеката на топлофикациону мрежу је индиректно преко топлотне подстанице у објекту, углавном у подрумској (техничкој) етажи у просторијама око 10 m² са прикључцима за воду, струју и канализацију. Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд” – КО „Сава Ковачевић” – Земун. Тренутно снабдевање топлотном енергијом остварује се из КО „Сава Ковачевић”, а планира се повезивање на ТО „Нови Београд” преко постојећег магистралног топловода DN500 дуж Златиборске улице.

Кабловски дистрибутивни систем (КДС)

Постојећи кабловски дистрибутивни систем је изграђен неплански, са нејасном законском регулативом и сада служи за пријем ТВ сигнала у једном смеру ка кориснику. Мрежа је реализована са самоносећим коаксијалним кабловима и делом подземно. За постојеће Wi-Fi интернет сервере и за остале дигиталне мреже, не постоје подаци.

Б.1.2. Постојеће површине јавне намене

Табела 3 – попис катастарских парцела за постојеће површине јавне намене у обухвату Плана	
Саобраћајне површине	Катастарске парцеле бр. (све КО Земун)
улица Живка Петровића	цела 14287
улица Милана Узелца	целе 13584/2, 13581/6 и делови: 13569, 13571, 13573, 13575, 13577/1, 13579/1, 13699, 13580 и 13583/1.
улица Мозерова (са приступним путем)	целе : 14288/1, 14288/2, 13604/1, 14288/3, 13853/5, 13854/1, 13860/1, 13866/3, 13864/7 и 13867/5 и део: 13864/3
улица Гаудијева	целе: 13581/5, 13581/1, 13585/2, 13586/3, 13588/5, 13588/4, 13581/7, 13579/2 и 13579/5 и делови: 13581/3 и 13581/2
Комуналне површине и објекти	Катастарске парцеле бр. (све КО Земун)
ТС2	део 13604/2
ТС4	делови 13909/2 и 13908
Напомена: постојећа ТС3 није наведена у попису површина јавне намене јер се налази у оквиру објекта на к.п. 13866/4 КО Земун	

У случају неусклађености графичког и текстуалог дела Плана по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 2 „Постојећа намена површина”.

Б.2. Планирана намена и начин коришћења земљишта

У оквиру обухвата разликујемо два основна начина коришћења градског грађевинског земљишта: као површине јавних намена и површине осталих намена. Коришћење грађевинског земљишта је могуће ако је оно уређено, односно ако је комунално опремљено за грађење у складу са планом. Уређивање грађевинског земљишта се врши према програмира уређивања које доноси Скупштина Града Београда.

Б.2.1. Планиране површине јавних намена

За планиране површине јавних намена овим планом се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом. У оквиру границе обухвата Плана имамо следеће површине јавних намена:

- саобраћајне површине;
- комбинована дечја установа (КДУ);
- зеленило и дрвореди;
- комуналне површине и објекти.

Саобраћајне површине – Узимајући у обзир затечено стање на терену и важећи плански документ по коме се развијала путна мрежа (Регулациони план дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првомајске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01) формиран су саобраћајни профили и правци у плану. Саобраћајнице у оквиру обухвата ПДР припадају примарној мрежи – улице II реда (постојеће улице Живка Петровића, Милана Узелца и Мозерова) и секундарној мрежи – приступне стамбене улице и комуналне стазе. Карактеристични профили и аналитичко-геодетски елементи саобраћајница приказани су на графичком прилогу број 4. „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” у Р=1:1.000.

Комбинована дечја установа (КДУ) – је планирана у блоку 10 (према графичком прилогу бр. 3 – „Планирана намена површина и изградња”) као дечја установа максималног капацитета (до 270 места). Издужен облик блока, и обавеза формирања издвојених паркинга од самог комплекса КДУ, намеће позиционирање паркинга по ободу блока.

Зеленило и дрвореди – су планиране озелењене површине са дрворедима уз комуналну стазу која повезује улице Милана Узелца и Првомајску. Постојећи дрвореди у оквиру Улица Мозерове и Живка Петровића, овим планом се задржавају и припадају саобраћајним површинама.

Комуналне површине и објекти – овим планом одређени су као три постојеће трафостанице, од чега су две са припадајућом површином и приступним путевима (ТС2 и ТС4), а једна у оквиру објекта на к.п. 13866/4 КО Земун – без сопствене парцеле; девет планираних трафо станица (ТСн1-9) и објекат за смештај ТК опреме – „outdoor” (спољашња монтажа кабинета) .

Граница површина јавних намена је дефинисана координатама граничних тачака на месту где се не поклапа са постојећим границама катастарских парцела. На месту где се граница површина јавне намене поклапа са постојећом границом катастарске парцеле уместо одређивања аналитичко геодетских тачака поклапања су означена бојом и ознаком „р.л.=к.п.” (односно „г.п.=к.п.”). Граничне тачке се налазе на преломним тачкама, а лук је дефинисан са минимално три граничне тачке. Земљиште јавне намене се пописује по катастарским парцелама. Површине јавних намена су дефини-

сане аналитичко-геодетским елементима и приказане на графичком прилогу број 5. „План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана” у Р= 1:1.000.

Табела 4 – Попис катастарских парцела за планиране површине јавне намене		
Број ГП	Опис	Бројеви катастарских парцела, све КО Земун
Саобраћајне површине		
ГП1	комунална стаза КС1	Део: 14287
ГП2	Ул. Милана Узелца	Делови: 12946, 13495, 14287, 13569, 13571, 13573, 13574, 13575, 13577/1, 13579/1, 13580, 13581/6, 13581/5, 13584/1, 13583/2, 13583/1, 14288/1, 13653, 13699 и 13660. Целе: 13584/2
ГП3	Ул. Гаудијева	Делови: 13575, 13577/1, 13577/2, 13565, 13563, 13561/2, 13561/3 и 13581/2
ГП4	Ул. Гаудијева	Делови: 13561/2, 13561/3, 13581/2, 13559 и 13582
ГП5	Ул. Гаудијева – нови део	Делови: 13581/2, 13581/3, 13581/7, 13581/1 и 13581/6
ГП6	Ул. Мозерова	Делови: 14288/1, 13660, 13651, 13650, 14290, 13621, 13840, 14291/1, 13819, 13817, 13816, 13874, 13875, 13871, 13867/4, 13864/3, 13861/1, 13854/1 и 13854/4. Целе: 13866/5, 13853/5 и 13604/1
ГП7	Саобраћајница 12	Делови: 13854/1, 13854/4, 13861/1 и 13854/2
ГП8	Саобраћајница 9	Делови: 13872/2 и 13866/3 Целе: 13867/5
ГП9	Саобраћајница 11	Делови: 13866/3, 13864/7 и 13864/3
ГП10	Саобраћајница 11	Делови: 13864/3, 13860/1, 13861/1, 13854/1, 13853/1, 13848, 13846/2, 13844 и 13842
ГП11	Саобраћајница 11	Делови: 13617, 13618, 13540 и 13538
ГП12	Саобраћајница 13	Делови: 13540, 13542, 13544, 13546/1, 13546/2, 13549, 13552, 13554, 13555, 13597 и 13557
ГП13	комунална стаза КС2	Делови: 13555, 13557 и 13559
ГП14	Саобраћајница 11	Делови: 13864/7, 13863/1, 13859/1, 13857, 13852, 13850, 13529/2, 13531/2, 13533/2 и 13535
ГП15	Саобраћајница 10	Делови: 13862/1 и 13863/1
ГП16	Ул. Живка Петровића	Делови: 14287, 13862/1, 13863/1 и 13908
ГП17	Ул. Живка Петровића	Делови: 13874, 13878 и 14287
ГП18	Саобраћајница 8	Делови: 13872/2 и 13874
ГП19	Ул. Живка Петровића	Делови: 13878, 14287, 13884/2, 13881, 14174, 14176/2 и 14179/2
ГП20	Саобраћајница 7	Делови: 14179/2, 14176/2, 14176/4 и 14179/1
ГП21	Саобраћајница 4	Делови: 13886/2, 13886, 13889/1, 13891/2, 13893, 13894/2, 13895/2, 13897, 13928, 13926, 13899/2, 13925, 13901/2 и 13884/1.
ГП22	Саобраћајница 6	Делови: 13884/2
ГП23	Саобраћајница 3	Делови: 13886, 13888, 13891/1, 13934/1, 13934/2, 13928 и 13926.
ГП24	Саобраћајница 2	Делови: 13901/2, 13923, 13921, 13903, 13905, 13919, 13917 и 13907/2
ГП25	Саобраћајница 1	Делови: 13917, 13452, 13907/2, 13909/2 и 13908
ГП42	Саобраћајница 5	Делови: 14176/2, 13880/2 и 13884/2, Цела: 14173/3
Комбинована дечја установа (КДУ)		
ГП26		Делови: 13928, 13897, 13895/2, 13894/2, 13934/2, 13934/1, 13893, 13891/1, 13891/2, 13888, 13889/1, 13886 и 13886/2 Целе: 13931
Комуналне површине и објекти		
ГП29	ТС2	Делови: 13604/2 и 13604/1
ГП31	ТС4	Делови: 13909/2 и 13908
ГП32	ТК	Делови: 13850
ГП33	ТС н1	Делови: 13577/2, 13577/3 и 13581/2
ГП34	ТС н2	Део: 13853/3
ГП35	ТС н3	Делови: 13615 и 13617
ГП36	ТС н4	Део: 13848
ГП37	ТС н5	Делови: 13866/1 и 13866/3
ГП38	ТС н6	Делови: 13529/1 и 13529/2
ГП39	ТС н7	Део: 13555
ГП40	ТС н8	Делови: 13893 и 13894/2
ГП41	ТС н9	Део: 14174
Напомена: постојећа ТС3 није наведена у попису парцела јавне намене јер се налази у оквиру објекта на к.п. 13866/4 КО Земун		

У случају неусклађености графичког и текстуалог дела плана по питању броја катастарских парцела, меродаван је графички прилог бр. 5 „План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана” у размери 1:1.000.

Табела 5 – Планиране површине јавне намене	
Саобраћајне површине	3 ha 71a 14,57 m ²
Зеленило и дрвореди	3 a 98,60 m ²
Комбинована дечја установа	58 a 71,40 m ²
Комуналне површине и објекти	3 a 76,81 m ²
УКУПНА ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА	4 ha 37 a 61,38 m ²

Б.2.2. Планиране површине осталих намена

Остала намена земљишта јесте начин коришћења земљишта за више планираних различитих намена, од којих је једна преовлађујућа. У оквиру границе обухвата плана планиране су следеће површине са осталом наменом:

- становање и
- комерцијалне делатности.

Становање – Ова намена планирана је на највећем делу обухвата плана. Подразумева постојеће стамбене објекте и планиране стамбене објекте индивидуалног типа. Дозвољено је грађење стамбених објеката уз пратеће компатибилне намене и то у односу: становање 80–100% : компатибилна намена 20–0%.

Делатности које су дозвољене и које су компатибилне са становањем су: мањи производни погони који не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и сл., пословни простори претежно комерцијалних делатности (трговина, угоститељство и туризам, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге, и други пословни простор), као и култура, школство, здравство, дечја и социјална заштита итд. Нису дозвољене делатности које угрожавају животну средину загађењем ваздуха или буком, које генеришу велики обим кретања и захтевају директан приступ аутомобилом или промет кабастом робом (као нпр. складишта).

Комерцијалне делатности су планиране у оквиру блока 2 на простору где се сада налази производни погон (приватна/породична фабрика намештаја). Ова намена се може трансформисати у терцијалне делатности: пословање и трговину, мање складиште, угоститељство и сл.

Будући да су површине намењене комерцијалним делатностима окружене стамбеним ткивом, дозвољена је њихова трансформација у становање, на начин да се преузму параметри и урбанистички показатељи блока коме ова намена припада, и то његове зоне – ИБ. Такође, обавезује се разрада целе површине намењене комерцијалним делатностима јединственим пројектом препарцелације у случају ове трансформације.

