



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година XLVII Број 34

29. децембар 2003. године

Цена 120 динара

Скупштина града Београда, на седници одржаној 26. децембра 2003. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 47/03) и члана 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95 и 21/99), донела је

ПЛАН

ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА¹

А. УВОД

1. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Старо језгро Земуна, формирано већ крајем XVIII века, окосница је друштвеног, привредног и културног развоја града Земуна. Представљајући јединствени урбани феномен изражен кроз многострукост облика, садржаја и значења проглашен је просторном, културно-историјском целином од великог значаја за републику, која има својства културног добра („Службени гласник РС”, број 14/79).

Предметним планом утврђује се обухват и концепција уређивања просторне културно-историјске целине Старо језгро Земуна (у даљем тексту: СЈЗ) у циљу очувања традиције, идентитета, културно-историјског и природног амбијента и унапређења јавних простора и функција.

2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације Старог језгра Земуна садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03),
- Закону о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94),
- Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94 и 53/95) и
- Одлуци о припремању Регулационог плана Старог језгра Земуна („Службени лист града Београда”, број 16/96).

У складу са чланом 6. Одлуке о припремању Регулационог плана Старог језгра Земуна, припремљен је Програм рада на изради предметног плана који је разматран и подржан на седници Стручног савета Урбанистичког завода одржаној 21. септембра 2001. године и на седници Комисије за архитектуру и урбанизам ИО Скупштине града одржаној 30. октобра 2001. године. Програм рада дефинисао је методологију рада на изради плана ревитализације и урбане обнове ове споменичке целине, садржај и динамику израде предметног плана. Методологијом израде плана предложен је и прихваћен конкурс за унапређење јавних простора и објеката, са циљем да се у фази припремања просторно-програмског концепта плана провере понуђена решења и прикупе и друге (другачије) идеје о могућим начинима уређивања простора.

3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

3.1. Континуитет планских активности

Анализа планова и стања Земуна до почетка 20. века указује на спонтани и постепени развој ове урбане агломерације. Интензивнији урбани раст овог подручја отпочео је пред крај 19. века када је Земун повезан железницом са средњом Европом (1884. године) и са Београдом (1884. године).



План Земуна из 1740. Беч, Коморни архив



Детаљ плана Земуна Т. фон Верген Прајса и В. фон Волгемута из 1780. Беч, Ратни архив

¹ Савет и Жири Дванаестог салона урбанизма, одржаног у Нишу 8. новембра 2003. године, доделили су овом плану I награду у Категорији планова регулације.



Детаљ плана Земун К. Бертолда из 1830. Беч, Ратни архив



План Земун из 1905.

ГУП-ом Београда из 1972. године Старом језгру Земун дати су атрибути главног центра Београда и региона (део централне зоне Београда) са комплетним функцијама и посебним амбијенталним квалитетом. Предметни Генерални план залаже се за перманентну ревитализацију (обнову) заштићеног културно-историјског амбијента. У саобраћајном смислу, Земун је овим планом повезан са Београдом независним шинским системом (метроом), који за последицу има, у процесу израде регулационих планова, нов концепт површинског саобраћаја (јавног, моторног, морујућег, бициклистичког, пешачког) и редифинисање намена земљишта.

Изменама и допунама ГУП-а Београда до 2000. године („Службени лист града Београда”, број 2/85) подручје Старог Земун са Гардошем и Ђуковцем претежно је дефинисано као један од варијетета у VII типу изграђености (станованост у деловима града ретке изграђености), чији су оријентациони урбанистички показатељи:

- однос становања и делатности 50-80% : 50-20%
- индекс изграђености „и” до 0,8
- густина насељености до 200 ст/ха
- стандард паркирања 0,9 паркинг места по стану, односно 0,7 код реконструкције постојећих насеља

Преостали делови Старог језгра намењени су здравственим центрима (комплекс Земунске болнице), научно-школским центрима (комплекс Пољопривредног факултета) и зонама јавног зеленила (Земунски парк, Земунски кеј, приобаље).

Специфични услови и стандарди за предметно подручје, према одредбама наведеног плана, јесу следећи:

Нове зграде по правилу висином везивати за постојеће суседне зграде. Максимална спратност нових зграда је приземље и три спрата (П+3). Изузетно, када се гради између две више зграде за које се висином везује, или се налази на углу, а са једне стране јој се налази виша зграда, нова зграда може имати приземље и четири спрата (П+4).

На обронцима лесног платоа и у њиховом залеђу (Гардош и Ђуковац) висина зграда је ограничена на приземље или приземље и спрат. Простор за стационирање возила обезбедити на отвореним паркинзима и у гаражама.

Почетком 1999. године усвојене су Допуне ГУП-а Београда до 2000. године („Службени лист града Београда”, број 2/99), у којима је утврђено да се на непокретним културним добрима и добрима која уживају претходну заштиту могу изводити радови на реконструкцији, ревитализацији и санацији, а у мањем обиму и замена постојећих објеката, у складу са условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и мерама њихове заштите. На основу тога, на захтев Министарства грађевина, а за потребе појединачних инвеститора, у Урбанистичком заводу Београда, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда, у протекле три године, рађени су урбанистичко-технички услови за појединачне интервенције на објектима на подручју Језгра.

Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), афирмише Старо језгро Земун као један од два историјска средишта Београда, односно једно од три језгра која чине главни градски центар. Развојне могућности овог простора дефинисане су у правцу квалитетне трансформације простора и понуди врхунског амбијенталног окружења, а не у знатном повећању капацитета пословно-стамбеног простора. Препоручује се заштита карактера постојећег ткива, очување и унапређење јавних простора, очување парцелације, хоризонталне и вертикалне регулације и аутохтоне архитектуре. Урбанистичко-архитектонско обликовање целина и објеката препоручује се путем конкурса.

Предметни урбанистички план представља основ за будуће архитектонско обликовање блокова и ансамбала и њихову непосредну изградњу и реконструкцију.

3.2. Стечене урбанистичке обавезе

Старо језгро Земун планирано је урбанистички претежно у плановима вишега реда.

Због неких неодољивих захтева у Старом језгру Земун рађени су детаљни урбанистички планови за делове појединих целина или за поједине блокове, и то:

1. Детаљни урбанистички план Блока 35 у Земуну („Службени лист града Београда”, број 13/70);
2. Урбанистички пројекат блока између улица Маршала Тита, Прерадовићеве и Косовске, Блок 35 („Службени лист града Београда”, број 18/71);
3. Детаљни урбанистички план блока између улица Маршала Тита, Доситејеве, Гајеве и Змај Јовине (12 а) у Земуну („Службени лист града Београда”, број 1/73);
4. Детаљни урбанистички план Блока 27 између улица Маршала Тита, Дубровачке, Светосавске и Штротсмајерове („Службени лист града Београда”, број 21/73, 17/90);

5. Детаљни урбанистички план Блока 1 у Земуну („Службени лист града Београда”, број 10/75);

6. Детаљни урбанистички план реконструкције Блока 40 са елементима урбанистичког пројекта („Службени лист града Београда”, број 9/78);

7. Детаљни урбанистички план подручја „Гардош” („Службени лист града Београда”, број 5/80)

8. Детаљни урбанистички план уређења обале Дунава у Земуну од ресторана „Шаран” до хотела „Југославија” („Службени лист града Београда” број 13/78, 16/90);

9. Детаљни урбанистички план уређења приобалног појаса и изградње обалоутврде дуж десне обале Дунава у Земуну од ресторана „Шаран” до излетишта у Горњем Земуну („Службени лист града Београда”, бр. 13/78, 16/90).

Наведени урбанистички планови (1–6) претежно су реализовани.

План за подручје Гардоша предлагао је радикалну измену социјалне структуре, иселјавање већег броја становника, пренамену већег броја постојећих стамбених објеката и смештај различитих нових садржаја. За већину преосталих стамбених кућа није планирана могућност доградње. Планске поставке (које су са становишта данашње теорије и праксе урбанистичког планирања и заштите споменика културе превазиђене) нису реализоване. Супротно њима, због недостатка материјалних средстава, агресивности корисника и могућности да се не поштују услови заштите и планирања, дошло је до девастације простора. Све је већи број објеката који својим габаритима, волуменима и примењеним материјалима нарушавају типолошке карактеристике војвођанске руралне куће која представља основну амбијенталну вредност грађевинског фонда Гардоша.

Планови за уређивање приобалног појаса и изградњу обалоутврде Дунава (8-9) углавном нису реализовани.

Прихвата се као стечена урбанистичко-правна обавеза елаборат Урбанистичко-техничких услова за изградњу Пословно-трговачког центра на локацији Кеј ослобођења 23 и Масарииков трг 8 у Земуну и Урбанистичка дозвола број 351-02-00806/96-04 од 27. новембра 1996. коју је издало Министарство грађевина Републике Србије.

Прихватају се као стечена урбанистичко-правна обавеза израђени урбанистичко-технички услови и издате урбанистичке дозволе до усвајања овог плана, а на основу Допуна ГУП-а Београда до 2000. године („Службени лист града Београда”, број 2/99).

Такође, поштују се и одредбе Решења о одређивању зона и појасева санитарне заштите за изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 22/84, 19/85, 8/86, 29/87 и 1/88) које се односе на предметно подручје.

Регулациони план Старог Језгра Земуна прихвата као стечену урбанистичко-правну обавезу одређена планска и техничка решења из наведених планова (посебно из планова за уређивање приобалног појаса и изградњу обалоутврде).

Усвајањем предметног плана, напред наведени планови (1-7) престају да важе у целини, односно у делу (планови под бројем 8 и 9) који се односи на подручје Старог Језгра Земуна.

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

Подручје Старог Језгра Земуна обухвата површину од око 80 ха. Граница иде улицама Ђуре Ђаковића, Николаја Островског, Вртларском, Сенским тргом, до Угриновачке улице и успона на лесни плато, обухватајући Ђуковац и Гардош на северу, спушта се према Дунаву, чија акваторија представља јединствено, природно продужење Језгра на североистоку.