Табела 6 – Планиране површине остале намене	
Становање	10 ha 49 a 60,63 m ²
Комерцијалне делатности	46 a 20,65 m ²
УКУПНА ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА	10 ha 95 a 81,28 m ²

Б.2.3. Подела на карактеристичне целине, потцелине и зоне

Површине у оквиру обухвата плана делимо на три карактеристичне просторне целине, у оквиру којих су дефинисане 4 зоне за целину I, 2 зоне за целину III, док је целина II јединствена. Ове три целине, са припадајућим зонама распрострањене су у 11 блокова.

Просторне целине формане су на основу физичко-морфолошких одлика планираног грађевинског ткива, као и историјског наслеђа и препознатог потенцијала развоја предметне локације.

Просторне целине:

I – Индивидуално становање у претежно изграђеном ткиву – са густом изграђеношћу уз постојеће саобраћајнице и наслеђеном урбаном матрицом која се временски развијала. Ова просторна целина развијаће се у складу са започетом матрицом и типологијом.

II – Комбинована дечја установа – планирана као КДУ максималног капацитета (270 места) позиционирана је у мирном окружењу, планираног индивидуалног становања и довољно удаљена од прометних саобраћајница. Безбедност и контролисан простор дефинишу ову просторну целину.

III – Индивидуално становање – у овој целини развија се већ постојећа типологија становања, али се планира изградња и на претежно неизграђеном земљишту, поштујући матрицу из непосредног окружења два планирана специјализована центра: основне школе (изван обухвата плана, на југу) и комбиноване дечје установе.

Зоне:

У оквиру целине I, постоје следеће зоне, формиране према типологији објеката:

IA – где је планирана изградња индивидуалних стамбених објеката, у непрекинутом низу, спратности П+1+Пк, са индексом изграђености $I=1,2$ (за парцеле површине $P \leq 600 \text{ m}^2$) и $I=0,9$ (за парцеле површине $P > 600 \text{ m}^2$), индексом заузетости $Z=50\%$, на парцели минималне површине 150 m^2 .

IB – где је планирана изградња индивидуалних стамбених објеката, у прекинутом низу, спратности П+1+Пк, са индексом изграђености $I=1,2$ (за парцеле површине $P \leq 600 \text{ m}^2$) и $I=0,9$ (за парцеле површине $P > 600 \text{ m}^2$), индексом заузетости $Z=50\%$, на парцели минималне површине 200 m^2 .

IV – где је планирана изградња индивидуалних стамбених објеката, слободностојећих, спратности П+1+Пк, са индексом изграђености $I=0,9$, индексом заузетости $Z=40\%$, на парцели минималне површине 300 m^2 .

IV – где је планирана изградња објеката комерцијалне делатности, слободностојећих, спратности П+1, са индексом изграђености $I=0,9$, индексом заузетости $Z=50\%$, на парцели минималне површине 1.000 m^2 .

У оквиру целине III, постоје следеће зоне, формиране према типологији објеката:

IIIA – где је планирана изградња индивидуалних стамбених објеката, слободностојећих, спратности П+1+Пк, са индексом изграђености $I=0,9$, индексом заузетости $Z=40\%$, на парцели минималне површине 300 m^2 .

IIIB – где је планирана изградња индивидуалних стамбених објеката, у прекинутом низу, спратности П+1+Пк, са индексом изграђености $I=1,2$, индексом заузетости $Z=50\%$, на парцели минималне површине 200 m^2 .

Целина II нема посебне зоне.

Границе целина и зона дате су аналитичко-геодетским елементима – тачкама на графичком прилогу бр. 3 „Планирана намена површина и изградња” у размери $P=1:1.000$.

Блокови:

Блокови су одређени саобраћајницама које их дефинишу и карактеристичним урбанистичким зонама које се истичу према својој типологији/намени.

1. блок, омеђен постојећим улицама Милана Узелца и Гаудијевог, и планираним продужетком Гаудијевог улице. У блоку су планиране намена становање и комуналне површине и објекти на мањем делу, а блок припада целини I, и зонама IA и IB.

2. блок, омеђен постојећим улицама Гаудијева, Милана Узелца и Мозерова и планираним саобраћајницама 12, 11, 13 и комуналном стазом KC2. Овај блок припада целини I, и подељен је на 3 зоне IA, IB и IG. У блоку су планиране намене становање, комерцијалне делатности и комуналне површине и објекти на мањем делу.

3. блок, омеђен постојећом Мозеровом улицом, и планираним саобраћајницама 8, 9, 11 и 12. Блок припада целини III и целом површином зони IIIB. У блоку је планирана намена становање.

4. блок, омеђен планираним саобраћајницама 10, 11, 9, 8 и постојећом улицом Живка Петровића. Блок припада целини III и целом површином зони IIIB. У блоку су планиране намене становање и комуналне површине и објекти на мањем делу.

5. блок, омеђен постојећим улицама Живка Петровића, Милана Узелца и Гаудијевог и планираним саобраћајницама 13, 11, 10 и комуналном стазом KC2. Блок припада целини I, и подељен је на 3 зоне: IA, IB и IV. У блоку су планиране намене становање и комуналне површине и објекти на мањем делу.

6. блок, омеђен планираном саобраћајницом 11. Припада целини III, и целом површином зони IIIA. У блоку су планиране намене становање и комуналне површине и објекти на мањем делу.

7. блок, омеђен постојећом Улицом Живка Петровића и планираним саобраћајницама 6, 4, 2 и 1. Блок припада целини III, и подељен је на зоне IIIA и IIIB. У блоку су планиране намене становање и комуналне површине и објекти на мањем делу.

8. блок, омеђен је постојећом Улицом Живка Петровића и планираним саобраћајницама 7, 5 и 6. Блок припада целини III и зони IIIB. У блоку су планиране намене становање и комуналне површине и објекти на мањем делу.

9. блок, омеђен је делом постојећом Улицом Живка Петровића и планираном саобраћајницом 7 и у контактном подручју ослања се на Регулациони план дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01), који остаје на снази ван обухвата овог плана. Блок припада целини III и зони IIIB. У блоку је планирана намена становање.

10. блок, омеђен новопланираним саобраћајницама 3 и 4. Припада целини II. У блоку је планирана намена комбинована дечја установа.

11. блок, омеђен делом постојећом Улицом Живка Петровића и планираним саобраћајницама 1 и 2 и у контактном подручју ослања се на Регулациони план дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01), који остаје на снази ван обухвата овог плана. Блок припада целини III и зони IIIB. У блоку су планиране намене становање и комуналне површине и објекти.

Табела 7 – Подела на целине и зоне				
Целина бр.	Типологија ткива/Опис	Зона	Типологија објеката	Површина целине (ha)
I	Индивидуално становање у претежно изграђеном ткиву	IA	Непрекинути низ	6 ha 58 a 56,02 m ²
		IB	Прекинути низ	
		IV	Слободностојећи	
		IG	Слободностојећи	
II	Комбинована дечја установа	–	Слободностојећи	58 a 71,40 m ²
III	Индивидуално становање	IIIA	Слободностојећи	4 ha 41 a 02,07 m ²
		IIIB	Прекинути низ	
Укупно све целине:				*11 ha 58 a 29,49 m ²
* у прорачун површина целина не улази вредност од 3 ha 75 a 13,17 m ² под саобраћајним површинама, зеленилом и дрворедима, која у збиру са површином целина даје површину обухвата плана од 15 ha 33 a 42,66 m ² .				

Б.2.4. Локације за даљу разраду урбанистичким пројектом

Блок 10 (комбинована дечја установа) је површина за коју је обавезна даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта. Локација са обавезом израде Урбанистичког пројекта дата је на графичком прилогу бр. 5. „План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана”.

Б.2.5. Урбанистички услови за планиране објекте и парцеле

Табела 8 – максимални дозвољени урбанистички параметри						
Целина	Зона	Блок	Максимална дозвољена спратност	Индекс изграђености	Индекс заузетости	Минимална површина парцеле
I	IA	део блока 1, део блока 2 и део блока 5	П+1+Пк	1,2 (за парцеле површине $P \leq 600 \text{ m}^2$) 0,9 (за парцеле површине $P > 600 \text{ m}^2$)	50%	150 m^2
	IB	део блока 1, делови блока 2, део блока 5	П+1+Пк	1,2 (за парцеле површине $P \leq 600 \text{ m}^2$) 0,9 (за парцеле површине $P > 600 \text{ m}^2$)	50%	200 m^2
	IV	део блока 5	П+1+Пк	0,9	40%	300 m^2
	IG	део блока 2	П+1	0,9	50%	1.000 m^2
II		блок 10	П+1	0,7	30%	4.050 m^2
III	IIIA	блок 6 и део блока 7	П+1+Пк	0,9	40%	300 m^2
	IIIB	блок 3, блок 4, део блока 7, блок 8, блок 9 и блок 11	П+1+Пк	1,2	50%	200 m^2

Б.3. Урбанистички услови за површине јавне намене

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине;
- комбинована дечја установа (КДУ);
- зеленило и дрвореди и
- комуналне површине и објекти.

На графичком прилогу бр. 5 „План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана” у Р=1:1.000 приказана је парцелација земљишта јавних намена. Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Саобраћајне површине су оне које припадају планираном земљишту јавне намене (дефинисане у потпуности и графички и нумерички). Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације саобраћајних површина на парцелама јавне намене.

Водови подземне комуналне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта;
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе;
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне водове;
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама и сл.

Због рационалности приликом извођења и спровођења плана, дозвољава се парцелација површина јавне намене.

Б.3.1. Саобраћајне површине

У складу са условима Секретаријата за саобраћај Града Београда број IV-02 344.3-19/2009 од 10. августа 2009. године урађен је концепт саобраћајног решења, на који је добијено позитивно мишљење Секретаријата за саобраћај број 344.3-19/2/2009 од 3. фебруара 2011. Даљом разрадом и у складу са условима Секретаријата за саобраћај IV-05 бр. 344.16-444/2/2011 од 20. јуна 2011. године постављена је саобраћајна мрежа.

Све улице у обухвату су део секундарне уличне мреже.

На постојећим саобраћајницама, јужни део Мозерове улице и Живка Петровића, планирано је проширење постојећег путног појаса како би се формирао обострани тротоар ширине 2,00–3,70 m са једне и 2,00 m са друге стране, за јужни део Мозерове улице и Живка Петровића (са задржавањем постојећих дрвореда). Остатак Мозерове улице задржава постојећу регулацију (тротоар 2,00–2,50 m са постојећим дрворедом + коловоз 6,00 m + тротоар 2,50–3,00 m са постојећим дрворедом). Остатак улице Живка Петровића задржава постојећу регулацију (тротоар 1,50–3,00 m са постојећим дрворедом + коловоз 6,00 m + тротоар 1,50–3,00 m са постојећим дрворедом). У овим постојећим саобраћајницама од регулације се одступало само на местима где је било потребно извршити уклапање са важећим планским документом у контактном подручју или где парцела није имала довољну ширину за смештање коловоза и обостраног тротоара.

Ширина тротоара варира на местима где се, због рационалности и просторних могућности, поклапају регулациона линија и граница постојеће катастарске парцеле. На деловима улица Мозерове и Живка Петровића, планирана су проширења за паркиралиште у регулацији саобраћајнице, преузета и уклопљена са важећим планским документом у контактном подручју. Приликом реализације планског решења, за потребе побољшања саобраћаја, може се извршити прерасподела простора у оквиру регулације саобраћајница без измене предметног плана.

Саобраћајним решењем предвиђен је приступ свакој грађевинског парцели са јавне саобраћајне површине. Планирани су обострани тротоари дуж целе уличне мреже, који у зависности од могућности планираног путног појаса, имају различите ширине и физички су одвојени од коловоза (високим ивичњацима).

Нису планиране трасе и стајалишта јавног градског превоза у оквиру обухвата.

У оквиру појаса регулације, осим објеката који су саставни део саобраћајнице (саобраћајна сигнализација, инфраструктурни објекти и сл.), могу се налазити и следећи садржаји: рекламни панои, зелене површине, дрвореди, објекти за заштиту од буке, клупе за седење и сл. Положај наведених садржаја дефинише се у складу са прописима о заштити саобраћајног профила саобраћајнице.