На основу катастарских планова Земуна, КО ЗЕМУН, детаљни листови бр. 23, 30, 31, 33, 46, 47, 49, 50, 51, 64, 65 и 66, размере 1:500, може се констатовати да се у граници

предметног плана налазе следећи делови катастарских парцела, односно целе катастарске парцеле:

Делови парцела:

2303, 750, 741/2, 741/1, 2306, 738, 730, 723/2, 723/1, 722, 2304, 659/3, 659/1, 661, 2300, 469, 2263, 2295, 379, 56, 2384, 2386, 2410, 2409, 2401/1, 2339, 2267, 2312.

Целе парцеле:

2290, 2278, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 2279, 2289, 2291, 150, 151, 149, 148, 153/1, 153/2, 154, 155, 156, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 147, 186, 187, 2293, 2292, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 290, 291, 292/1, 292/2, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 2294, 2296, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253/1, 253/2, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239/1, 239/2, 239/3, 238/1, 238/2, 237, 236, 235, 234, 233, 231/1, 231/2, 230, 2294, 2295, 2296, 339, 340, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 341, 342, 343, 344, 344/1, 344/2, 345, 346, 347, 348, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 367, 369, 370, 371, 373, 374, 375, 376, 377, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 330, 331, 332/1, 332/2, 332/3, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 379, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 3060, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 2310, 2311, 824, 825, 877, 876, 875/1, 875/2, 874, 873, 871, 870, 869, 868, 866, 867, 865, 864, 862, 2309, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833/1, 833/2, 834, 835, 836, 837/1, 837/2, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 861, 860, 844, 846, 847, 2305, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 2307, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 2306, 758/1, 758/2, 759, 760, 761, 762/1, 762/2, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 713, 714, 715, 716, 117/1, 117/2, 718, 719, 720, 721, 739, 738, 733/2, 659/1, 659/2, 659/3, 669, 668/1, 668/2, 668/6, 668/7, 668/13, 668/3, 668/15, 668/12, 668/8, 668/9, 668/10, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 679, 680, 681, 667, 666, 682, 683, 684, 665, 664, 663, 662, 661, 660/1, 660/2, 654, 655, 2300, 2263, 472/1, 471, 470/1, 470/2, 470/3, 468, 467, 469, 227, 226, 225, 224, 223, 228, 229, 2312, 2315, 888, 889, 890, 891, 892, 2317, 2266, 996, 995, 994, 993, 987, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 1020, 1018, 867, 866, 864, 863, 862, 2310, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 905, 907, 908, 2264, 684, 685, 2305, 686, 679, 678, 677, 2309, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 842, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210/1, 210/2, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 229, 237, 231/1, 242, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 2293, 2314, 2291, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 2290, 151, 152, 153/1, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 2330, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 2318, 968, 969, 967/1, 967/2, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 985, 984, 2323, 2327, 2321, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1029, 1033, 1034, 1032, 1031, 1030, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1016/1, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052/1, 1052/2, 1052/3, 1055, 1056, 1057, 1058, 1065/2, 1066, 1080, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1069, 1067, 2328, 1046, 1047, 1045, 1044, 1043, 1035, 1036, 1037, 1038/1, 1038/2, 1039, 1040, 1041, 1042, 951, 952, 953, 954, 955, 949, 2322, 940, 941/1, 941/2, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 930, 931, 932, 933, 934, 938, 936, 937, 935, 939, 956, 957, 958, 959, 960, 961/1, 961/2, 962, 963, 964, 965, 966, 2354, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1291, 2351, 2349, 2315, 2352, 2348, 2347, 1257, 1258, 2345, 2346, 1259/1,

1259/2, 1259/3, 1260/1, 1260/2, 1260/3, 1261, 1262/1, 1262/2, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277/1, 1277/2, 1278, 1279, 1280, 880, 881, 886, 887/1, 887/2, 888, 889, 885, 884, 883, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016/1, 1016/2, 1018, 1020, 1194/1, 1194/2, 1195, 1196, 1198, 1197, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216/2, 1216/1, 1217/1, 1217/2, 2343, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 2266, 1219, 1220, 1218, 2333, 2335, 1157, 1158, 1159, 2341, 1187/1, 1187/2, 1188, 1189, 1190/1, 1190/2, 1191, 1192, 1193, 2334, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065/1, 1065/2, 1056, 1052/2, 1066, 1081, 1080, 1247, 1300, 1301, 1302, 1304/1, 1304/2, 1305, 1306/1, 1306/2, 1307/1, 1307/2, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313/1, 1313/2, 1313/3, 2356, 2357, 2358, 2359, 1342, 1341, 1340, 1343, 1344, 1345, 1337, 1338, 1339, 1396, 2312, 2349, 2354, 1346, 1347, 1348, 1349, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818/1, 818/2, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 2311, 2350, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 878, 875/1, 2308, 2309, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 811, 810, 809, 808, 806, 805, 802, 1389, 1388, 1387, 1386, 1385, 1384, 1390, 787, 788, 786, 789, 790, 791, 793, 792, 2308, 2307, 1393, 1392, 1391, 2306, 753, 754, 755, 756, 757, 758/1, 758/2, 741/2, 741/1, 738, 2356, 1247, 1312, 1313/3, 1255, 1254, 1253, 1252, 1251, 1249, 1248, 1247, 2372, 1784, 1785, 1783, 1790, 1789, 1788, 2345, 2373, 1816, 1815, 2267, 1252, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 2344, 1212, 2266, 1144, 1143, 1145, 1154, 1155, 1156, 1153, 1152, 1151/1, 1151/2, 1150, 1149, 1148, 1147/1, 1147/2, 1146, 1142, 1141, 1140, 1139, 2338, 1128, 2339, 2335, 1161, 1160, 1159, 1158, 1157, 2333, 2336, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 2339, 2279/1, 2399, 2400, 2401/1, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2405, 2404, 2334, 1187/1, 1187/2, 1185, 1186/1, 1186/2, 1190/1, 1191, 1192, 2331, 1162, 1163/1, 1163/2, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182/1, 1182/2, 1081, 1079, 2328, 2330, 1093, 1092, 1091, 1090, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 2384, 2388, 2389, 2390, 2280, 2279/1, 2391, 2386, 2388, 2385, 2384, 228, 229/1, 229/2, 230, 232, 233, 2295, 392, 393, 394, 390, 389, 388, 399, 398, 395, 400/1, 400/2, 402, 401, 227, 2263, 468, 467, 2390, 2392, 2401/1, 2402, 2282, 61, 62, 63.

У случају неподударности овог списка парцела са графичким прилогом Катастарска подлога са границом регулационог плана размере 1:1.000, важи графички прилог.

5. СТАТУС ЗЕМЉИШТА

Грађевинско земљиште на подручју предметног плана обухвата јавно и остало грађевинско земљиште. Разграничење између ових категорија грађевинског земљишта приказано је на графичком прилогу „Подела грађевинског земљишта” 1:2.500.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

1. УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Подручје Старог језгра Земуна, у односу на природне особености (физичко-географску структуру, геоморфолошке и хидролошке карактеристике), развојно-историјски контекст, типологију (концепт, идеју) и урбану морфологију, може се посматрати у оквиру пет урбанистичких целина унутар којих егзистира 75 грађевинских блокова.

1.1. Подручје Доњег Земуна (целина А), 46 блокова

Подручје Доњег Земуна ограничено је улицама Ђуре Ђаковића, Тргом ЈА, улицом Виктора Бубња, Немањином, Триглавском, Вуковом, Гундулићевом, Вртларском, Цетињском, Његошевом и Кејом ослобођења и има нето површину (припадајућих блокова) од око 33,78 ha и нето густину становања од око 230 ст/ha.

Обухватало је најпре средишњи и јужни део Језгра спонтано формиран у другој половини 18. века на терену алувијалне равни поред Дунава (75-77 mnnv). Постепено се ширило на југозапад до линије данашње Вртларске и Угриновачке улице, да би пред крај 19. века обухватило и неколико нових блокова на југоистоку освојених од некада плавних терена према Сави. С обзиром да терен није претходно нивелисан, мрежа постојећих улица је спонтанна и слободнија, али у основи има ортогонални карактер. Главна улица дели ово подручје (као и читаво Језгро) на два дела, источни према Дунаву и западни према Новом Београду.

Најстарије земунске улице и тргови унутар ове целине садрже, поред општих урбанистичких вредности и изузетно значајан архитектонски фонд са бројним појединачним споменицима културе и објектима изузетних културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности. У оквиру ове целине заступљени су сви типови стамбених објеката карактеристични за амбијент Старог језгра, модификована рурална кућа и маловарошка кућа у северном и северозападном делу, високопартерна и једносратна стамбена и стамбено-пословна кућа у централном и јужном делу, као и највећи број јавних зграда на подручју Језгра, спратности од П+2 до П+4.

Просторна диспозиција намена, нарочито становања и централних функција на овом подручју и њихово међусобно прожимање, традиционална је особина историјског средишта. Претежна намена Главне улице, Змај Јовине, Господске и Бежанијске јесте садржај градског центра (управно-административног и трговачког карактера) који је потребно у будућности унапредити повећањем доступности и атрактивности и увођењем нових функција и вредности.

Преостала подручја ове урбанистичке целине намењена су претежно становању са делатностима, док су појединачне парцеле унутар тих подручја у функцији разноврсних садржаја јавног карактера (државне институције, објекти културе, здравства, школства, сакрални објекти, јавне зелене површине).

1.2. Гардош (целина Б), 15 блокова

Подручје Гардоша ограничено је улицама Његошевом, Тргом Бранка Радичевића, Цара Душана, зеленилом лесног одсека, Гробљанском и Широком стазом – Кејом ослобођења. Има нето површину (припадајућих блокова) од око 6,91 ha и нето густину становања од око 154 ст/ha.

Због свог повољног положаја на највишим котама лесног платоа (112 mnnv) и његовим обронцима изнад Дунава у североисточном делу језгра Земуна, Гардош је од давнина представљао погодно место за формирање насеља. Велико је материјално сведочанство о историјској присутности различитих народа на ушћу Саве у Дунав. Хронологија и стратиграфија слојева започињу преисторијским слојевима из неолита и млађег бронзаног доба, преко некрополе римског Таурунума до средњовековног утврђења од кога су остале рушевине цитаделе, док су остали делови ишчезли.

Данас, подручје Гардоша има карактер изразито стамбене зоне. Мрежа улица прати спојнице лесне падине. Структуру грађевинског фонда претежно сачињава модификовани тип панонске (руралне) и маловарошке приземне куће. Куће су на регулационој линији, у прекинутом низу карактеристичног ритма, а њихова појединачна диспозиција и укупна концентрична организација на нивоу насеља

обезбеђују свима право на поглед (према Земуну, рекама и Београду), светлост и сунце у најдужем дневном трајању.

Унутар урбанистичке целине Гардоша могу се идентификовати мање амбијенталне целине (микроамбијенти) посебних вредности, као што су комплекс Николајевске цркве, комплекс Тврђаве са Миленијумском кулом, као и потези улица Његошеве, Синђелићеве, Гардошке, Старе, Високе, Гробљанске, Стрме, Тесне, Чунарске и Весларске. Вертикале Николајевске цркве и Земунске куле (контрасти у односу на ситну и полеглу приземну структуру Гардоша) битан су елемент силуете Старог Земуна и значајни су у менталној мапи овог дела града (белези, обележја, оријентир).

Присуство зеленила и отвореност према површини неба значајан су елемент амбијента Гардоша. Промене услед климатских прилика битно утичу на различито доживљавање амбијента зими, лети, у јесен и у пролеће.

У новије време, одређени број кућа неприлагођене архитектуре (пропорција и ритма) разбио је јединство ове историјско-урбанистичке целине.

1.3. Ђуковац (целина В), осам блокова

Подручје Ђуковца ограничено је улицама Цетињском, Угриновачком, Ђуковачким кутом, задњом страном парцела које се ослањају на улицу Душана Вукасовића и Добановачком. Има нето површину (припадајућих блокова) од око 3,79 ha и нето густину становања од око 190 ст/ha.

Подручје Ђуковца превасходно је зона стамбене намене. Пружа се преко обронака лесног платоа у северозападном делу Језгра, обухватајући улице Цетињску, Ђуковачки руб, Ђуковачку улицу, Ђуковачки кут, улицу Душана Вукасовића и улицу Василија Василијевића Карактеришу га неправилна регулација улица и грађевински фонд лошег бонитета у оквиру кога доминира модификовани панонски (рурални) тип земунске куће, приземнице издужене основе оријентисане ужом страном на улицу, у прекинутом низу карактеристичног ритма. Захваљујући природним особеностима (положај и геоморфолошки услови) и Ђуковац, као и Гардош, представља изузетан видиковац са кога се могу сагледати природни и историјски простори Земуна и Београда.

У оквиру ове целине налази се најстарија кућа Старог језгра Земуна која датира још из турског времена. То је спратни објекат у бондруку у коме је некада била кафана „Бели медвед”. Испод зграде постоји лагум са два крака озидан опеком. У литератури се помиње као зграда у којој је одсео Евгеније Савојски 1717. године.

Идеја арх. Михајла Радовановића присутна у Регулационом плану Земуна из 1928. године да се наслеђени грађевински фонд Ђуковца у потпуности замени и изгради насеље слободностојећих породичних објеката (вила) окружених зеленилом на појединачним парцелама, реализована је у мањем делу (североисточном, уз улицу Душана Вукасовића) ове целине. Већи део ове целине девастиран је непланском изградњом (заменом) објеката без урбанистичко-архитектонских вредности, чиме је простор Ђуковца практично изгубио споменички карактер.

Дотрајале постојеће објекте малог (или без) архитектонског значаја, потребно је реконструисати или заменити новим, уз поштовање, превасходно, урбанистичких (парцелација, регулациона линија уличног фронта, волумен објеката и др.), али и архитектонских карактеристика наслеђа.

1.4. Комплекс Градског парка са јавним објектима (целина Г), пет блокова

Подручје Градског парка ограничено је улицама Николаја Островског, 22. октобра, Вртларском, Гундулћевом, Вуковом, Триглавском и Немањиним и има нето површину (припадајућих блокова) од око 15,14 ha и нето густину ста-

новања од око 9 ст/ha. Формирањем ове целине изразито јавног карактера, у југозападном делу Језгра (које је започето у другој половини 19. века), знатно је измењена урбана структура Старог језгра Земуна.

Укидањем Контумаца (1842. године) који је захватао петину територије вароши и више од стотину година био симбол њеног раста, земљиште је прешло у својину града, који је био у обавези да добијено земљиште употреби за јавне потребе. Једини остаци ове, за Земун значајне установе, јесу две сачуване капеле, православна Контумацка капела Св. Арханђела Гаврила (из 1786. год.) и католичка Контумацка капела Св. Рока (из 1836. год.). Изградњу Градског парка на контумацком земљишту, општина је („као власник и главни оснивач”) започела 1876. године, а окончала 1886. године. Била је то „прва уређена зелена површина, прво место за освежење и одмор, прво шеталиште за становнике пограничног града”.

У оквиру ове целине налази се један од првих јавних објеката подигнутих на новооснованом југозападном делу СЈЗ. То је Касарна, изграђена средином 18. века, а надзидаана (до П+2) и адаптирана крајем 19. века. Готово сто година представљала је највећу грађевину СЈЗ са непромењеном наменом.

Потом су на контумацком земљишту подигнуте: репрезентативна стилска двоспратна зграда Велике реалке, данашња Гимназија (1879. године), Општа јавна болница (1891. године) на некадашњем војном вежбалишту смештеном уз комплекс касарне и Градски парк, Девојачка основна школа, данас ОШ „Мајка Југовића” (1899. године) као самостална зграда у већ установљеном Градском парку, затим зграда „Дејачке основне школе”, данас ОШ „Светозар Милетић” (1913. године), па зграда Пољопривредно-шумарског факултета (1932. године). Некадашњи Дом културе из 1933. године замењен је 1974. године Домом спорта „Пинки”.

Присуство неколицине традиционалних (маловарошких) приземних стамбених објеката у непрекинутом низу по ободу ове целине (дуж Вукове улице и по ободу Градског парка), не умањује јавни карактер овог подручја, већ ствара још један препознатљив амбијент унутар ове урбанистичке целине.

На већини јавних зграда од времена изградње до данас рађене су мање или веће интервенције (адаптације, надзиђивања, доградње) у складу са растућим потребама друштвене заједнице. Зграде су достојни репрезенти стваралаштва домаћих архитеката и сведочанства високог степена развијености земунске управе у различитим областима (посебно школства). Свака појединачно, својим садржајем, архитектонском композицијом и диспозицијом, чини јединство са другим јавним објектима и даје особен израз овој урбанистичкој целини Старог језгра Земуна.

1.5. Приобаље и акваторија (целина Д), један блок

Подручје ове урбанистичке целине обухвата приобални појас (источно од Кеја ослобођења и шетне стазе у њеном продужетку) са обалоутврдом и припадајући део акваторије Дунава на делу Старог језгра Земуна од улице Ђуре Ђаковића до Широке стазе у подножју Гардоша. Површина постојећег приобаља захвата 1,60 ha. У овој целини није заступљена функција становања.

Јединствен простор, традиционалног лика и духа и изузетних ликовно-амбијенталних вредности. Сагледавањем са реке, неодвојиви је део слике у коју је уткана и урбана структура Гардоша као и структура историјског језгра (центра) Земуна у залеђу.

Најатрактивнији део приобаља је главно шеталиште на Кеју које се простира на горњем платоу (коте 76-76,60 mпв) испред историјског језгра, од зграда Капетаније и ресторана „Венеција” на северу, до улива улице Ђуре Ђаковића у Кеј ослобођења на југу. На овом потезу доминира главна

шетна стаза између два дрвореда. Главна спона шеталишта са урбаним залеђем и са доњим шетним нивоом на обалоу-тврди (кота 73,50 mnnv) остварена је на позицији везе Кеја са Масариковим тргом.

На месту улива Караматине, Змај Јовине и Господске улице у Кеј ослобођења је зона некадашњег речног путничког пристаништа.

Шетна стаза уз обалу Дунава континуирано се наставља у правцу севера, по ивици лесног платоа у подножју Гардоша, повезујући разнородне садржаје на западној страни (ресторан „Шаран”, зона становања уз реку са могућим централним садржајима, зона спорта и рекреације у приобаљу).

Акваторија представља изузетан потенцијал чијим ангажовањем (пристаниште, сидриште, зоне слободног коришћења) треба нагласити дунавску и европску оријентацију Земуна.

2. НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

Просторна диспозиција намена и њихово међусобно прожимање у појединим зонама или унутар појединих објеката, традиционална су карактеристика историјског средишта Земуна, која се мора очувати и унапредити.

У оквиру дефинисаних урбанистичких целина и унутар њих утврђених грађевинских блокова извршено је јасно разграничење површина за јавне намене од површина за друге намене и приказано је у графичком прилогу „Намена грађевинског земљишта и подела на зоне” 1:1.000.

2.1. Јавне намене

На подручју плана издвајају се следеће јавне намене:

- Површине за саобраћај (коловози, тротоари, зеленило у регулацији саобраћајница, паркинзи, бицикличке стазе, шеталишта, подземне и надземне гараже);
- Тргови и пешачке улице (јавни отворени простори);
- Јавне зелене површине (паркови, променале, скверови, дрвореди, блоковско зеленило);
- Површине и објекти за активности центра: садржаји културе, образовања, здравства, социјалне заштите, спорта и рекреације, јавне службе, верски објекти са припадајућим парцелама;
- Површине и објекти за специјалне намене;
- Приобаље и акваторија;
- Објекти и мрежа техничке инфраструктуре.

2.2. Површине за друге намене

На подручју плана површине за друге намене обухватају површине намењене претежно за:

- Становање на парцелама, и то:

Зона С1 – становање у објектима преовлађујуће спратности од П до П+1, на породичним парцелама Ћуковца, дела Гардоша и периферних северозападних и североисточних делова Доњег Земуна.

Зона С2 – становање колективног типа у објектима преовлађујуће спратности од П+1 до П+2, изузетно П+3, претежно у блоковима на јужном и југозападном ободу Доњег Земуна и на појединачним парцелама на преосталом простору плана.

Зона С3 – становање са делатностима у објектима преовлађујуће спратности од П до П+1, претежно на породичним парцелама, у односу преко 80% – до 20%. Заступљено је у нижим деловима Ћуковца, дуж Цетињске улице и у северозападним деловима Доњег језгра дуж Орачке улице и дела Светосавске, Гундулићеве, Рабина Алкалаја, Штротсмајерове, Триглавске и Дубровачке улице, као и по ободу целине Градског парка на делу Вукове улице.