У постојећем изграђеном делу насеља регулација улица углавном остаје непромењена, осим ако је постојала потреба за њеном изменом, као што је побољшање саобраћајног решења, инфраструктуре, нивелације, промена висинске регулације околних објеката и сл.

Правилима урбанистичке регулације дефинисана је ширина појаса регулације, односно инфраструктуре у профили саобраћајнице, као хоризонтална надземна и подземна регулација. Појас регулације, дефинисан је крајњим (левим и десним) регулационим линијама саобраћајнице.

Планиране су саобраћајнице ширина коловоза од:

- 6,0 m – за двосмерни саобраћај;
- 4,5 m – за једносмерни саобраћај;
- 3,5 m – за једносмерни саобраћај.

У зависности од могућности димензионисања ширине тротоара, ширина регулација саобраћајних површина се мења дуж саобраћајница (приказано у графичком прилогу бр. 4 „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина”).

Табела 9: Најмања дозвољена ширина регулације	
за примарну путну мрежу износи:	
улица II реда 6 m + 2 x 1,5 до 3,0 m	12,00 m (9,00 m)
за секундарну путну мрежу износи:	
приступна(стамбена) улица	9,50 m
колски прилази (једносмерна)	4,50 m
једносмерне колско-пешачке стазе	3,50 m
пешачке стазе (двосмерно кретање пешака)	1,50 m
пешачке стазе (на кратким растојањима 0,80 m)	1,50 m
тротоари	0,80 m (1,00 m)
површине намењене за стационарни саобраћај	2,00 m
бициклическе стазе (ово растојање се додаје као проширење на дефинисану ширину регулације)	1,60 m

Планирани саобраћај конципиран је тако да задовољи потребе планиране намене површина, да омогући развој блокова у оквиру планиране намене, да отклони уочене недостатке и озбиљне тачке сукоба као и да омогући становницима и корисницима грађевинских парцела безбедну, једноставну и брзу комуникацију са осталим деловима града. Раскрснице су реконструисане према прописаним нормативима за путничка и теретна возила.

Паркирање возила за комбиновану деју установу је у оквиру блока 10, као јавна површина намењена искључиво паркирању возила КДУ, а изван парцеле КДУ. Једносмерни приступни путеви су на два места повезани са градском саобраћајницом, а двосмерни се завршавају окретницом облика „Г”.

Места за смештај контејнера су изван јавних саобраћајних површина (индивидуално на парцели). Паркирање возила је планирано у оквиру сваке парцеле, а тамо где ширина тротоара то дозвољава, планиран је дрворед и могућност паркирања возила под углом или управно. Улично паркирање је решено тако, да се тротоар налази иза паркираних возила (гледано са коловоза) и тиме да пешачки ток остане у континуитету.

Табела 10: Број паркинг места у односу на планирану намену:	
планиран је број места за смештај путничких возила за КДУ у оквиру регулације улице Саобраћајница 3 и то:	
за КДУ	1ПМ/100 m ² БРГП
планирати број места за смештај путничких возила у оквиру припадајућих парцела и то:	
за становање	1,1 ПМ/стану
трговину	1ПМ/66 m ² БРГП
пословање	1ПМ/80 m ² БРГП
тржни центар	1ПМ/50 m ² НГП
угоститељство	1ПМ/два стола са по четири столице

Б.3.2. Водоводна мрежа и објекти

Предметна територија припада првој зони водоснабдевања „Београдског# водоводног система. Основна концепција Решења за водоводну мрежу условљена је урбанистичким решењем за јавну саобраћајну мрежу, наменом околног простора и стањем већ изграђене водоводне мреже. Планираним решењем водовода задржавају се у функцији сви постојећи улични цевоводи димензија Ø150 mm и већих профила, који ће се наћи у јавним просторима, а нису у колизији са планираним наменама и саобраћајним решењем.

Постојећи цевоводи Ø300 mm (BI300Л) у Улици Живка Петровића и цевовод Ø200 mm (BI200Л) у Улици Милана Узелца се задржавају без измештања. Планира се укидање постојећих цевовода Ø80 mm (BI80А), Ø90 mm (BI90ПЕ) у Улици Живка Петровића, Ø80 mm (BI80А) у Мозеровој улици и замена постојећих цевовода новом мрежом Ø150 mm. Планира се укидање постојећег цевовода Ø90 mm (BI90ПЕ) у Гаудијевој улици и замена новим цевоводом Ø150 mm.

Планирају се се цевоводи водоводне мреже најмањих димензија Ø150 mm. Планирају се цевоводи нове водоводне мреже у свим новопланираним саобраћајницама у оквиру предметног плана.

Водоводна дистрибутивна мрежа се планира у облику прстенасте мреже. Планирани цевоводи се повезују са постојећим цевоводима који остају у функцији Ø300 mm (BI300Л) у Улици Живка Петровића и Ø200 mm (BI200Л) у Улици Милана Узелца. Трасе цевовода дистрибутивне мреже се планирају у оквиру површина јавне намене у складу са синхрон планом инсталација. Постојеће кућне прикључке превезати на планиране цевоводе.

Планира се да димензије уличне водоводне мреже задовоље потребе воде за планиране кориснике као и за противпожарне потребе. Водоводна мрежа се планира са противпожарним хидрантима на прописаном одстојању, затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање. Пројекте уличне мреже и прикључака радити према техничким прописима „Београдског водовода”, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. На основу планираног броја будућих корисника, прорачуната је укупна средња дневна потрошња воде од 12 l/s и потребна количина противпожарне воде од 10 l/s.

У оквиру обухвата плана потребно је:

- урадити пројекат замене постојеће водоводне мреже у Мозеровој улици и Живка Петровића, новом мрежом минималног пречника Ø150;
- урадити пројекте нових цевовода у оквиру свих новопланираних саобраћајница у обухвату, чији ће минимални пречник бити Ø150;
- предвидети да водоводна мрежа буде прстенастог типа.

Планира се изградња цевовода водоводне мреже, у свему према претходно урађеној инвестиционо-техничкој документацији, а на основу услова и стандарда ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба развоја водовода бр. 577/І₁₋₁ од 30. септембра 2009. године.

Б.3.3. Канализациона мрежа и објекти

На предметној територији улична мрежа канализације се развија по сепарационом систему одвођења кишних и употребљених вода. Планирају се решења канализације у границама овог плана. Планира се реконструкција делова постојећих кишних и фекалних канала због нивелационих разлога и пошто се променом намене површина повећавају количине кишних и отпадних вода. Постојећа канализациона мрежа у улицама Милана Узелца ФАЦ 300 mm и ААЦ 300 mm у низводном делу се укида пошто нема довољну пропусну моћ у оквиру слива. Планирају се нови канали већег пречника.

У Мозеровој улици постојећи канали ФАЦ 300 mm и ААЦ 300–500 mm задржавају се у функцији планираног сепарационог система. Постојећи фекални канал ФПЛ 250 mm из Гаудијевог улице се у низводном делу укида и реконструише пошто пролази кроз остало земљиште. Траса новог канала се уводи у регулационом Гаудијевог улице до планираног фекалног канала у улици Живка Петровића. Главни реципијент за фекалне воде са предметне територије је фекални колектор ФБ 90/157 cm у Првوماјској улици. Главни реципијент за кишне воде је колектор АБ 220/194 cm, а пролази Задругарском и Банатском улицом, што је ван границе овог плана.

Анализа сливног подручја колектора АБ 220/194 cm у Банатској улици је показала да поједине деонице овог колектора немају довољно капацитета, тако да је уследила израда „Идејног пројекта новог кишног колектора у Првوماјској улици („Косовопроект“, 1985. година), који би омогућио да се воде на сливу прерасподеле и тако растере критичне деонице постојећег колектора. Планиран је колектор димензија Ø1.000 mm – 180/120 cm у Првوماјској улици који се у Задругарској улици укључује у постојећи колектор АБ 220/194 cm.

Важећим регулационим планом дела подручја Горњег Земунa (из 2001. године), предвиђена је оријентација фекалних вода ка колектору 80/135 cm у Железничкој улици и даље до постојећег фекалног колектора у Првوماјској улици, а кишних вода ка сабирном колектору у Улици Огњена Прице који се улива у планирани кишни канал у Првوماјској улици, са везом на постојећи колектор АБ 220/194 cm. Потом је уследила израда следећих пројеката за део територије наведеног регулационог плана: „Главни пројекат кишне и фекалне канализације у улицама Симе Шолаје, Ивана Милутиновића и Франца Прешерна у Земуну“ (Центроинжењеринг, 2001. године); „Главни пројекат измене дела трасе од чвора Ф4 до чвора Ф0 кишне и фекалне канализације у улицама Симе Шолаје, Ивана Милутиновића и Франца Прешерна у Земуну“ (Центроинжењеринг, 2002. године), и „Идејни пројекат фекалне канализације у делу Улице Симе Шолаје у Земуну“ (Хидрозавод дтд, 2006. године). Овим пројектима као и стањем на терену измењен је концепт одвођења отпадних вода у делу важећег регулационог плана (улица Симе Шолаје).

С обзиром на измене које су настале, од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација“ под бројем: 29973-І₁₋₁/577 од 9. септембра 2009. године, издати су услови који прописују неопходност израде Идејног решења које ће дефинисати одвођење отпадних вода са територије. За потре-

бе предметног плана израђено је „Идејно решење кишне и фекалне канализационе мреже“, који је саставни део документације плана.

Дуж саобраћајница обухваћених овим планом планирана је канализациона мрежа по сепарационом систему, у коловозу свих саобраћајница око осовине пута, а према урађеном синхрон-плану. Планира се укидање и реконструкција постојећих канали који су изван јавних површина. Планира се гравитациони тип канализације, без црпних станица, која је диктирана нивелационим условима терена и саобраћајница. Планирани улични канали кишне канализације су минималног пречника од Ø300 mm, а фекални од минимум Ø250 mm. Планирају се правци одводњавања како кишне тако и фекалне канализације одређени положајем примарних реципијената у Првوماјској улици. Главни правци планиране уличне кишне и фекалне канализације протежу се Улицом Живка Петровића до везе на главне реципијенте у Првوماјској прихватајући канализацију из осталих улица овог плана. Начин изградње фекалне и кишне канализације планира се према хидрогеолошким и топографским карактеристикама терена.

Техничку документацију за уличну мрежу и прикључке, радити према техничким прописима и условима Београдске канализације, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ – Сектор за развој и пројектовање – Служба за развој канализације бр. 29973 – І₁₋₁/577 од 9. септембра 2009. године.

Б.3.4. Електроенергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, нисконапонска мрежа и јавно осветљење

На основу урбанистичких показатеља и специфичног оптерећења за поједине кориснике планирана једновремена снага за предметно подручје износи сса 4,495 MW. Потребна једновремена снага по блоковима износи:

Број блока	Pj (KW)
1	273
2	1046
3	355
4	324
5	1156
6	391
7, 8, 9, 11	641
10	309
Укупно	4495

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња девет (9) ТС 10/0,4 kV снаге трансформатора 630 kVA (коришћена снага приликом прорачуна потребног броја ТС) капацитета 1.000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV распоређене су по блоковима како је то приказано у графичком прилогу 07 – „План електроенергетске и телекомуникационе мреже и објеката“, и то:

- у блоку 1 једна ТС10/0,4 kV;
- у блоку 2 две ТС10/0,4 kV;
- у блоку 4 једна ТС10/0,4 kV;
- у блоку 5 две ТС10/0,4 kV;
- у блоку 6 једна ТС10/0,4 kV;
- у блоку 7 једну ТС10/0,4 kV;
- у блоку 8 једну ТС10/0,4 kV.

Планирне ТС биће прикључене, по принципу „улаз-излаз“, на планиране 10 kV кабловске водове.

Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити електроенергетску мрежу 1 kV као и водове ЈО (јавног осветљења).