Зона С4 – становање са делатностима у објектима преовлађујуће спратности од П до П+1, претежно на породичним парцелама у односу преко 70% – до 30%. Заступљено је у оквиру свих урбанистичких целина сем Приобаља и акваторије, на потезима где се, у циљу унапређења карактера централне зоне, очекује постепена трансформација приземља постојећих и планираних стамбених објеката у садржаје централних активности – делатности, у складу са препоруком предметног плана, а нарочито дуж улица Његошеве, Синђелићеве, Караматине, Змај Јовине, затим дуж Трга победе, Масариковог трга и Кеја ослобођења, као и на деловима дуж улица Косовске, Београдске, Морнарске, Ивана Мажуранића и Вукове.

Зона С5 – становање колективног типа са делатностима у приземљу, у објектима преовлађујуће спратности од П+1 до П+3, изузетно П+4, у односу преко 50% – до 50%. Заступљено је у блоковима Доњег језгра дуж улица Главне, Дубровачке, Доситејеве, Змај Јовине, Господске, Београдске, Косовске, Давидовићеве и на Масариковом тргу.

– Делатности са становањем (зона ДС) у односу преко 50% – до 50% у објектима преовлађујуће спратности од П до П+1, изузетно П+2 и П+3, дуж улица Главне, Бежанијске, Змај Јовине, Трга победе, Масариковог трга, Прерадовићеве, Петра Зрињског и Кеја ослобођења.

– Делатности (зона Д) на парцелама у објектима спратности од П до П+2, дуж Главне улице, Масариковог трга и Кеја ослобођења и на појединачним парцелама дуж Караматине, Змај Јовине, Господске, Мажуранићеве, Косовске, Гундулићеве, Орачке, Сенског трга и Трга Бранка Радичевића.

– Зеленило у оквиру појединачних парцела обухвата већ формиране, квалитетне зелене површине, планом предвиђене за очување и унапређење, на којима није дозвољено грађење.

Процентуални однос намена утврђен за зону треба да обезбеди остваривање планом дефинисаног карактера припадајуће зоне. У поступку спровођења плана на појединачним парцелама примењивати га флексибилно (у зависности од потреба инвеститора). Давати га као препоруку, а не као услов.

Планом утврђене опште и посебне мере за заштиту и унапређење простора примењују се на свакој појединачној парцели у оквиру дефинисаних урбанистичких целина и зона.

2.3. Табеларни приказ површина (зона) за друге намене и односа намена

Зона	Преовлађујућа спратност	Претежна намена
С1	П-П+1	Становање на породичним парцелама
С2	П+1-П+2	Становање колективног типа Становање са делатностима претежно на породичним парцелама), у односу преко 80% до 20%
С3	Изузетно П+3 П-П+1	
С4	П-П+1	Становање са делатностима претежно на породичним парцелама), у односу преко 70% до 30%
С5	П+1-П+3 Изузетно П+4	Становање са делатностима (колективног типа), у односу преко 50% до 50%
ДС	П-П+1 Изузетно П+2 и П+3	Делатности са становањем, у односу преко 50% до 50%
Д	П-П+2	Делатности

3. ВАЛОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА И ПРОСТОРА И РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ

Просторна културно-историјска целина Старог језгра Земуна представља простор у коме ће се у процесу урбане обнове, на заштићеном и валоризованом грађевинском фонду, примењивати конзерваторски поступци (методи) који подразумевају конзервацију², рестаурацију³, санацију⁴, ревитализацију⁵, реконструкцију⁶ ограниченог обима, интерполацију⁷, реституцију⁸ и презентацију⁹.

Целина Језгра, као вишеслојни градски организам, третира се кроз интердисциплинарни конзерваторски и планерски поступак ревитализације и реконструкције ограниченог обима, којим је потребно разрешити стварне противуречности живота испољене између наслеђа и савремених потреба. Усаглашеним (интердисциплинарним) деловањем стручњака из области планирања, заштите и пројектовања утврдиће се прецизни услови за рестаурацију, ревитализацију и евентуалну реконструкцију појединачних објеката.

У складу са вредновањем општих карактеристика успостављених просторних целина, на целокупном подручју плана дефинисани су простори са различитим режимом (степеном) и условима заштите.

3.1. Подручја предвиђена за строжи конзерваторски третман

Обухватају старији и вреднији грађевински фонд који се може посматрати у неколико категорија:

– Категорија 1

Обухвата културна добра од великог значаја и културна добра. Представљају непроменљиву категорију објеката. Задржавају се у оквиру аутентичног габарита и волумена, уз примену конзерваторског метода рестаурације и ревитализације.

– Категорија 2

То су репрезентативни објекти архитектонског и урбаног развоја Старог језгра Земуна који поседују културно-историјске и високе архитектонско-урбанистичке вредности. Задржавају се у оквиру аутентичног габарита и волумена уз примену конзерваторског метода рестаурације и ревитализације. У складу са техничким могућностима објекта дозвољава се адаптација поткровља.

2 Конзервација подразумева поступке и методе очувања споменичких својстава културног добра у изворном стању.

3 Рестаурација као конзерваторски поступак (почива на начелу поштовања оригиналне материје и аутентичности споменика) претежно се примењује код појединачних објеката посебних културно-историјских вредности (споменика културе).

4 Санација подразумева поступке и методе којима се културном добру и другим објектима обезбеђује опстанак и физичка трајност и побољшавају услови коришћења, али тако да се тиме не угрожавају његова споменичка и друга својства.

5 Ревитализација подразумева активан метод употребљен у сврху оживљавања заштићеног а девастираног објекта или склопа. Подразумева и пренамену објеката, најчешће у функцији културе (типа музеја, галерија, архива, читаоница), трговине, старих заната, објеката угоститељског типа, хотела и др.).

6 Реконструкција подразумева поступке и методе делимичне замене или додавања потпуно нових делова културном добру или другом објекту, којима се не угрожавају његова претходна споменичка или амбијентална својства. Као термин у најопштијем смислу подразумева готово све конзерваторске методе који се спроводе у процесу заштите језгра града. У грађевинском смислу, реконструкција означава поновно грађење, односно доградњу девастираног објекта и уређивање затеченог стања простора.

7 Интерполација као метод означава уметање новог објекта у старо ткиво уз поштовање контекста, чиме се нове технологије и начини грађења уводе међу грађевине прохујалих епоха.

8 Реституција као конзерваторски поступак подразумева изградњу, обнову, повраћај у првобитно стање порушеног објекта, уз поштовање аутентичне локације, габарита, волумена, материјала и изгледа објекта. Примењује се код појединачних објеката или склопова споменичког или урбанистичко-архитектонског значаја.

9 Презентација подразумева поступке и методе којима се културно добро презентира јавности.

Код приземних (уличних) објеката дозвољава се адаптација или реконструкција поткровља ка дворишту и доградња дуж парцеле у складу са архитектуром постојећег објекта и урбанистичким параметрима плана.

Остали објекти на парцели (ако их има) не подлежу режиму главног објекта, већ се решавају у складу са својом валоризацијом, али тако да ничим не наруше главни објекат и утврђене урбанистичке параметре.

– Категорија 3

Обухвата објекте специфичне за карактер Земуна који поседују архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности. Спратни објекти задржавају се у оквиру аутентичног габарита уз примену конзерваторског метода рестаурације и уз могућност реконструкције поткровља.

Код приземних (уличних) објеката дозвољава се реконструкција поткровља и доградња дуж парцеле у складу са архитектуром постојећег објекта и урбанистичким параметрима плана.

Остали објекти на парцели (ако их има) не подлежу режиму главног објекта, већ се решавају у складу са својом валоризацијом, али тако да ничим не наруше главни објекат и утврђене урбанистичке параметре.

– Категорија 4

Објекти амбијенталног значаја задржавају се уз могућност примене ширег спектра интервенција у зависности од специфичности сваког појединачног објекта и његовог окружења. Крећу се од адаптације или реконструкције поткровља, доградње дуж парцеле до реконструкције објекта, уз очување карактеристика типа и стила објекта.

Остали објекти на парцели (ако их има) не подлежу режиму главног објекта, већ се решавају у складу са својом валоризацијом, али тако да ничим не наруше главни објекат и утврђене урбанистичке параметре.

Изузетак представља објекат у Змај Јовиној улици 10, на грађевинској парцели А28 – 9, којем је дозвољено надзиђивање до спратности П+3+Пс (повучени спрат), у циљу стварања уједначеног уличног фронта на потезу парне стране Змај Јовине улице од Главне до Гајеве улице.

Девастирани објекти из категорије 1, 2, 3 и 4 предвиђени су за реконструкцију и ревитализацију са циљем повратка на изворно стање објекта у смислу габарита, волумена и примењених материјала.

– Категорија 5

Обухвата објекте настале у каснијим фазама изградње Језгра, који су успешно уклопљени у архитектонско-урбанистичке вредности и амбијент. Као сведочанство одређене историјске епохе задржавају се у постојећем стању, са могућношћу интервенција у смислу бољег функционалног коришћења постојећег простора.

– Категорија 6

Доминантни објекти савремене архитектуре који формирају нове амбијенте Језгра. Предвиђени су за задржавање уз очување ауторског архитектонског концепта. На девастираним објектима из ове категорије могуће су интервенције у смислу санације стања.

3.2. Подручја предвиђена за слободнији конзерваторски третман са већим степеном реконструкције

Обухватају девастиране просторе и објекте који се могу посматрати по следећим категоријама:

– Категорија 7

Објекти који су својим архитектонско-урбанистичким параметрима неусклађени са амбијентом Језгра планирају се за реконструкцију (са циљем да се изведено стање максимално усклади са вреднованим окружењем и заштити силуэта града и маркантне визуре) према посебним конзерваторским условима службе заштите.

– Категорија 8

Објекти без културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности и простори који су у претходним

историјским фазама били изграђени, предвиђени су за реконструкцију или замену новим објектима савременог архитектонског концепта. Њима се савременим методама може мењати изглед, спратност и други елементи, или се могу уклонити и заменити новим појединачним објектима или архитектонским склоповима, при чему се, уз пуну примену савремених материјала и техника, морају поштовати пре свега, урбанистичке карактеристике наслеђа (парцелација, хоризонтална и вертикална регулација, основна геометрија фасада карактеристичних за амбијент и др.). Вредности оваквих простора и објеката потребно је обнављати и унапређивати у складу са утврђеним урбанистичким параметрима „планирањем у контексту”.

На подручју Гардоша и Ђуковца приликом замене или изградње нових објеката морају се поштовати типолошке карактеристике објеката (тип Т1 и Т2) наведене у Правилима грађења под тачком 1.8.

– Категорија 9

Објекти који деградирају јавне просторе и који су предвиђени за уклањање.

За утврђивање обима и врсте интервенција на сваком појединачном објекту на подручју плана без обзира на његову намену, референтне су Карте валоризације објеката и простора у размери 1:2.500, и у складу са њима прописане опште и посебне мере техничке заштите.

4. ОЧУВАЊЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

На основу извршене валоризације може се констатовати да се у границама заштићене просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна налази велики број објеката који има статус појединачних споменика културе, затим велики број археолошких локалитета, као и природних добара која уживају претходну заштиту.

4.1. Културна добра од великог значаја

На подручју Старог језгра Земуна културна добра од великог значаја су:

- 4.1.1. Ичкова кућа, угао Бежанијске 18 и Светосавске 23
- 4.1.2. Кућа породице Карамата, Караматина 17
- 4.1.3. Кућа у којој се родио Димитрије Давидовић, Главна 6
- 4.1.4. Ливница „Пантелић”, Гајева 15

4.2. Остала културна добра

Остала културна добра у границама предметног плана су:

- 4.2.1. Богородичина црква, Рајачићева 4
- 4.2.2. Царинарница, Змај Јовина 26
- 4.2.3. Дом српске православне општине, Светосавска 22
- 4.2.4. Контумацка капела Св. Архангела Гаврила, Градски парк 3
- 4.2.5. Контумацка капела Св. Рока, Градски парк 5
- 4.2.6. Кућа Афродите Биало, Главна 45
- 4.2.7. Кућа породице Марковић, Господска 14, Трг победе 11
- 4.2.8. Кућа са сунчаним сатом, Главна 23
- 4.2.9. Кућа у Главној бр. 7 (Штампарија Јове Карамате)
- 4.2.10. Магистрат, Трг победе 3
- 4.2.11. Николајевска црква, Његошева 43
- 4.2.12. Спиртина кућа, Главна 9
- 4.2.13. Земунска гимназија, Градски парк 1
- 4.2.14. Земунска пошта, Главна 8
- 4.2.15. Земунска тврђава, Гардош.

4.3. Природна добра

На подручју просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна постоје и природна добра (16 појединачних стогодишњих стабала гинка и ариша) која су заштићена решењима о претходној заштити, а на предлог и према евиденцији ЈП „Зеленило – Београд”. Сва стабла налазе се у Градском парку на катастарској парцели 1247, КО Земун.

4.4. Мере заштите и унапређења

Мере заштите културно-историјског и природног наслеђа у оквиру заштићене просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна, по правилу, подразумевају конзерваторски поступак рестаурације и ревитализације (у смислу очувања аутентичности форме и могућег редифинисања намена) када су у питању споменици културе, односно очување и ревитализацију споменика природе.

За наведене споменике културе од великог значаја и споменике културе који се налазе у границама предметног плана предвиђају се следеће мере заштите и унапређења:

- очување аутентичног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације као и декоративних елемената архитектуре;
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичких система, кровног покривача, фасада и ентеријера, као и исправности инсталација;
- очување парцеле споменика културе у интегралном облику, њена заштита и уређивање, одржавање и обнављање вегетације на парцели;
- уклањање, реконструкција или пренамена других објеката на парцели културног добра, чије постојање или коришћење угрожава заштиту или коришћење културног добра;
- очување аутентичне намене или ревитализација споменика која подразумева пренамену објекта за садржаје компатибилне изворној намени, а која ће презентовати и афирмисати споменичка својства објекта и његове заштићене околине.

4.5. Археолошки локалитети

Остаци античког Таурунума на подручју плана бројни су и налазе се на следећим локалитетима:

- 4.5.1. Миленијумски споменик – Гардош, темељи римског утврђења
- 4.5.2. Николајевска црква – темељи римске куле или бедема
- 4.5.3. Његошева улица – римска некропола целом дужином улице
- 4.5.4. Фрушкогорска улица – појединачни римски налази
- 4.5.5. Блок између Змај Јовине и Караматине
- 4.5.6. Угао улица Змај Јовине и Гајева
- 4.5.7. Католичка црква на Омладинском тргу
- 4.5.8. Царинарница
- 4.5.9. Кеј ослобођења – целом својом дужином
- 4.5.10. Господска 10
- 4.5.11. Трг победе 1
- 4.5.12. Бежанијска 12
- 4.5.13. Обала Дунава (испред електричне централе)
- 4.5.14. Улица Главна испред хотела „Централ”
- 4.5.15. Вукова улица
- 4.5.16. Трг испред Дома спортова „Пинки”
- 4.5.17. Градски парк код зграде Гимназије
- 4.5.18. Ђуковац – римска вила
- 4.5.19. Фрањевачки самостан
- 4.5.20. Угао Синђелићеве и Његошеве улице
- 4.5.21. Масариков трг
- 4.5.22. Угао Главне и Бежанијске улице
- 4.5.23. Зграда Магистрата
- 4.5.24. Команда ваздухопловства
- 4.5.25. Веслачки клуб „Галеб”
- 4.5.26. Плато Гардоша
- 4.5.27. Бежанијска 55
- 4.5.28. Сенски трг – угао са Бежанијском
- 4.5.29. Двориште Дома ЈНА

Археолошки слојеви на подручју Старог језгра Земуна крећу се до дубине од око 5 m од површине терена. Како не би дошло до уништења археолошких слојева, потребно је пре почетка радова на реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката предузети следеће мере заштите:

- У деловима блокова у којима је планирано рушење старих и изградња нових објеката обавити претходна археолошка истраживања на свим слободним површинама како би се добила јасна стратиграфија културних слојева и њихова хронолошка опредељеност.

– У случају да не долази до подизања нових објеката у оквиру блокова, а обављају се други радови на измени или унапређењу инфраструктуре блокова, потребно је обезбедити стални археолошки надзор радова, уз могућност извођења заштитних археолошких истраживања, уколико се за њима укаже потреба.

– Како се ради о целини за коју постоји Решење о заштити, све археолошке радове дужан је да финансира инвеститор реконструкције или изградње у оквиру блока (Закон о културним добрима, („Службени гласник РС”, број 71/94).

– Програм ископавања, археолошки надзор и заштиту ископавања спроводиће Завод за заштиту споменика културе града Београда или друга надлежна институција.

4.6. Амбијенталне целине

У оквиру ове просторне културно-историјске целине, бројне су потцелине посебних урбанистичко-архитектонских и амбијенталних вредности. Вредновање амбијенталних целина извршено је поштовањем општих урбанистичких, архитектонских и стилских мерила, али и применом критеријума који се односе на историјски, професионални, просветни, научно-културни, управно-јавни и друштвени значај предметних простора. Такође, и сентиментална везаност становника за објекте и улице Старог језгра, која представља продужену меморију грађана на њихове претке и историјате њихових породица, одређује вредност оваквих простора.

На подручју Језгра могу се идентификовати следеће амбијенталне целине:

– Гардош (са Земунском тврђавом и Миленијумском кулом),

- Главна улица,
- Дубровачка улица,
- Омладински трг,
- Трг победе,
- Масариков трг,
- Трг ЈНА,
- Змај Јовина улица,
- Бежанијска улица,
- Трг Бранка Радичевића,
- Господска, Гајева и Фрушкогорска улица,
- Гробљанска улица,
- Сенски трг,
- Градски парк,
- Променада у ул. Соње Маринковић,
- Земунски кеј.

Стари улични правци, маркантне (живне) тачке, визуре и симболи у слици града дефинисани су као вредности које са посебном пажњом треба чувати и унапређивати.

Реализацијом планираних програмско-просторних садржаја и применом планом утврђених општих и посебних мера заштите и унапређења простора и постојећег грађевинског фонда, афирмисаће се и унапредити постојећи амбијенти и простори Старог језгра Земуна и ствараће се нови амбијентални који ће се урезати у меморију будућих генерација.

5. РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Јавне саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу овог плана под називом „Регулационо-нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” 1:1.000.

Регулациона ширина саобраћајница представља константу плана. Унутар утврђеног профила могуће су функционалне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што ће се дефинисати у поступку спровођења плана кроз детаљније нивое разраде.

Регулационе ширине и елементи попречних профила саобраћајница приказани су у графичком прилогу „Попречни профили саобраћајница” у размери 1:200.

5.1. Табеларни приказ јавних саобраћајних површина са техничком инфраструктуром

За мрежу јавних саобраћајних површина са техничком инфраструктуром издвајају се по урбанистичким целинама следеће парцеле и делови парцела:

Целина А – подручје Доњег Земуна

Ред. бр.	Назив улице	Катастарске парцеле
1	Главна	цела 2266
2	Ђуре Ђаковића	цела 2339
3	Соње Маринковић	цела 2333
4	Јована Суботића	део 2338
5	Давидовићева	цела 2335
6	Ивана Мажуранића	цела 2336
7	Петра Прерадовића	цела 2341
8	Петра Зрињског	цела 2331; део 2338
9	Косовска	цела 2334, 1186/2; део 1185
10	Београдска	цела 2332
11	Морнаска	цела 2330
12	Трг победе	целе 2324, 2325, 2326, део 1075, целе 1077, 1078, 1079, 1080, 1081
13	Пиљарска	цела 1067
14	Масариков трг	цела 2328, 2329
15	Господска	цела 2323
16	Омладински трг	цела1042
17	Змај Јовина	цела 2318, 2319; део 985, 984, 984
18	Гајева (до Његошеве)	цела 2291, 2321, 2327
19	Фрушкогорска (до Његошеве)	цела 2290, 2322
20	Доситејева	цела 2320
21	Караматина	цела 2314
22	Његошева	цела 2289
23	Кеј ослобођења (15-51)	цела 2248; део 2271/1, 2400, 2398, 2397, 2395
24	Трг Бранка Радичевића	цела 2264; део 225,224,223, 229/1, 222, 221, 220, 219, 218, 217
25	Цара Душана (до броја 6)	део 2263
26	Добановачка (до броја 2)	део 2300, 469
27	Сенски трг	део 1396
28	Мајаковског	цела 2355, 1350, 1372
29	Рабина Алкалаја	цела 826, 2311, 2350, 2351
30	Светосавска	цела 842, 2313; део 2315
31	Бежанијска	цела 2312
32	Гундулићева	цела 2349; део 2356
33	Вукова	цела 2354
34	Рајачићева	цела 2317
35	Прека	цела 2353
36	Дубровачка	цела 2352, 2342; део 1260/1, 1199
37	Триглавска	део 1259/3,1259/1, 2348, 2315
38	Прилаз Робној кући	део 1208, 1209, 1212, 1213,
39	Штросмајерова	цела 2343
40	Немањина	део 2345, 1247
41	Академска	цела 2344
42	Виктора Бубња	цела 1219
43	Трг ЈНА	цела 2267
44	Николаја Островског	цела 2373