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV биће са постојеће ТС 35/10 kV „Земун 2”. Од постојеће ТС 35/10 kV „Земун 2” до предметног простора изградити два вода 10 kV ради прикључења планираних ТС 10/0,4 kV. Планиране електроенергетске водове 10 kV и 1 kV одговарајућег типа и пресека, положити подземно у рову потребних димензија у складу са графичким прилогом бр. 10 „Синхрон-план инсталација”. Локација водова 10 kV од предметног плана до постојеће ТС 35/10 kV „Земун 2” биће предмет посебног планског документа.

Све саобраћајне и слободне површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3. Напајање осветљења вршити из две планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV. У том смислу, поставити одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО. Напојни НН водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

Дуж тротоарског простора са обе стране саобраћајница, и дуж колско-пешачких стаза са једне стране, планиране су трасе за полагање електроенергетских водова 10 kV, 1 kV, и ЈО, са одговарајућим прелазима. Планиране електроенергетске водове полагати дуж планираних и постојећих траса у истом рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја 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. Постојећу надземну електроенергетску мрежу прилагодити планираним саобраћајницама и sukcesивно каблирати, а стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

При извођењу радова еее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења, односно уколико су у близини са планираним саобраћајницама и објектима изместити дуж траса за поменуте водове, у складу са важећим техничким прописима и правилима.

Услови ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., број 5416-1/09 од 8. децембра 2009 године и бр. 194351/2-2015 од 25. новембра 2015. године

Б.3.5. Телекомуникациона мрежа и објекти

На основу урбанистичких параметара сагледане су потребе за новим телефонским прикључцима и сходно томе потребно је изградити нове објекте ТК мрежа и постројења. Ово подручје припада кабловским подручјима No1 и No5 истуреног степена „Златиборска”, а подручне АТЦ „Земун”. Потребан број телефонских прикључака обезбедиће се из постојеће ТК мреже која ће се реконструисати, као и градњом нових објеката ТК мреже. За одређивање потребног броја телефонских прикључака (тф) користи се принцип:

Табела 12	
Стамбена јединица	1,5 тф
Пословање	1 тф/40–60 m ²
Остале намене	1 тф/40–500 m ²

На основу усвојног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака, који за предметно подручје износи сса 1079. На основу процењеног броја телефонских прикључака планира се се изградња нове тк мреже.

За обезбеђење потребних ТК прикључака потребно је изградити објекат за смештај ТК опреме. Објекат за смештај ТК опреме биће у варијанти outdoor (спољашња монтажа кабинета) минималних димензија 4x2 m, смештен на јавној површини у блоку 6. За објекат за смештај ТК опреме потребно је обезбедити прикључак на електроенергетску мрежу са потребним једновременом снагом од Pj=17,3 kW. Веза ТК објекта са ИС „Златиборска” извршиће се оптичким каблом кроз постојећу и планирану ТК канализацију. Од планираног објекта тк опреме формирати ново кабловско подручје и положити тк каблове до планираних претплата. У том смислу планира се сложена тк инфраструктура која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из ове области.

Оптички кабл од предметног подручја до постојећег ИС „Златиборска” биће постављен кроз постојећу ТК канализацију.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са главном тк концентрацијом (МСАН), и даље са ИС „Рева”. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације, у коју ће се по потреби увлачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система (мреже и објеката) и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. Дуж тротоарског простора саобраћајница и колско-пешачких стаза, са једне стране, планиране су трасе за полагање тк канализације, са одговарајућим прелазима. Дубина рова за постављање тк канализације у тротоару је 0,8 m, а у коловозу 1,0 m (мерећи од највише тачке горње цеви).

Услови „Телеком Србија” а.д., број 174535/3-2013 од 15. августа 2013. године.

Б.3.6. Мрежа и објекти КДС

Предвиђа се изградња водова кабловског дистрибуционих система (КДС). Водове КДС поставити подземно у рову потребних димензија. Водови кабловског дистрибуционих система (КДС) се могу полагати са ТК водовима у ТК канализацији.

Б.3.7. Топловодна мрежа и постројења

Планска документација

У Регулационом плану дела подручја Горњег Земунa за простор између улица: Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаја (Мозерова), („Службени лист Града Београда”, број 4/01) планирано је снабдевање топлотном енергијом за потребе грејања и потрошње топле воде преко планираних топловода дуж свих саобраћајница, што је потврђено у условима ЈКП „Београдске електране” бр. IV-6163/3 од 10. јула 2013. године. Снабдевање топлотном енергијом је планирано из КО „Сава Ковачевић”, а планира се повезивање на ТО „Нови Београд” преко постојећег магистралног топловода DN500 дуж Златиборске улице.

Планирано решење

Топлификација предметног подручја планирана је са постојећих и планираних топловода дуж свих саобраћајница унутар свих блокова са повезивањем на постојећи топловод 2xØ139,7x3,6/225 (DN125) из правца Првوماјске и Милана Узелца (као првом фазом реализације и везом на КО

„Сава Ковачевић”) и коначним повезивањем на постојећи магистрални топловод DN500 дуж Златиборске улице и везом на грејни систем ТО „Нови Београд”. Главни правци снабдевања топлотном енергијом предметног подручја, су преко планираних топловода DN200 дуж Улице Милана Узелца и преко планираних топловода DN150 дуж улица Живка Петровића и Мозерове. Сви топлотни режими рада топловода су задржани и код грејања и код припреме потрошне топле воде. Топлотном енергијом обезбедиће се грејање без прекида у раду у периоду грејања и непрекидна припрема потрошне топле воде континуално у току године.

Према програмским капацитетима за планираних 11 блокова планирано је укупно око 7.656 kW, тако што је за нето планирану површину стамбеног простора рачунато са 80 W/m², а за комерцијални простор и КДУ са 100 W/m² јер морају задовољити прописана енергетска својства за нове објекте како би могли да задовоље сертификат о енергетским својствима објекта који чини саставни део техничке документације. Енергетске потребе објеката су смањене за 40% у односу на досадашње специфичне топлотне губитке.

Ово је могуће ако се спроведу сви енергетско ефикасни системи у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12) код издавања дозвола за изградњу и употребу. Због малог попречног профила саобраћајница и малих ширина тротоара, а и да би се очувало високо зеленило у постојећим тротоарима саобраћајница, све нове планиране трасе топловода су постављене у коловозу истих, на супротној страни од планираних гасовода. Планирани су бесканални предизоловани топловоди са минималном дужином укопавања од 80 cm од нивелете коловоза.

Димензије планираних топловода приказане су на графичком делу плана и одређене су на основу планираног конзума и основних праваца снабдевања из праваца улица Милана Узелца и топловода DN200 и преко планираних топловода DN150 дуж улица Живка Петровића и Мозерове.

Укупна дужина нове топловодне мреже је око 3.315 m. Трасе топловода су усаглашене са другим инфраструктурним водовима на графичком прилогу бр. 10 „Синхрон план и инсталација”.

Б.3.8. Гасоводна мрежа и постројења

Планска документација

У Регулационом плану дела подручја Горњег Земуна за простор између улица: Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаја (Мозерова), („Службени лист Града Београда”, број 4/01) планирано је снабдевање природним гасом за потребе грејања, кувања, припреме топле воде и мањих технолошких потреба преко прстенасте нископритисне гасоводне мреже – дистрибутивних гасовода до 4 bar. Планирано је снабдевање преко мерно-регулационе станице MPC „7 МЗ” чија локација је изван граница овога плана. Ова станица и припадајући прикључни гасовод радног притиска 6 до 12 bar нису изграђени, нити је израђена потребна планска документација. До данас је изграђена MPC „Калварија” и градски гасовод радног притиска 6 до 12 bar до ове станице и деоница дистрибутивног ПЕ гасовода радног притиска до 4 bar којом је могуће, у првој фази реализације овога плана, реално започети гасификацију у границама овога плана. Технолошке везе гасовода на истом радном притиску до 4 bar омогућавају да се поменути гасни системи MPC „Калварија” и MPC „7мз” међусобно повежу и реализују потребни гасни прикључци.

Планирано решење

Планирано је увођење природног гаса као новог енергента, који има атрибут еколошког горива и велике предности у енергетском смислу. Природни гас се користи у стамбеним и комерцијалним објектима за потребе грејања, припреме топле воде, кувања и за мање технолошке потребе. Снабдевање природним гасом планирано је на принципима широкотрошње. Корисници могу да се директно прикључе на дистрибутивне гасоводе на радном притиску до 4 bar. Изграђен је и у експлоатацији дистрибутивни гасовод на радном притиску до 4 bar који је преко изграђене дистрибутивне мреже у насељу Калварија повезан на постојећу MPC „Калварија” из правца Улице Марија Бурсаћ, али је димензионисан тако да се може повезати преко планиране дистрибутивне ПЕ гасоводне мреже на радном притиску до 4 bar на планирану MPC „7мз” из правца Мозерове улице.

Према програмским капацитетима за планираних 11 блокова планирано је око 1.725 m³/ч, што се може обезбедити и преко MPC „Калварија” (капацитет изграђен 4.000 m³/ч) и преко планиране MPC „7мз” (капацитет 5.000 m³/ч). У коначном решењу снабдевање ће бити истовремено са обе станице. Димензије дистрибутивних гасовода приказане су на графичком делу плана и одређене су на основу истовременог снабдевања природним гасом са поменуте две мерно регулационе станице.

Мрежа је конципирана са затвореним гасним прстеновима и са трасама само са једне стране коловоза. Укупна дужина нове гасне мреже је око 2.670 m. Трасе гасовода су усаглашене са другим инфраструктурним водовима. Дистрибутивна гасоводна мрежа је од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar, тако да је по излазу из станице радни притисак максимално од 3,5 bar, па мора да се оствари, на најудаљенијој тачки мреже, радни притисак већи од 1,5 bar манометарски. У графичком прилогу је приказана гасоводна мрежа укупног капацитета 1.725 m³/ч, а у најнеповољнијем чвору је добијен радни притисак од 3,0 bar.

Локације планираних дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви су у коридору планираних саобраћајница, у тротоару истих, али постављени само са једне стране саобраћајнице. Минимално растојање између гасовода и другог инфраструктурног вода је нето 0,4 m, од темеља зграда минимум 1 m и од високог зеленила 1,5 m. Свом својом дужином гасоводи се полажу подземно, у тротоарима са минималним надслојем земље 0,8 m од горње ивице гасовода, осим на местима укрштања са другим инфраструктурама, и у коловозу саобраћајница где се, из технолошких и безбедносних разлога, иста може повећати до 2 m.

Заштитна зона дуж дистрибутивног гасовода од полиетиленских гасовода за радни притисак до 4 bar је само 1 m до темеља објеката становања, односно пословања. Сва потрошња природни гас, код свих правних и физичких лица мора се мерити појединачно, мерачима протока природног гаса. У границама овога плана нема планираног прикључног гасовода од челичних цеви на радном притиску 6 до 12 bar, иако је исти приказан у границама Регулационог плана (у блоку 13), па исти није ни могао да се прикаже као планирани гасовод.

Приликом израде пројеката полиетиленских гасовода поред општих услова дефинисаних у Закону о планирању и изградњи, придржавати се и националних стандарда и техничких норми за ову врсту инсталација у складу са Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС”, број 86/15), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање

гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90, измене и допуне број 52/90) и Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на систему ЈП „Србијагаса” и позитивних правила струке.

Б.3.9. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине у оквиру обухвата плана су означене наменом „зеленило и дрвореди” – зелене површине уз комуналну стазу, ширине појаса око 4 m, са линеарно постављеним дрворедима.

Поред ових површина, фонду зеленила у оквиру плана припадају и сви постојећи дрвореди, дуж саобраћајница Мозерове и Живка Петровића, које треба очувати и санитирати, свуда где то регулација дозвољава. Јавне зелене површине приказане су на графичком прилогу бр. 9 „План зелених површина” у размери Р=1:1.000.

Б.3.10. Комбинована деčја установа (КДУ) и установе осталих садржаја социјалног стандарда за становање (ОШ, ДЗ)

Комбинована деçја установа (КДУ) представља деçју установу са комплетном бригом и здравственом негом деце док у њој бораве, са обезбеђивањем васпитно-образовног процеса, слободне деçје активности и културне јавне делатности. Тежња је да се објекти позиционирају на нивоу месних заједница, како би били на пешачкој удаљености од корисника.