Целина Б – Гардош

Ред. бр.	Назив улице	Катастарске парцеле
1	Гробљанска	2295, 2454
2	Висока	2296, 268, 269
3	Стара	2294
4	Гардошка	2293
5	Сибињанин Јанка (до броја 10)	2453
6	Синђелићева	2457, 2458, 2459, 2460
7	Стрма	290
8	Тесна	278
9	Гајева (изнад Његошеве)	2292
10	Весларска	141
11	Чунарска	3060
12	Кеј ослобођења (53–57)	део 2388, 2386, 2385, 2384, 2279/1, 107, 106, 105, 104, 103
13	степеништа	део 229/1, 345, 348, целе 206, 255, 281, 272

Целина В – Ђуковац

Ред. бр.	Назив улице	Катастарске парцеле
1	Џетињска	цела 2309
2	Ђуковачки руб	део 2308
3	Ђуковачка	Део 2308, 2307
4	Ђуковачки кут	цела 2306
5	Василија Василијевића	цела 2305, део 672
6	Душана Вукасовића	цела 668/11; део 668/3, 668/15
7	степеништа	део 2307, 2308, 1384

Целина Г – Комплекс Градског парка са јавним објектима

Ред. бр.	Назив улице	Катастарске парцеле
1	Прилаз Болници	део 1312,1313/3,1305,1306/1,1304/2
2	Прилаз дому спорта „Пинки”	део 1247
3	Прилаз Пољопривредном факултету	део 1247

Целина Д – Приобаље и акваторија

Ред. бр.	Назив улице	Катастарске парцеле
1	Земунски кеј (доњи и горњи плато,шкарпе, рампе, степеништа)	целе 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408,2392, 2393, 2394, 2282, 2390, 2391, 2381,2380, 2389, 2388, део 2289, 2400, 2401/1, 2410, 2399, 2398, 2396, 2397, 2385, 2386

Разграничење површина за јавне намене од површина за друге намене приказано је у графичком прилогу „Намена површина” 1:1.000. У случају неподударности овог списка парцела са графичким прилогом важи графички прилог.

5.2. Улична мрежа

Улична мрежа предметног простора је формирана у складу са планским поставкама ГУП-а и просторним могућностима предметног подручја. Категорисана је на примарну и секундарну.

5.2.1. Примарна саобраћајна мрежа

Чине је следеће улице:

Улица Угриновачка почиње се од саобраћајнице Т-6, продужава трасом Вртларске улице и у зони фабрике „Обућа” спаја са Булеваром Михаила Пупина, чиме се формира магистрални правац који је део уводно-изводног правца у централну градску зону. Ова саобраћајница ће бити предмет другог планског документа, па се њено решење у овом плану третира само илустративно.

Улица 22. октобра – функционалног ранга је саобраћајница првог реда. Траса ове улице на делу од ул. Вртларске до ул. Творничке задржава се у ширини постојеће регулације од 21,5 м. Ширине коловоза је 7 м са ивичним зеленилом и тротоарима минималне ширине 3 м.

Улица Николаја Островског – функционалног ранга је саобраћајница првог реда. Задржава се у ширини постојеће регулације од 21 м. Ширина коловоза је 7 м са ивичним зеленилом и тротоарима минималне ширине 3 м.

Улица Главна – функционалног ранга је саобраћајница првог реда. Задржава се у ширини постојеће регулације (од 22 до 28 м). Променљиве је ширине коловоза (9 м на делу од ул. Петра Прерадовића до ул. Змај Јовине, а 13 м на осталом делу трасе) и са обостраним тротоарима минималне ширине 2,5 м.

Трг Бранка Радичевића – функционалног ранга је саобраћајница првог реда. Њена траса од ул. Његошеве до ул. Цара Душана је ширине коловоза од 12 м са обостраним тротоарима од по 3 м.

Улица Цара Душана – функционалног ранга је саобраћајница првог реда. Биће предмет обраде посебног планског документа. У подручју предметног Регулационог плана на делу трасе од ул. Трг Бранка Радичевића је ширине коловоза од 9 м са обостраним тротоарима од по 3 м.

Улица Бежанијска – као наставак улице Ивићеве, односно улице Тошин бунар ка Старом језгру Земунa у функционалном рангу је улица другог реда у систему паралелних једносмерних саобраћајница. Ширине коловоза је од 6 м са обостраним тротоарима минималне ширине 1,5 м.

Улица Ђуре Ђаковића – функционалног ранга је саобраћајница другог реда. Ширине регулације је 22 м и чине је коловоз од 7,5 м, ивично зеленило и тротоари минималне ширине 2 м.

Улица Кеј ослобођења – функционалног ранга је саобраћајница другог реда. Ширине коловоза од 7 м, ивично зеленило и тротоар минималне ширине 2 м. У оквиру регулације ове улице планирано је према шеталишту подужно паркирање дуж коловоза у ширини од 2 м.

Улица Караматина – функционалног ранга је саобраћајница другог реда. Ширина коловоза је 6,5 м са обостраним тротоарима минималне ширине 1,5 м.

5.2.2. Секундарна саобраћајна мрежа

Секундарну саобраћајну мрежу на подручју предметног Регулационог плана чине остале улице. Оне повезују планиране намене и остварују прикључке на примарну мрежу саобраћајница. Један број ових улица планиран је за реконструкцију којом треба да се омогући подужно паркирање у оквиру њихових регулација, како је то приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Предметни плански документ задржава постојећу саобраћајну матрицу у постојећој регулацији улица, уз неопходне корекције у ситуационом плану појединих саобраћајница.

Планира се реконструкција улице Триглавске на делу од ул. Рабина Алкалаја и њено уливање у ул. Светосавску на месту постојеће раскрснице са постојећом улицом Прилаз Робној кући. Ширина коловоза је 6 м са обостраним тротоарима минималне ширине 1,5 м.

Планира се и реконструкција постојећег прилаза Робној кући на правцу Триглавске улице и на правцу Академске улице и његово повезивање са улицом Штросмајеровом. Новопланирану регулацију ове улице чини коловоз ширине 6 м, обострани тротоари минималне ширине 2 м, а једним делом у оквиру регулације ове улице планирано је управно паркирање.

Улична мрежа Гардоша и Ђуковца спонтано се развијала прилагођавајући се морфологији тла. Њу чине улице неједнаке ширине, трапезасте проширене на раскрсницама и слепих кракова. Подручје Гардоша пре свега је пешачка зона, док је моторни саобраћај присутан у мери која обезбеђује нормално одвијање основних функција – становања и делатности. Улице су олучастих попречних профила, чије је дно конкаве приближно у средини профила, а визуално и функционално одвајање пешачке стазе од коловоза изводи се другом врстом материјала.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром.

Коловозну конструкцију новопроектованих и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење, при чему је потребно предвидети коловозни застор од асфалт-бетона. Тротоаре уз саобраћајнице и друге пешачке површине планирати од материјала и застора прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (гранитне коцке, опека, дрво и др.).

Пешачке улице и зоне треба да су јединствене обраде у целокупном попречном профилу, са коловозном конструкцијом која треба да омогући пролаз комуналних и интервентних возила.

Коловозни застор и пешачке стазе Гардоша предвидети од материјала који су традиционални за ово подручје (ломљени камен, турска калдрма, опека и сл.).

На планираним отвореним паркинг површинама предвидети застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче) са отворима за саднице. Одводњавање свих саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

5.3. Паркирање возила

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница,
- оквиру уређених отворених паркинг површина,
- у оквиру новопланираних подземних и надземних гаража.

За потребе паркирања планираних објеката неопходно је обезбедити капацитете према нормативима ГУП-а:

- за садржаје целине А – за становање 0,7 ПМ по стану, а за делатности 1 ПМ на 60 m² нето површине
- за садржаје целине Б – за становање 0,7 ПМ по стану, а за делатности 1 ПМ на 60 m² нето површине
- за садржаје целине В – за становање 1 ПМ по стану, а за делатности 1 ПМ/60 m² нето површине
- за садржаје целине Г – за становање 1 ПМ по стану
- за садржаје целине Д – за делатности 1 ПМ/60 m² нето површине.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационарањем возила дефинисане на бази норматива, решавају у оквиру своје грађевинске парцеле (у гаражи у склопу главног објекта на парцели, у оквиру посебног објекта на парцели или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле).

На графичком прилогу: „Регулационо и нивелационо решење са парцелацијом и аналитичко-геодетским елементима за обележавање јавних површина” 1:1.000, приказане су отворене паркинг површине и новопланиране гараже са капацитетима за паркирање возила и припадајућим приступним рампама.

У ЦЕЛИНИ А планиране су следеће гараже:

– Г1 (јавна), подземна на Масариковом тргу, капацитета 200 ГМ, са два улаза-излаза, и то из правца улице Косовске и са Кеја ослобођења.

– Г2 (јавна), подземно-надземна (пет нивоа) у блоку иза Робне куће, капацитета 180 ГМ.

– Г5 (јавна), подземно-надземна (пет нивоа) у Блоку А-46 на грађевинској парцели 46-1, капацитета 150 ГМ, са два улаза-излаза, и то из правца улице Цара Душана и Добановачке улице.

– Г6 (наменска), подземна у Блоку А-45, на грађевинској парцели 45-9, капацитета 150 ГМ са са два улаза-излаза, и то из правца улице Ђуре Ђаковића и са Кеја ослобођења.

– Г7 (јавна), подземна испод парка између улице Ивана Мажуранића и променаде у улици Соње Маринковић, капацитета око 200 ГМ са два улаза-излаза из правца улице Ивана Мажуранића. До изградње гараже, регулациони профил улице Ивана Мажуранића планирати са коловозом за једносмерни саобраћај ширине 4,5 m, подужним паркирањем ширине 2 m и тротоаром минималне ширине 2,5 m, а по изградњи гараже попречни профил улице прилагодити одвијању двосмерног саобраћаја.

У ЦЕЛИНИ Г планиране су подземне гараже:

– Г3 (јавна) код хале „Пинки”, капацитета 220 ГМ.

– Г4 (наменска) код Земунске болнице, капацитета 30 ГМ.

У поступку спровођења плана потребно је на идејна решења планираних гаража прибавити мишљење надлежне стручне комисије локалне управе.

Ван граница плана у улици Вртларској и улици Ђуре Ђаковића планирају се јавне вишетажне гараже капацитета по 500 возила чији ће се капацитети користити за стационарање возила и са подручја предметног плана и ширег окружења.

За подземне гараже максимални нагиб покривене праве рампе је 15%, а спиралне и отворене праве рампе је 12%. Ширина праве рампе по возној траци је мин. 2,75 m. Димензије паркинг места гараже су мин. 2,3x5 m. Слободна висина гараже је мин. 2,2 m.

Применом наведених норматива у оквиру границе плана присутан је дефицит од 1347 ПМ (разлика између потребног и могућег броја паркинг места). Преглед постојећих и планираних капацитета за паркирање возила приказан је табеларно по урбанистичким целинама и за Језгро у целини.

Дефицит у стационарању возила ублажити изградњом наведених јавних гаража у ул. Вртларској и Ђуре Ђаковића, затим двонаменским коришћењем отворених паркинг површина и развојем ЈГС-а који ће допринети мањем коришћењу путничких возила са сврхом доласка у предметну зону.

У табелама које следе дат је приказ постојећих могућности и планираних потреба за стационарањем возила у оквиру појединачних блокова, припадајућих урбанистичких целина и на нивоу Језгра.

Табела 1. Целина А – подручје Доњег Земуна

Број блока	Број станова	Нето површина делатности m ²	Број потребних ПМ		Реализовани број ПМ			Биланс		
			Бр. ПМ за становање	Број ПМ за делатности	Укупан бр. ПМ	На парцели	На отвореним паркинзима		У гаражи	Укупно реализовано
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	12	0	8	0	8	5	0	0	5	-3
2	27	0	19	0	19	9			9	-10
3	24	62	17	1	18	3			3	-15
4	59	543	41	9	50	2			2	-48
5	96	994	67	17	84	2			2	-77
6	14	69	10	1	11	2			2	-9
7	35	128	25	2	27	2	5		7	-20
8	38	66	27	1	28				0	-28
9	42	154	29	3	32	4			4	-28
10	16	570	11	10	21				0	-21

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11	81	1242	57	21	78	2			2	-76
12	32	6559	22	109	131	2	14		16	-115
13	42	1352	29	23	52	3			3	-49
14	52	803	36	13	49	7			7	-42
15	37	2410	26	40	66	6	6		12	-54
16	13	475	9	8	17	8			8	-9
17	0	0	0	0	0				0	0
18	25	1281	18	21	39	6			6	-33
19	68	666	48	11	59	11	24		35	-24
20	50	3424	35	57	92	5	17		22	-70
21	32	5635	22	94	116	21	31		52	-64
22	105	6981	74	116	190	10			10	-180
23	63	156	44	3	47	10	15		25	-22
24	23	0	16	0	16	6			6	-10
25	45	564	32	9	41		8		8	-33
26	68	0	48	0	48		0	8	8	-40
27	53	2874	37	48	85		53	180	233	148
28	99	3843	69	64	133	11	13		24	-109
29	41	3176	29	53	82	3	12		15	-67
30	21	2495	15	42	57	16			16	-41
31	25	5699	18	95	113	10			10	-103
32	5	646	4	11	15				0	-15
33	25	1707	18	28	46				0	-46
34	86	4175	60	70	130	65			65	-65
35	40	6049	28	101	129		7		7	-122
36	106	955	74	16	90	25		7	32	-58
37	25	1133	18	19	37	2			2	-35
Мас. трг								200	200	200
38	39	2261	27	38	65	2	28		30	-35
39	0	0	0	0	0	0	0	200	200	200
40	68	415	48	7	55	3	44		47	-8
41	2	162	1	3	4	10	12		22	18
42	106	1718	74	29	103	3	17		20	-83
43	0	0	0	0	0		12		12	12
44	97	856	68	14	82	38	32		70	-12
45	125	12804	88	213	301	20	42	150	212	-89
46	-	-	-	-	-	-	-	150	150	150
Укупно	2072	85078	1446	1420	2866	334	392	895	1621	-1245

Табела 2. Целина Б – Гардош

Број блока	Број станова	Нето површина делатности m ²	Број потребних ПМ		Реализовани број ПМ				Биланс	
			Бр. ПМ за становање	Број ПМ за делатности	Укупан бр. ПМ	На парцели	На отвореним паркинзима	У гаражи		Укупно реализовано
1	61	196	43	3	46	12	24		36	-10
2	9	0	6	0	6	2			2	-4
3	72	472	50	8	58	8			8	-50
4	10	80	7	1	8	1			1	-7
5	25	0	18	0	18	4			4	-14
6	13	25	9	0	9	4			4	-5
7	34	33	24	1	25	5			5	-20
8	3	0	2	0	2				0	-2
9	2	0	1	0	1	1			1	0
10	1	0	1	0	1				0	-1
11	3	0	2	0	2				0	-2
12	17	0	12	0	12				0	-12
13	2	0	1	0	1	1			1	0
14	16	50	11	1	12	1			1	-11
15	55	276	39	5	44	4			4	-40
16	2	95	1	2	3				0	-3
Укупно	325	1227	227	21	248	43	24	0	67	-181

Табела 3. Целина В – Ђуковац

Број блока	Број станова	Нето површина делатности m ²	Број потребних ПМ			Реализовани број ПМ			Биланс	
			Бр. ПМ за становање	Број ПМ за делатности	Укупан бр. ПМ	На парцели	На отвореним паркинзима	У гаражи		Укупно реализовано
1	40	946	40	16	56	48		48	-8	
2	53	12	53	0	53	21		21	-32	
3	8	0	8	0	8			0	-8	
4	22	0	22	0	22	4		4	-18	
5	2	0	2	0	2			0	-2	
6	3	0	3	0	3			0	-3	
7	24	0	24	0	24	14		14	-10	
8	26	81	26	1	27	15		15	-12	
Укупно	178	1039	178	17	195	102	0	0	102	-93

Примењени нормативи за целину Г:

- За Блок 1, где се налази хала „Пинки”, основна школа и Земунска гимназија, потребно је обезбедити (број запослених „Пинки” x 0,21+1 ПМ/30 столица) ПМ, потребе школа су задовољене у оквиру овог броја ПМ.
- За Блок 2, где се налази болница потребно је обезбедити (број. запослених x 0,21 x 0,6) ПМ, где је: 0.6 – коефицијент неравномерности броја запослених по сменама.
- За Блок 4, где се налази Пољопривредни факултет, потребно је обезбедити (број запослених x 0,21) ПМ.
- За становање 1 ПМ / стану.

Табела 4. Целина Г – Комплекс Градског парка са јавним објектима

Број блока	Број станова	Нето површина делатности m ²	Број потребних ПМ			Реализовани број ПМ			Биланс	
			Бр. ПМ за становање	Број ПМ за делатности	Укупан бр. ПМ	На парцели	На отвореним паркинзима	У гаражи		Укупно реализовано
1	1	15152	1	107	108		113	220	333	225
2	17	13273	17	139	156	37	20	30	87	-69
3	3	0	3	0	3	30			30	27
4	12	22755	12	103	115	7			7	-108
5	0	3013	0	8	8				0	-8
Укупно	33	54 181	33	357	390	74	133	250	457	67

Табела 5. Целина Д – Приобаље и акваторија

Број блока	Број станова	Нето површина делатности m ²	Број потребних ПМ			Реализовани број ПМ			Биланс	
			Бр. ПМ за становање	Број ПМ за делатности	Укупан бр. ПМ	На парцели	На отвореним паркинзима	У гаражи		Укупно реализовано
1	0	620	0	10	10	0	115	0	105	105
Укупно	0	620	0	10	10	0	115	0	105	105

Табела 6. Приказ за језгро у целини

Назив целине	Број потребних ПМ			Укупно реализовано	Биланс
	Број ПМ за становање	Број ПМ за делатности	Укупно потребно ПМ		
ЦЕЛИНА А	1446	1420	2866	1621	-1245
ЦЕЛИНА Б	227	21	248	67	-181
ЦЕЛИНА В	178	17	195	102	-93
ЦЕЛИНА Г	33	357	390	457	67
ЦЕЛИНА Д	0	10	10	115	105
Укупно	1884	1825	3709	2362	-1347

5.4. Јавни саобраћај

Према Изменама и Допунама ГУП-а Београда до 1985. год. у простор Старог језгра Земуна, планирано је увођење трамвајског саобраћаја на потезу Булевар Михаила Пупина ка Првомајској улици и на потезу Творничка – Николаја Островског – Ђуре Ђаковића до Кеја ослобођења у Земуну, где би био формиран нови трамвајско-аутобуски терминал.

Према Генералном плану Београда до 2021. год. према простору у оквиру границе плана, планирана је изградња ЛРТ-а (лаки метро) до Творничке улице у првој фази, а у другој фази до планираног терминала у зони раскрснице улице Угриновачке и Т-6.

У ближој будућности, ЈГС на овом простору биће базиран углавном на аутобуском превозу путника, али уз одговарајућу просторну и функционалну реорганизацију.

Потез Главна – Цара Душана остао би и даље првенствено у функцији ЈГС-а, и то пре свега аутобуског подсистема као и поједине уличне везе у центру Земуна, и то улице Николаја Островског, Ђуре Ђаковића, Кеј ослобођења, Караматина, Његошева.