Парцела на којој је планирана КДУ је правоугаоног облика, у мирном делу насеља, довољно удаљена од извора буке, дима, гаса и прометних саобраћајница и железнице. Парцела је планирана као блок 10 у посебној просторној целини (II). Земљиште на коме је планирана КДУ је изложено сунцу, дужим странама парцеле оријентисано исток–запад, приближно равно, оцедно, без влажности и подземних вода и довољне носивости да не захтева велике ископе и насипање. Приступ није из правца оптерећених саобраћајница и омогућена је организација различитих прилаза за децу и снабдевање. Паркирање је омогућено у оквиру блока, ван границе комплекса. Суседни објекти се налазе са друге стране саобраћајнице и довољно су удаљени да би се обезбедила проветреност и сигурност корисника простора.

Остали обавезни садржаји социјалног стандарда за становништво са предметног подручја обезбеђују се у постојећим капацитетима и то:

– најближи објекат здравствене заштите је централни пункт Дома здравља Земун у Улици Рада Кончара бр. 46 – где је потребна корекција у смислу повећања броја запослених и то додавањем једног тима, доктор медицине (специјалиста опште медицине) и једна медицинска сестра, за здравствену заштиту одраслог становништва, старости преко 20 година;

– основне школе у близини предметног подручја су ОШ „Раде Кончар” у Златиборској улици 44, ОШ „Сутјеска” у Задругарској улици 1 и ОШ „Петар Кочић” у Улици првомајској 79.

Б.4. Упоредни биланс површина

Б.4.1. Биланс намене површина

У овом поглављу кроз табеларни преглед дати су упоредни биланси површина постојећег и планираног стања, за укупни обухват плана детаљне регулације:

Табела 13 – упоредни биланс постојећих и планираних површина				
Намена површина	Постојеће стање		Планирано стање	
	П	%	П	%
Саобраћајне површине	1 ha 89 a 27,65 m ²	12,34	3 ha 71 a 14,57 m ²	24,20
Зеленило и дрвореди	–	–	3 a 98,60 m ²	0,26
Комбинована деçја установа	–	–	58 a 71,40 m ²	3,83
Комуналне површине и објекти	69,60 m ²	0,05	3 a 76,81 m ²	0,25
УКУПНО ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 ha 89 a 97,25 m ²	12,39	4 ha 37 a 61,38 m ²	28,54
Становање	7 ha 81 a 00,10 m ²	50,93	10 ha 49 a 60,63 m ²	68,45
Привредне делатности	44 a 25,02 m ²	2,89	–	–
Комерцијалне делатности	–	–	46 a 20,65 m ²	3,01
Неизграђене и неуређене површине	5 ha 18 a 20,29 m ²	33,79	–	–
УКУПНО ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	13 ha 43 a 45,41 m ²	87,61	10 ha 43 a 83,69 m ²	71,46
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	15 ha 33 a 42,66 m ²	100	15 ha 33 a 42,66 m ²	100

Б.4.2. Биланс урбанистичких показатеља

Планирана оријентациона БРГП обрачуната је за максимално искоришћење урбанистичких параметара, осим за део блока 6 на коме није планирана градња. Просечна површина стана и локала је 80 m², са 3 становника по стану. У збир површина блокова не улазе саобраћајне површине, зеленило и дрвореди.

Табела 14 – Биланс урбанистичких показатеља					
Блок	Површина блока (m ²)	БРГП блока m ²	Број станова	Број становника	Број локала
1	5,660.06	5,094.05	64	192	-
2	38,260.37	34,434.33	430	1290	52
3	8,907.69	10,689.23	134	402	-
4	7,553.93	9,064.72	113	339	-
5	27,750.60	24,975.54	312	936	-
6	9,977.30	8,979.57	112	336	-
7	12,917.13	11,625.42	145	435	-
8	3,552.23	4,262.68	53	159	-
9	460.04	552.05	7	21	-
10	5,871.40	4,109.98	0	0	-
11	578.80	694.56	9	27	-
Σ=	121,489.55	109,388.07	1379	4137	52

Б.5. Услови, мере заштите и очувања животне средине

На основу решења број IX-03-350.14-14/2010 од 30. јуна 2010. године Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је закључио да није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину за обухват предметног плана.

За предметни обухват извршено је картирање биотопа, које је саставни део документационе основе плана. На основу Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501.2-131/2009-V-04 од 14. септембра 2009. године издатог од стране Секретаријата за заштиту животне средине, са циљем спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, утврђују се следеће мере заштите:

- обавезно је спровођење посебних мера заштите подземних вода и земљишта, а у складу са дефинисаним степеном заштите подземних вода и земљишта, прописаних Решењем о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода („Службени лист Града Београда”, број 29/87), током изградње планираних објеката и реконструкције постојећих, током коришћења тих објеката, као и током њиховог уклањања;

- предметни простор се мора опремити канализационим инфраструктуром са сепарационим системом за одвођење кишних и отпадних вода;

- до изградње канализационог система потребно је евидентирати сва домаћинства која користе септичке јаме и обавезати их да изграде водонепропусне јаме;

- обавезно је обезбедити несметани прихват зауљене атмосферске воде са свих саобраћајних површина;

- потребно је предвидети додатну заштиту подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформаторских трафостаница, као и додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација применом одговарајућих изолационих материјала – уколико се трафостанице планирају у непосредној близини стамбених и јавних објеката;

- предвидети централизован начин загревања објекта, а предност дати гасификацији насеља.

На основу Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501.2-131/2009-V-04 од 14. септембра 2009. године издатог од стране Секретаријата за заштиту животне средине, у границама Плана није дозвољено:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да погорша стање чинилаца животне средине (вода, ваздух и земљиште);

- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

- изградња погона за производњу и промет нафте и нафтних деривата, прераду метала и неметала, асфалтне и бетонске базе и сл;

- изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде”, делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине Генералног плана Београда 2021. („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);

- изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и слично, као и складиштење отровних и запаљивих материја;

- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама.

Б.5.1. Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11) су:

- обезбеђивање минималних услова комфора – ваздушног, топлотног, светлосног и звучног;

- рационализација потрошње енергије за потребе грејања, хлађења, вентилације, припрему топле санитарне воде и осветљење, кроз поштовање граничних прописаних вредности потрошње;

- процена старости и положаја постојећих објеката, климатских услова и квалитета изградње нових, са циљем да се објекти категоризују у односу на степен енергетске ефикасности коју остварују и тиме створе услови за финансијске олакшице приликом одржавања и санације објеката са циљем повећања енергетске ефикасности;

- одабир најефикаснијих система коришћења обновљивих извора енергије (енергија сунца, ветра или геотермална енергија).

Б.5.2. Заштита вода и заштита од вода

Заштита вода и заштита од вода регулисана је Законом о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12). Надлежност управљања водама и водног земљишта за град Београд, поверена је ЈВП „Београдводе”. У оквиру обухвата плана нема посебних водопривредних услова.

Б.5.3. Заштита земљишта

Мере заштите земљишта су:

- санација и уређивање свих деградираних површина;
- обавеза комуналног опремања простора, свим неопходним видовима инфраструктуре у циљу избегавања загађивања земљишта испуштањем штетних материја;

- организовање прикупљања и одношења отпада и нарочито опасног отпада, који се односи под посебним условима;

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

- уколико при извођењу радова на изградњи нових, рушењу старих односно реконструкцији постојећих објеката дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је обавезан да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине о свом трошку.

Пољопривредно земљиште које је у складу са посебним законом одређено као грађевинско земљиште, до привођења планираној намени, користи се за пољопривредну производњу.

У циљу заштите земљишта од деловања отпадних материја, неопходно је организовати контролу појаве штетних отпадних материја, њихово сакупљање, уклањање и брзо превозићење у нешкодљиво стање. Забрањено је испуштање и одлагање опасних и штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање.

Обавезно је унапређење и заштита постојећих зелених површина, пошумљавање деградираних површина, садњом квалитетног растина.

Б.5.4. Сакупљање и одношење чврстог отпада

Редовно одношење отпада је у надлежности комуналне службе ЈКП „Градска чистоћа”. Отпад се одлаже у контејнере запремине 1.100 литара. Потребан број контејнера се одређује помоћу апроксимације: један контејнер на 800 m² корисне површине стамбеног простора и посебни контејнери за пословање и производњу. Контејнере поставити на одређеним локацијама надземно или подземно.

Надземно се судови постављају на изграђеним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским бокселима у оквиру грађевинске парцеле или у смеђарама унутар објеката. Максимално ручно гурање контејнера од локације где је смештен до комуналног возила износи 15 m по равној подлози без степеника и са успоном до 3%.

Подземни контејнери запремине 3 m³ и 5 m³ омогућавају ослобађање улица и зелених површина од уличних контејнера и веће су запремине од надземних, па дозвољавају ослобађање од веће количине отпада. Они представљају урбани мобилијар који доприноси визуелном утиску у урбаној средини. Комунално возило за пражњење подземног контејнера, мора имати директан приступ армирано-бетонском бункеру како би дизалица са камиона извукла контејнер из бункера – касете. У оба случаја неопходно је обезбедити саобраћајни прилаз за комунално возило са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11 m. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице мора бити 3,5 m, а двосмерне 6m, док је за следеће улице неопходно обезбедити окретницу за комунално возило. Пре добијања грађевинске дозволе за нове објекте, обавезно је прибављање сагласности ЈКП Градска чистоћа.

Б.5.5. Заштита од буке

Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10). Мере заштите од буке огледају се у забрани обављања делатности које буком могу да угрозе становништво. Код садржаја који могу да представљају изворе буке, не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке утврђени Законом и другим прописима.

Б.5.6. Заштита биодиверзитета

На основу Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), заштита биолошке разноврсности се остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема. Екосистем у урбаним срединама девастиран је изградњом и заузетошћу земљишта. Одрживи развој градова се спроводи кроз контролисану заузетост парцела и обезбеђивање простора за слободан природни животни век биљних и животињских врста које су на њему аутохтоне.

Кроз правила уређења јавних зелених површина у плану, спроводе се минимални захтеви, потребни за заштиту биодиверзитета. Даље активности зависе од програма које спроводе надлежни органи градске управе или невладине организације, регистроване за ове делатности.

Б.5.7. Заштита зеленила

Мере заштите зелених површина су:

– обавезивање процентуалне заступљености зелених и незастртих површина на парцели;

- обавеза подизања дрвореда уз саобраћајне површине, чија ширина регулације то дозвољава;
- одржавање и обнављање постојећих зелених површина и фонда садница;
- у делу обухвата плана који је планиран за изградњу комбиноване деце установе, посебну пажњу посветити зеленим површинама за игру деце и то планирањем минимум 3 m²/детету травнате површине и 5 m²/детету игралишта;
- у стамбеним зонама садити саднице лишћара и четинара у односу 70%:30%.

Б.5.8. Заштита споменика културе и историјског наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са условима Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. Р2609/09 од 19. августа 2009. године простор обухвата плана није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите, не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите и на њему нема евидентираних археолошких налазишта. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда како би се предузеле мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да у том случају, по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 и 99/11) обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

Б.6. Мере заштите од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава*Б.6.1. Услови за уређење простора ради заштите од ратних разарања*

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се спровођењем закона из области војне одбране (Закон о одбрани „Службени гласник РС”, бр. 116/07, 88/09, 104/09 и 10/15) и деловање, проглашавање и управљање у ванредним ситуацијама (Закон о ванредним ситуацијама „Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11 и 93/12) којим се дефинише систем заштите и спасавања људи, материјалних и културних добара и животне средине од елементарних непогода и других несрећа (техничко-технолошких несрећа, последица тероризма, ратних и других већих несрећа).

Начела заштите и спасавања су: начело права на заштиту, начело солидарности, начело јавности, начело превентивне заштите, начело одговорности и начело поступности при употреби снага и средстава. Обавезе у смислу овог закона таксативно су наведене за сваки од органа надлежних за његово спровођење (Народна скупштина, Влада, МУП и остала министарства, аутономне покрајине и остали). Задаци, мере и начини убуђивања становништва такође су наведени у закону, као и начини мобилизације становништва.

Склађање и урбанистичке мере заштите (чл. 60–65. Закона о ванредним ситуацијама) прописују прибављање услова од надлежне службе које утврђују урбанистичке мере заштите. Према прибављеним условима нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. У складу са бруто грађевинском површином свих планираних објеката и њиховом наменом, ради заштите људи, материјалних и културних добара планирати:

- породична склоништа, грађена као подрумске и друге погодне просторије са армирано-бетонским конструктивним елементима;

– кућна склоништа основне заштите (граде се у склопу стамбених објеката чија је БРГП већа од 5.000 m²), и склоништа допунске заштите (граде се у склопу стамбених објеката чија је БРГП мања од 5.000 m²), и

– јавна склоништа, односно блоковска склоништа.

У складу са чланом 64. Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11 и 93/12), инвеститор може бити ослобођен обавезе изградње склоништа – решењем надлежне службе, у складу са Законом и другим прописима.

Б.6.2. Заштита од земљотреса

Подручје обухваћено планом припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 8 степени МКС скале. У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

– обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;

– обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;

– главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

Терен, по инжењерскогеолошким условима – нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале. Графички прилог број 11. „Геолошка рејонизација терена” Р 1:1.000 приказује геолошке одлике тла.

Б.6.3. Заштита од пожара

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати смернице из Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15):

– обезбедити капацитет градске водоводне мреже са довољном количином воде за гашење пожара;

– при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;

– правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преносења пожара;

– правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице обезбедити несметан приступ противпожарних возила, као и приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката, и

– у складу са законом и другим прописима припремити потребну техничку документацију.

У вези са заштитом од пожара за планирану изградњу потребно је испунити следеће услове:

– Правилника о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53/88 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95)

– објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91)

– објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за

ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта;

– објекти морају бити реализовани у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/85 и 18/89 „Службени гласник РС”, бр. 101/05 и 54/15) и мора се прибавити Одобрење за локације уклапања цистерни за складиштење запаљивих течности као и полагања гасовода и изградњи МРС-а од стране Управе противпожарне полиције, и

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилнику о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације и хидрантску мрежу („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилнику о техничким нормативима за заштиту од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

В.1.1. Општа правила

Парцела јесте најмањи део простора односно, најмања површина на којој се може градити, уколико је на градском грађевинском земљишту. Грађевинска парцела мора имати површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са планом, правилима грађења и техничким прописима.

В.1.1.1. Трансформација парцела

У разради простора прихвата се граница постојећих катастарских парцела, осим у случају када катастарска односно грађевинска парцела није условна за планирану изградњу и када се промена граница парцеле врши у корист површине јавне намене. Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према саобраћајници јавне намене, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима. Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена најприближније управно на осовину јавне саобраћајнице. Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Подела и спајање парцела које нису јавне намене одређене овим планом, се може извршити на захтев власника изградом одговарајућег урбанистичко-техничког документа на основу Закона о планирању и изградњи и овог плана.

Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Парцелација

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле;
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина, и
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење односно планирани тип изградње.

Дозвољава се парцелација површина јавне намене под условом да се пројектом парцелације обухвати цела парцела дефинисана овим планом. У случају парцелације саобраћајних површина, новоформиране парцеле морају бити тако дефинисане да обухвате цео профил саобраћајнице (тротуар, коловоз, зелени појас...).

Препарцелација

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

– спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;

– спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини, јер се планом дефинишу максимални урбанистички параметри.

Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

В.1.2. Посебна правила

В.1.2.1. Регулација парцеле за изградњу

Урбанистичка правила за регулацију парцеле за нову изградњу дефинисана су грађевинском линијом на парцели у односу на регулацију блока, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу. Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни испод и изнад тла, у оквиру којих се гради објекат. Грађевинска линија је обавезујућа када се објекат мора поставити на њу у случају када је идентична са регулационом линијом. У осталим случајевима грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Однос грађевинске линије (ГЛ) према регулационој линији блока (РЛ) одређује се растојањем које се исказује нумерички. У случају када се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, обавезно је постављање објекта на грађевинску линију. Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију изградње у блоку. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Грађевинска линија планираног објекта према задњој линији парцеле износи минимално 1/2 висине објекта, али не мање од 4 m, када је предбашта мања од 5 m, изузетно 3 m за фасаду са помоћним просторијама или без отвора; и минимално 1 висина објекта, када је предбашта већа или једнака 5 m, али не мање од 8 m, изузетно 7 m за фасаду са помоћним просторијама. Висина објекта меродавна за одређивање растојања објекта од задње границе парцеле је висина венца (повученог спрата или поткровља). У случају када су стамбене просторије оријентисане ка задњој линији парцеле, не могу се примењивати минимална растојања. Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима које не спадају у категорију текућег одржавања, морају да се ускладе са овим правилима. Третман постојећих објеката описан је у поглављу В.7. „Интервенције на постојећим објектима”.

Табела 16 – Растојања грађевинске линије објекта од граница парцеле		У зависности од регулације улице и типа објекта
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти	мин 1,5 m са претежно северне стране и 2,5 m са претежно јужне стране***
	у прекинутом низу први и последњи	мин 3,5 m
	у непрекинутом низу	0,00 m

Растојање објекта од задње границе парцеле**	предбашта до 5 m	мин 1 висина али не мање од 8 m*
	предбашта већа и једнака 5 m	мин ½ висине, али не мање од 4 m*

* као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.

** за угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката

*** код слободностојећих објеката на страни на којој се оствари минимално растојање од 2,5 m могуће је планирати стамбене, радне и све друге врсте просторија, ако је минимално остварено растојање 1,5 m, могу се планирати само помоћне просторије

**** у случају градње већег броја објеката на једној парцели, растојања од граница парцеле морају бити испоштована, а међусобна растојања објеката на истој парцели не смеју бити мања од 2/3 висине вишег објекта (у односу на фасаду са отворима стамбених и пословних просторија), али не мање од 8 m, односно не смеју бити мања од 1/3 висине вишег објекта (у односу на фасаду са отворима помоћних просторија), али не мање од 4 m.

В.1.2.2. Величина грађевинских парцела

Величина грађевинских парцела, дефинисана је на нивоу блока.

Табела 17 – минимална величина парцеле					
Блок	Целина	Зона	Слободностојећи	Непрекинут низ	Прекинут низ
1	I	IA	–	150 m ²	–
		IB	–	–	200 m ²
2	I	IA	–	150 m ²	–
		IB	–	–	200 m ²
		IG	1.000 m ²	–	–
3	III	IIIB	–	–	200 m ²
4	III	IIIB	–	–	200 m ²
5	I	IA	–	150 m ²	–
		IB	–	–	200 m ²
		IB	300 m ²	–	–
6	III	IIIA	300 m ²	–	–
7	III	IIIA	300 m ²	–	–
		IIIB	–	–	200 m ²
8	III	IIIB	–	–	200 m ²
9	III	IIIB	–	–	200 m ²
10	II	–	4.050 m ²	–	–
11	III	IIIB	–	–	200 m ²

В.1.2.3. Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора и типологије објекта, износи:

1/ Становање:

- за слободностојећи објекат – минимум 12 m
- прекинути низ – минимум 10 m
- непрекинути низ – минимум 6 m

2/ Комерцијалне делатности:

- минимум 20 m

У случају да парцела излази на више саобраћајних површина, мора да испуњава услов ширине минималног фронта бар према једној саобраћајници, и то оној са које се обезбеђује приступ парцели.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

Објекти у непрекинутом низу додирују обе бочне границе парцеле (осим први и последњи у низу) и најмање три објекта чине један низ.

Објекти у прекинутом низу додирују једну бочну границу парцеле.

В.1.2.4. Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на са-

обраћајницу јавне намене и прикључак на инфраструктурну мрежу. Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерни слеп, мора имати припадајућу окретницу. Ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и ме-родавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела. Улазе у гараже и дворишта предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

В.2. Правила грађења на површинама јавних намена

В.2.1. Урбанистички показатељи, врсте и намене објеката који се могу градити под условима утврђеним планом

Планирано земљиште јавне намене графички је приказано на прилогу број 5: „План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана”. У оквиру обухвата плана, према намени коришћења парцела, планирано земљиште јавних намена су: Комбинована дечја установа, саобраћајне површине, комуналне површине и објекти и зеленило и дрвореди. У оквиру земљишта јавних намена могу се градити објекти и мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, телекомуникације, гасовод и електроенергетска мрежа). Објекат јавне намене у оквиру плана је објекат комбинована дечје установе.

В.2.2. Комбинована дечја установа

Комбинована дечја установа (КДУ) планирана је у блоку 10. Избор локације извршен је према предложеним параметрима од стране Секретаријата за образовање и дечју заштиту града Београда.

Табела 18 – урбанистички параметри за КДУ	
Укупна БРГП објекта	6,5–7,5 m ² /кориснику
Капацитет објекта	Максимално 270 деце
Површина парцеле	15–18 m ² /кориснику
Максимална спратност	П+1
Паркирање – изван комплекса КДУ	1 п.м. на 100 m ² БРГП
Индекс заузетости парцеле	30%
Индекс изграђености	0,7
Травнате површине минимално	3 m ² /детету
Игралишта минимално	5 m ² /детету

Објекат је удаљен од прометне саобраћајнице, а приликом пројектовања је потребно раздвојити приступе за децу и снабдевање. Улаз за децу треба да је обезбеђен тако да се избегне укрштање кретања деце и возила. При пројектовању објекта обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна орјентација. Релације између појединих објеката/делова дечје установе и објеката/делова где су смештене централне службе (администарција, кухиња и перионица) треба да омогуће брз и једноставан транспорт и добру организацију послуживања.

В.2.3. Саобраћајнице, пешачке стазе и платои

Коловозне конструкције примарних саобраћајница – градских саобраћајница морају се димензионисати тако да поднесу осовинска оптерећења од 10 тона по осовини. Претпостављено саобраћајно оптерећење за ранг градске саобраћајнице категорисано је као – врло тешко. Секундарне саобраћајнице: приступна (стамбена) улица, колско пешачка стаза, површине за стационарни саобраћај, пешачке стазе, приватни пролази и некатегорисани пут, могу се градити са асфалтним коловозном конструкцијом која мора имати минималне слојеве:

- доњи носећи слој од шљунковито песковитог материјала 25 cm
- механичка стабилизација од дробљеног каменог материјала, 0–32 10 cm
- асфалт бетон, 0–16 5 cm

Саобраћајнице се могу изводити са коловозном конструкцијом чији завршни слој може бити од префабрикованих фабричких коцки, бетонских плоча, камених коцки или плоча, постављених на слоју песка или цементног малтера. Оивичење саобраћајница се може изводити бетонским ивичњацима, 18/24; 20/24 и 18/24. Оивичење коловоза саобраћајница на местима приступа у индивидуална дворишта, ради се ивичњацима 18/24 постављеним положено или ивичњаком 20/24. Промену типа оивичења коловоза обавезно радити применом прелазног ивичњака минималне дужине 0,40 m. Одводњавање примарних саобраћајница врши се системом атмосферске канализације. Одводњавање локалних путева врши се отвореним каналима и бетонским риголама. Због геотехничких својстава терена, дуж рејона Ц1Б (приказаног у графичком прилогу бр. 11 „Геолошка рејонизација терена”) тј. планираних Саобраћајница 8 и продужетка Улице Живка Петровића, планира се градња потпорног зида.

В.2.4. Комуналне површине и објекти

Водоводна мрежа и објекти

Трасе водоводних цевовода водити јавним површинама у регулацији саобраћајница, тротоарима, ивичњацима, зеленим површинама уз тротоаре и изузетно у коловозу, на растојању најмање 1,0 m од темеља објеката. Цевоводи градске водоводне мреже су најмањих димензија Ø150 mm. Трасе водовода полагати са једне стране улице.

Хидрантску мрежу за гашење пожара у зони становања реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантске мреже („Службени лист СФРЈ”, број 30/91). Водоводна мрежа се поставља тако да је цев удаљена од других водова око 1,0 m.

Канализациона мрежа и објекти

Градска канализација се састоји од комуналних објеката канализације за пријем атмосферских и отпадних вода по сепарационом типу. Није дозвољено упуштати кишне воде у фекалне канале нити фекалне воде у кишне канале. Минимална димензија цевовода за атмосферске воде је Ø300 mm, а за фекалне воде Ø250 mm. Положај планиране канализационе мреже је у појасу регулације саобраћајнице, односно око осовине пута или за то планираним колско – сервисним стазама. Трасе канализационих цевовода планирају се у јавним површинама. Минимално растојање од других инсталација је 1,00 m. Није дозвољена изградња објеката високоградње преко цевовода канализације.

Електроенергетска мрежа и објекти

Локација планираних ТС (ознака ТСн1-9) дата је у графичком прилогу 07 – „План електроенергетске и телекомуникационе мреже и објеката”, а инсталирана снага трансформатора одредиће кроз израду техничке документације, сходно тачној структури, површини и намени нових објеката, као и њиховим енергетским потребама.

Локација за нове ТС планирана је тако да:

- буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- се омогући лак прилаз ради монтаже и замене опреме;
- се избегну опасности од површинских и подземних вода и сл.;
- је сагледано присуство подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- се сагледа утицај ТС на животну средину.

Правила за постављање планираних ТС 10/0,4 kV на предвиђене грађевинске парцеле, у површинама јавне намене:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
 - просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;
 - 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 зида просторије;
 - предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
 - за ТС предвидети простор у оквиру планом дефинисане парцеле минималних димензија 5х6 m;
 - колски прилаз планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајне површине
- Поред наведеног, планирано је обезбеђење приступа минималне ширине 3 m постојећим ТС.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Планирају се прелази из нових ТК окана на раскрсницама саобраћајница као и на средини распона између две раскрснице, тако да се прелази завршавају у окнима на другој страни саобраћајнице. ТК окна су предвиђена на растојању од 50 до 60 m. Планирану ТК канализацију повезати са постојећом ТК канализацијом, коју је потребно проширити за неопходан број цеви. Поједини делови постојеће ТК канализације директно су угрожени планираном реконструкцијом саобраћајница па је исте потребно заштитити, односно изместити на безбедну локацију. Планиране ТК каблове и вишенамenske каблове полагати кроз ТК канализацију. На местима где су постојећи ТК каблови угрожени изградњом планираних објеката, предузети неопходне мере заштите од механичког оштећења, односно изместити водове дуж трасе планиране за ТК канализацију.

Топловодна мрежа и постројења

Прикључење објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко топлотне подстанице у објекту. Просторије за топлотне подстанице, површине око 10 m² потребно је

предвидети у подрумској (техничкој) етажи, по могућности оријентисане према улици, за смештај комплетне инсталације, са прикључцима за воду, струју и канализацију. Потрошња топлотне енергије треба да се мери и на нивоу топлотне подстанице и појединачно код корисника, где год је могуће.

Гасоводна мрежа и постројења

У регулационим профилима постојећих и планираних саобраћајница планирана је дистрибутивна ПЕ гасоводна мрежа по принципу затворених гасних прстенова. Према Правилнику о техничким нормативима и условима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода за радни притисак до 4 bar („Службени гласник РС”, број 22/92), минимално дозвољено безбедносно растојање овог гасовода од темеља објеката је 1 m, а од дрвореда 1,5 m, па је једино могуће решење да су трасе већег дела гасовода у коловозу постојећих саобраћајница. Трасе гасовода су обично на супротним странама од траса планираних бесканалних топловода. У новим саобраћајницама планиран гасовод је са једне стране у тротоару истих.

В.2.5. Зеленило и дрвореди

Подићи травњаке уз комуналну стазу КС1, са линеарно распоређеним садницама средњих лишћара. Водити рачуна о распореду инфраструктуре.

В.2.6. Урбанистички услови и технички стандарди приступачности

Урбанистичким условима обезбеђују се мере олакшања кретања хендикепиранима, старим лицима и осталим особама са смањеном способношћу кретања. У свакој просторној целини опрема се најмање један повезан правац кретања, у којем су отклоњене препреке за грађане са смањеном способношћу кретања. Ови правци се међусобно повезују са правцима из суседних просторних целина. Програмирање, планирање и издавање услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објеката условима за кретање хендикепираних раде се непосредно на основу овог плана. Код површина јавних намена, не планирати различите нивое пешачких простора, а када је промена нивоа неизбежна, решавати је и рампом, а не само степеништем. При изради пројектне документације и реализације саобраћајнице применити решења која ће омогућити лицима са инвалидитетом несметано и континуално кретање у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

В.3. Правила грађења на земљишту остале намене

В.3.1. Урбанистички показатељи, врсте и намене објеката који се могу градити под условима утврђеним планом

Планом детаљне регулације одређују се правила за грађење објеката намењених:

- становању и
- комерцијалним делатностима.

Урбанистички показатељи за одређивање капацитета изградње су индекс заузетости грађевинске парцеле (З) и индекс изграђености грађевинске парцеле (И):

- Индекс заузетости грађевинске парцеле (З) јесте количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита свих објеката на парцели и површине парцеле

помножен са 100. Изражава се у процентима. Површине су изражене у истим мерним јединицама. Габарит је спољашња контура финално обрађених спољашњих зидова објекта.

– Индекс изграђености грађевинске парцеле (И) је колики бруто развијена грађевинска површина (БРГП) свих објеката на парцели и површине парцеле. Површине су изражене у истим мерним јединицама.

– Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) објекта је збир бруто грађевинских површина (БГП) и редукованих БГП свих корисних етажа и корисних делова етажа. У прорачуну БРГП објекта, БГП поткровља и БГП подземних етажа редукују се тако да је $БРГП=0,6 \text{ БГП}$. Тавани, подземне етаже у оквиру којих су гараже, просторије за постројења и инсталације и станарске оставе се не сматрају корисним површинама. Бруто грађевинска површина етаже је површина унутар спољашњих контура објекта.

В.3.2. Становање

Стамбено ткиво је по типологији индивидуално, и разликују се две целине:

– I – Индивидуално становање у претежно изграђеном ткиву

– III – Индивидуално становање

Типови стамбених објеката су:

– Слободностојећи – објекти који не додирују ни једну линију грађевинске парцеле;

– Објекти у непрекинутом низу – објекти који додирују обе бочне линије грађевинске парцеле (минимум три објекта чине низ);

– Објекти у прекинутом низу – објекти који додирују само једну бочну линију грађевинске парцеле.

У складу са тим, становање се јавља у две целине, I и III, и у зонама IA, IB, IV, IIIA и IIIB.

Табела 19 – урбанистички показатељи за изградњу стамбених објеката		
Параметар	Зона	Вредност
Максимална дозвољена спратност	IA	$\Pi+1+\Pi_k$
	IB	$\Pi+1+\Pi_k$
	IV	$\Pi+1+\Pi_k$
	IIIA	$\Pi+1+\Pi_k$
	IIIB	$\Pi+1+\Pi_k$
Индекс изграђености (И) максимално	IA	1,2 (за парцеле површине $\Pi \leq 600 \text{ m}^2$)
		0,9 (за парцеле површине $\Pi > 600 \text{ m}^2$)
	IB	1,2 (за парцеле површине $\Pi \leq 600 \text{ m}^2$)
		0,9 (за парцеле површине $\Pi > 600 \text{ m}^2$)
	IV	0,9
	IIIA	0,9
	IIIB	1,2
	За угаоне објекте	$\Pi * 1,15$
Индекс заузетости (З) максимално	IA	50%
	IB	50%
	IV	40%
	IIIA	40%
	IIIB	50%
	За угаоне објекте	$3 * 1,15$
Процент уређених зелених површина на парцели (незастртих)	IV, IIIA	40%
	IA, IB, IIIB	30%

В.3.3. Комерцијалне делатности

У зони I Г – комерцијалне делатности, у оквиру обухвата плана, не могу се јавити активности за које је потреб-

на израда Студије о процени утицаја на животну средину. Могућа је градња: трговинских и услужних објеката, банака, мањих фирми, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса и сл.

Табела 20 – урбанистички параметри за објекте комерцијалне делатности	
Индекс заузетости (З) максимално	50%
Индекс изграђености (И) максимално	0,9
Мин. проценат незастртих површина (зелених површина без паркинга)	20%
Густина запослених (по ha)	50–200
Мин. растојање грађевинске од регулационе линије	10m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	$\frac{1}{2}$ висине
Максимална спратност објеката	$\Pi+1$

В.4. Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, минималним растојањима од суседних парцела, минималним растојањем према задњој граници парцеле, обавезним процентом зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације. Положај грађевинских линија приказан је у графичком прилогу број 4 – „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” у $P=1:1,000$.

В.5. Спратност и висина објеката

Највећа спратност објекта дефинисана је бројем надземних корисних етажа објекта. Завршна корисна етажа објекта, при максималном искоришћењу параметара, може се реализовати само у форми поткровља или повученог спрата, никако у форми спрата. Посебним правилима грађења за зону у којој се парцела налази одређена је највећа дозвољена спратност објекта и највећа дозвољена висина објекта.

„Нулта кота” (кота $\pm 0,00 \text{ m}$) је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта, на позицији приступне саобраћајнице. Кота приземља новопланираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2 m нижа од коте нивелете јавног пута. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4 m од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије.

Кота пода приземља стамбене намене може да буде највише +1,2 m у односу на нулту коту. За комерцијалне садржаје кота пода приземља може да буде највише +0,2 m у односу на коту тротоара испред улаза у пословни простор. Највећа дозвољена висина помоћних објекта је 5 m од нулте коте до коте венца. Највећа дозвољена висина надзетка поткровне етаже износи 1,6 m.

В.6. Услови за изградњу помоћних објеката на истој парцели или већег броја објеката на истој парцели

Помоћни објекти – Дозвољена је изградња помоћних објеката на парцели који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, летње кухиње и сл.). Сви наведени објекти морају да се граде у унутрашњости парцеле – задњем дворишту.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Помоћни објекти/простор се може организовати у саставу основног објекта или самостално на парцели. Потребан број паркинг места омогућити у гаражи или на за то предвиђеном простору на предметној парцели.

Већи број објеката на истој парцели – Дозвољава се градња већег броја објеката на истој парцели, намењеној становању или комерцијалним делатностима. У случају градње већег броја објеката на једној парцели – исте функције и значаја, растојања од граница парцеле морају бити испоштована, а међусобна растојања објеката на истој парцели не смеју бити мања од 2/3 висине вишег објекта (у односу на фасаду са отворима стамбених и пословних просторија), али не мање од 8m, односно не смеју бити мања од 1/3 висине вишег објекта (у односу на фасаду са отворима помоћних просторија), али не мање од 4 m. У случају да је растојање мање од 4 m, на суседним странама објеката не могу се предвиђати отвори.

В.7. Интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима могуће су следеће интервенције:

- у складу са могућим наменама дефинисаним планом, дозвољена је промена намене објекта или дела објекта. Промену намене могу да прате грађевински и други радови, а пренамена може да се изведе и без интервенција на постојећем објекту;

- на свим постојећим објектима дозвољена је санација, тј. извођење грађевинских и других радова којима се врши замена конструктивних елемената објекта, поправка уређаја, постројења и опреме. Санацијом се не мења постојећи габарит и спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката и саобраћаја;

- на свим постојећим објектима дозвољена је адаптација, тј. извођење грађевинских и других радова којима се врши промена организације простора у објекту, замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета. Радовима на адаптацији објекта не утиче се на стабилност и сигурност објекта, не мењају се конструктивни елементи, не мења се постојећи габарит и спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката и саобраћаја;

- дозвољено је подрумске или сутеренске просторије у постојећем објекту повезати са спољним простором или неким другим делом зграде ради добијања новог корисног простора нестамбене намене – као оставе, заједничке станарске просторије, техничке просторије, радионице и сл. Подземне и сутеренске површине приликом обрачуна БРГП редукују се, тако да се рачуна 60% њихове вредности, ако су у питању корисне просторије (радионице, атељеи, радне просторије и сл.). Ако су у питању техничке просторије за постројења објекта, станарске оставе, гараже и сл., те површине не улазе у обрачун БРГП. Прилаз овом простору може да буде из заједничких просторија зграде или са парцеле – у ком случају се прилаз степеништем остварује искључиво са парцеле, а не са јавне површине или друге парцеле;

- није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа, као ни постојећих приземља са колонадама ради формирања затвореног корисног простора;

- затварање балкона, лођа и тераса оријентисаних према улици, изводи се као јединствена интервенција на свим етажама која подразумева исти начин, исте материјале и боје, а у складу са постојећим елементима зграде. Затварање балкона, лођа, тераса и тремова према унутрашњем дворишту

дозвољено је под условом да овом интервенцијом неће бити угрожени суседни објекти, тј. мора се поштовати правило о минималном растојању између објеката;

- дозвољена је доградња лифтова и степеништа под условом да се не угрози функционисање и статичка стабилност објекта и суседних објеката. Вертикалне комуникације морају да буду заштићене од спољних утицаја;

- надградња објекта мора да се изведе изнад целог објекта, једновремено и искључиво у оквиру постојећег хоризонталног габарита. Надградња и доградња објеката су могући ако се истраживањима утврди да је објекат фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице на објекат. Потребне анализе морају да се спроведу за сваки објекат појединачно у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95), уз претпоставку да објекат и у конструктивном смислу задовољава потребне услове;

- надградња кровних тераса испред повученог спрата или повученог поткровља у циљу проширења корисног простора последње етаже изводи се у оквиру постојећег габарита објекта до висине постојеће последње етаже;

- дограђени и надграђени део објекта не смеју да представљају сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и суседних објеката. Код објеката у низу, дограђени (надграђени) део не сме да пређе ширину калкана суседних објеката на месту споја;

- надградња и доградња објеката дозвољени су, у складу са општим правилима грађења и посебним правилима за зону у којој се објекат и парцела налазе, уколико се обезбеде потребна паркинг места за нове стамбене јединице као и за нове пословне јединице;

- дозвољена је надградња објеката у оквиру планиране грађевинске линије у складу са општим правилима грађења и посебним правилима за зону у којој се објекат и парцела налазе. Надградњом објекта не смеју да се прекораче максимални индекс изграђености парцеле и дозвољена спратност објекта;

- доградњом објекта не смеју да се прекораче максимални индекс заузетости парцеле, максимални индекс изграђености парцеле и дозвољена спратност објекта;

- постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од прописаног у поглављу В.1.2.3. „Ширина фронта”, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од површине прописане за припадајућу зону (поглавље В.2.5. „Урбанистички услови за планиране објекте и парцеле”), нису парцеле на којима је могућа изградња. На њима је могућа само ревитализација или санација постојећих објеката;

под термином постојећи објекти подразумевају се сви стални објекти, изграђени до 1958. године који су укњижени и уписани у катастар, као и објекти грађени после те године у складу са позитивним законима и важећом планском документацијом. Стеченом обавезом плана се сматрају изграђени објекти за које је издата правоснажна грађевинска дозвола.

На постојећим објектима који су изграђени на такав начин да су прекорачили параметре задате планом, нису дозвољене никакве интервенције којима се повећава габарит објекта – доградња, надградња и сл., дозвољене су само радње на текућем одржавању објекта. У случају да се овакав објекат руши и мења новим, тај нови објекат може бити грађен само по правилима плана, односно биће мањег габарита од постојећег.

В.8. Приступ парцели и паркирање на парцели

Пешачки и колски приступ парцели остварују се непосредно са јавне саобраћајнице са којом се парцела граничи.

Зграда може да има више од једног улаза за пешаке. Улази могу да буду на различитим нивоима.

Приликом нове изградње заједничко правило, осим за целину II, је да се све потребе за паркирањем/гаражирањем задовоље на парцели на којој се градња врши.

У целини II су обезбеђена паркинг места за потребе КДУ према параметру 1ПМ/100 m² БРГП (у односу на неопходни БРГП 7,5 m²/кориснику x максимално 270 деце = 2.025 m² = износи мин. 21 ПМ, а обезбеђено је 28 ПМ).

Подземне етаже планиране за гаражирање не рачунају се у БРГП на парцели или блоку. За нове објекте планирати подземне – једноетажне гараже и због геотехничких услова терена.

Паркирање и гаражирање возила у урбанистичким целинама I и III је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

Табела 21: Број паркинг места	
за становање	1,1 ПМ/стану
трговину	1ПМ/66 m ² БРГП
пословање	1ПМ/80 m ² БРГП
тржни центар	1ПМ/50 m ² НГП
угоститељство	1ПМ/два стола са по четири столице

Приликом израде Пројекта препарцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерни слеп, мора имати припадајућу окретницу. Ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и ме-родавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

В.9. Правила и услови за архитектонско обликовање објекта

Испад

Делови објекта са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Делови објекта са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20 m могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу бочног доришта претежно северне оријентације где је растојање 2,50 m до границе суседне парцеле, хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од суседног објекта минимално 2/3 висине вишег објекта) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља, и

- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00 m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Стрехе

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m. Решењем косих кровова суседних објекта који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Код постојећих објекта који се реконструишу, а не може се обезбедити услов наведеног минималног растојања, није дозвољено постављање стрехе.

Кров

Кровна конструкција породичних стамбених објекта је двоводна или вишеводна, а кровни покривач у зависности од нагиба кровних равни. Кровна конструкција комерцијалних објекта зависи од конкретне намене објекта и архитектонског уклапања у околне објекте.

Обрада фасаде

Спољна обрада фасада стамбених објекта може бити малтер, стакло, фугована опека или дрво. Остали објекти могу бити од разних материјала у зависности од намене. Материјали морају бити еколошки.

Ограда

Грађевинске парцеле се ограђују и то:

- парцела се ограђује зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;

- за парцеле које су у односу на приступну саобраћајницу или суседа уздигнуте за више од 0,90 m, ограда се поставља на подзид, а висина ограде се рачуна од подзида (највише 1,50 m);

- ако се поставља на регулациону линију стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује;

- зелене – живе ограде на делу суседних грађевинских парцела саде се у осовини границе грађевинске парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском оперативу и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде;

- ограде парцела на углу не могу бити више од 0,90 m рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице;

- капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије;

- није дозвољена изградња ограда парцела које излазе на две градске саобраћајнице и

- затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед и сл.).

В.10. Партерно уређење парцела

Партерно уређење, односи се на површине на којима се не граде објекти, а утичу на општи утисак доживљавања уређеног простора на парцели. Слободне површине на парцели могу бити застрте – прекривене другим материјалом или незастрте – зелене површине. Посебну пажњу партерном уређењу парцела треба посветити у блоку 10.

Застирање парцеле

Застирање парцела подразумева извођење одређених грађевинских радова за које је неопходно поступити по позитивним законима и прописима за изградњу. Код површина јавне намене, неопходно је опремање урбаним мобилијаром (канте за отпатке, клупе, стубови, решетке, ниска ограда, расвета, путоказни стубови, телекомуникационе подстанице, жардињере, чесме, фонтане, пењалице за децу итд.). Они се могу поставити изван регулације саобраћајнице и на местима где се не омета кретање пешака – у свему према урађеном пројекту партерног уређења и задовољавању прописа.

Уређење незастртих површина

Незастрте – зелене површине су оне којима је земљиште завршни слој и не могу се користити за стационарни саобраћај. Свака парцела на којој се гради објект мора имати прописану минималну површину незастртих површина са квалитетним засадама. За нову градњу, планирати засаде ка јужним оријентацијама (ЈИ, Ј и ЈЗ) како би формирали сенку и пријатан простор за боравак лети. Нове засаде комбиновати са аутохтоним врстама листопадног дрвећа.

Табела 22: Минимум уређених озелењених површина	
За КДУ	3 m ² /дете
Становање, зона IB и IIIA	40%
Становање, зона IA, IB и IIIB	30%
Комерцијалне делатности	20%

V.11. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Објекте прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број. 10 – „Синхрон план”.

V.12. Инжењерскогеолошки услови

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

Концепција детаљних инжењерскогеолошких односно геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације треба да дефинише следеће:

- у габариту сваке планиране грађевинске интервенције неопходно је утврдити дебљину литотипова који се налазе у интеракцији објект – терен. Посебну пажњу обратити на дебљину насутог тла и хумуса који треба у потпуности да буду уклоњени из зоне градње;

- промене физичко-механичких параметара појединих литотипова у односу на досадашње резултате. Посебну пажњу посветити утврђивању параметара збијености (Прокторов опит) и носивости тла (опит ЦБР) другог лесног хоризонта у зони новопланираних саобраћајница;

- програм детаљних инжењерско-геолошких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерско-геолошких услова градње за микрореоне Ц1а и Ц1б.

Инжењерскогеолошки услови терена представљени су на графичком прилогу број 11. – „Геолошка рејонизација терена” у Р 1:1.000 и прилогу број 12. „Геотехнички пресеци терена”.

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља плански основ за издавање Информације о локацији за цело планско подручје, и Локацијских услова, за уређење површина јавне намене, формирање парцела јавне намене и израду пројеката парцелације и препарцелације за површине јавних и осталих намена – све у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14)

Према правилима и урбанистичким условима план се директно може спроводити за површине јавних намена (осим комбиноване децеје установе) и катастарске парцеле у површинама осталих намена које задовољавају правила парцелације и препарцелације овог плана. У складу са графичким прилогом бр. 5 – „План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана”, за површину намењену комбинованој децејој установи обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Парцелација јавних саобраћајних површина је могућа, у циљу фазне реализације. Минимални обухват је грађевинска парцела из овог плана, а функционалну целину чине коловоз и тротоар. До реализације планом предвиђених саобраћајница у пуном профилу, може се вршити изградња комуналне инфраструктуре у оквиру постојеће 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.

Г.1. Фазност реализације

Планом се дозвољава фазност реализације и изградње свих планираних објеката и површина јавне намене и саобраћајница (где фазну целину чине коловоз и тротоар) са припадајућом инфраструктуром.

Г.2. Статус важећих планских докумената

Доношењем овог плана, у обухвату границе овог плана, ставља се ван снаге Регулациони план дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01).



Слика 2 – приказ односа предметног плана и Регулационог плана дела подручја Горњи Земун за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Службени лист Града Београда”, број 4/01) – који се ставља ван снаге на делу обухвата

Плана детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, Градска општина Земун.

Г.3. Прилози плана

Саставни део Књиге 1 овог плана детаљне регулације је су графички прилози:

Бр.	Назив графичког прилога	Размера
1.	Катастарско-топографски план са границом обухвата плана	1:1.000
2.	Постојећа намена површина	1:1.000
3.	Планирана намена површина и изградња	1:1.000
3а.	Подела на целине и зоне са истим правилима градње, типологија становања и типологија објеката	1:1.000
4.	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина	1:1.000
5.	План парцелације површина јавне намене и смернице за спровођење плана	1:1.000
6.	План хидротехничке мреже и објеката	1:1.000
7.	План електроенергетске и телекомуникационе мреже и објеката	1:1.000
8.	План топловодне и гасоводне мреже и објеката	1:1.000
9.	План зелених површина	1:1.000
10.	Синхрон план инсталација	1:1.000
11.	Геолошка рејонизација терена	1:1.000
12.	Геотехнички пресеци терена	
13.	Прилог – уклапање планског решења са важећим регулационим планом у контактном подручју	1:2.500

Књига 2 овог плана детаљне регулације је документациона основа плана.

Д ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДЕБЕ

План детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, Градска општина Земун, ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-222/16-С, 28. априла 2016. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, градска општина Земун - - - - -	1
План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина БЗ - - - - -	26
План детаљне регулације за изградњу водовода прве висинске зоне Ø 700 mm – Ø 500 mm, од постојећег водовода Ø 700 mm на Дорћолу до постојећег водовода Ø 400 mm у Улици Вука Караџића, градска општина Стари град	36
План детаљне регулације дела привредне зоне у Врчину, ГО Гроцка - - - - -	44

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15