Терминус јавног градског и приградског превоза путника који се данас налази у улицама Кеј ослобођења и Ивана Мажурањина, у функцији развоја шинског система ЈГС-а, изместити са ове локације, а према условима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03).

5.5. Пешачке улице и зоне

У постојећем стању, у оквиру Старог језгра Земуна, постоје пешачке зоне (Господска улица – Трг победе, Прека, Пиљарска).

Нове пешачке улице и зоне планирати у правцу од Главне улице ка реци у циљу отварања центра Земуна према обали Дунава. У том смислу, предлажу се нове пешачке зоне формиране на Омладинском тргу, Масариковом тргу и Морнарској улици, али и на Сенском тргу и у оквиру централног Блока А 27 у коме је Робна кућа.

Планирано је да нове пешачке улице постану и Фрушкогорска, Гајева, Доситејева, Борчанска и Београдска. Ове улице треба да су јединствене обраде, попречног профила са коловозном конструкцијом која омогућава пролаз комуналних и интервентних возила.

На Гардошу очувати пешачки карактер спонтано насталих улица: Гардошке, Старе, Високе и Чунарске. На платоу – видиковцу (на кат. парцелама 268 и 269 КО Земун), који представља интегрални део јавне саобраћајне површине (пешачке улице Високе), постављањем одговарајућих физичких препрека (стубића, жардињера и сл.) онемогућити прилаз возилима и њихово стационирање.

У функцији неометаног кретања деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, пројектовање пешачких површина мора бити у складу са важећим Правилником („Службени гласник РС”, број 18/97).

5.6. Бициклическе стазе

Поштујући одређење да бициклически саобраћај на простору Београда треба развијати на потезима који имају атрактивне и рекреативне садржаје, бициклическа стаза планирана је и на подручју Старог језгра Земуна.

Кроз Старо језгро Земуна треба обезбедити континуитет бициклическе стазе која је већ реализована на подручју општине Нови Београд, као потез у оквиру будућег система Euro Velo Routes (мреже европских бициклических стаза, јединствене инфраструктуре која спаја све европске земље).

Бициклически саобраћај у оквиру границе предметног плана треба планирати на потезу уз реку. Извесна теренска ограничења која постоје на овом потезу ван границе предметног плана, потребно је у будућем планском сагледавању решити, како би се обезбедио континуитет кретања бициклима поред реке.

Траса бициклическе стазе ширине 3 m, уцртана је у графичким прилозима плана. Део трасе на потезу од Улице Ђуре Ђаковића до Старе капетаније планиран је дуж горње ивице јавне зелене површине према шеталишту на коти 76-76,50 mnm. Максимално заузеће зеленог појаса може бити 1 m. Линија одбране од великих (хиљадугодишњих) вода планирана је иза бициклическе стазе (према реци) као заштитни зид (клупе) у кампама са круном на коти 77 mnm.

5.7. Речни пристани и сидришта

У постојећем стању речни саобраћај се у Београду користи искључиво у туристичке сврхе. Потенцијал река на који Београд излази није довољно искоришћен у сврху превоза путника. У том смислу планирати нове димензије коришћења овог потенцијала изградњом пристана и сидришта са пратећим садржајима.

Поред сидришта на позицији продора улице Ђуре Ђаковића (капацитета 300 чамаца), значајно би било успоставити више линија речног путничког саобраћаја, у почетку на краћим дистанцама, а касније, ако се то покаже рентабилно, планирати нове линије и повећавати превозне капацитете у координацији са осталим видовима јавног саобраћаја.

Почетне пробне линије путничког речног саобраћаја планирати на следећим правцима:

- Пристаниште Земун – Пристаниште Београда,
- Пристаниште Земун – Ада Циганлија,
- Пристаниште Земун – Марина Дорћол.

6. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

6.1. Водоводна мрежа и постројења

По свом висинском положају територија Старог језгра Земуна припада првој висинској зони снабдевања Београда водом. Снабдевање водом врши се из ПП „Бежанија” цевоводом Ø 800 mm у Бежанијској улици.

Од инсталација градског водоводног система постоје примарни цевоводи Ø 200 mm и Ø 250 mm са којих се снабдева водом дистрибутивна мрежа ужег језгра.

У садашњим условима систем ради пуним капацитетом. Уредно водоснабдевање може се очекивати након израде и пуштања у експлоатацију следећих примарних објеката:

- ПП „Макиш II”,
- ЦС „Бежанија Б”,
- Магистрални цевовод Ø 1.000 mm „Бежанија Б” – конзум.

Унутар Старог језгра Земуна доминантна је стара мрежа недовољног капацитета Ø 80 mm и Ø 100 mm.

Реконструисати стару мрежу повећавајући пречник на мин. Ø 150 mm. Реконструкцију извести делом по постојећој траси, а тамо где је стара мрежа у коловозу изместити је у тротоар где год је то могуће.

Приликом реконструкције мреже све кућне прикључке повезати на нову мрежу. Обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

На новој и реконструисаној уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Спојеве уличне мреже извести у шахтовима са свом потребном арматуром. Сву уличну мрежу повезати у прстенаст систем.

Прикључење објеката на градску уличну мрежу извести према техничким прописима „Београдског водовода”.

С обзиром да предметно подручје припада широј „А” заштитној зони београдског изворишта, потребно је планирану изградњу ускладити са одговарајућим прописима везаним за зону.

6.2. Канализациона мрежа и постројења

За предметно подручје израђен је под бројем СК 30/02 од 26. новембра 2002. године Генерални пројекат кишне и фекалне канализације Старог језгра Земуна од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Сектор за пројектовање и развој.

Канализација на предметном подручју припада централном систему београдске канализације, и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Све отпадне воде се системом канала одводе у КЦС „Карађорђево трг” и даље ка КЦС „Ушће”. Кишне воде се делом изливају директно у Дунав путем три постојећа излива кишне канализације, и то: колектора 60/110 из Његошеве улице, колектора 80/120 из Караматине и колектора 150/100 из Господске улице, а делом се одводе ка КЦС „Карађорђево трг” и препумпавају у Дунав.

Изливе колектора 80/110 од Масариковог трга и 80/135 из Мажуранићеве улице укинути.

За подручја која се директно изливају у Дунав установљене су плавне зоне, од повратног утицаја Дунава на кишну канализацију за меродавни ниво Дунава од 76,05 mnm. како је дато у графичком прилогу. На тим деловима потребно је изградити нову кишну канализацију, независну од постојеће у тим улицама, и повезати је на колекторе који иду ка КЦС „Карађорђево трг”.

Уз изградњу нове кишне канализације потребно је све сливничке везе одвојити од постојећих канала и превезати на нову кишну канализацију, уз затварање шахтова на постојећој кишној канализацији ради спречавања изливања вода кад постојећа канализација дође под притисак као последица високог нивоа Дунава.

У улицама где није изграђена кишна и фекална канализација исту изградити.

Минималан пречник нове кишне канализације је \varnothing 300 mm, а фекалне \varnothing 250 mm.

Постојеће канале чији је пречник мањи од прописаног (\varnothing 250 mm за фекалне и \varnothing 300 mm за кишне воде) реконструисати до потребног пречника.

Канале и колекторе општег система оставити за прихват кишних вода а за одвођење отпадних вода изградити фекалну канализацију са свим неопходним превезивањима.

Старе зидане колекторе напустити и изградити нову кишну и фекалну канализацију. На доводу канализације општег система од солитера код КЦС „Карађорђево трг”, код ул. Ђуре Ђаковића изградити преливну грађевину где ће се кишне воде одвести у планирану кишну канализацију у ул. Ђуре Ђаковића, а отпадне воде у планирану фекалну канализацију у ул. Јована Суботића.

У улици Ђуре Ђаковића постојећи канали општег система \varnothing 300 mm остављају се за прихват отпадних вода, а планира се нова кишна канализација.

Колектор 100/170 испод Дома југословенске армије напустити уз фекалне канализације у ул. Веселина Маслеше на колектор на фекални канал у Штротсмајеровој улици.

Колектор 60/110 cm у улицама Орачкој, Рабина Алкалаја и Бежанијској недовољног је капацитета и потребно га је реконструисати на потребан пречник.

На Гардошу довршити изградњу канализације према постојећој техничкој документацији. Постојећу кишну и фекалну канализацију која пролази кроз кат. парцелу 271 КО Земун (зона С1 – становање на породичним парцелама) реконструисати према Условима ЈКП „БВК”, број Р/3049 од 9. октобра 2003. године и трасама успостављеним у овом плану, на које је добијена Сагласност ЈКП „БВК” (наш број 03-350-5775 од 5. новембра 2003. године). Наведени Услови и Сагласност ЈКП „БВК”, као и Изјава корисника парцеле, саставни су део документације плана.

Приликом изградње обале Дунава постојеће изливе кишне канализације неопходно је продужити и упустити воде у живи ток Дунава.

Приликом изградње гаража испод Омладинског и Масариковог трга не сме се угрозити стабилност и функционалност постојећег кишног колектора 150/110 cm и фекалне канализације у Господској улици.

Изградња гаража условљава укидање постојећег колектора 70/80 cm и изградњу нове кишне и фекалне канализације.

Воде из гаража ослободити масти и уља путем одговарајућих сепаратора пре упуштања у градску канализацију. У случају да се воде из гаража не могу гравитационо упустити у градску канализацију предвидети локално пумпно постројење у оквиру објекта.

Прикључење објекта на градску канализацију извести према техничким прописима Београдске канализације.

6.3. Хидротехничко решење уређивања обале

Измењен хидролошки режим реке Дунав условљен радом ХЕ „Ђердап” у режиму „69,5 mnm и више”, као и недовољна обезбеђеност брањеног подручја од великих вода према усвојеном критеријуму заштите (на овом потезу кота 77 mnm) условљавају реконструкцију постојеће обалоутврде.

Изменама и допунама детаљних урбанистичких планова уређивања обале Дунава у Земуну од ресторана „Шаран” до хотела „Југославија” и од ресторана „Шаран” до излетишта у Горњем Земуну („Службени лист града Београда”, број 16/90) промењено је хидротехничко решење утврђено основним плановима из 1978. године као нерационално и у конфликту са традиционалним ликом и духом Земунског кеја, обзиром да је регулациона линија за малу воду била померена за око 50 m према акваторији у односу на постојећу регулациону линију.

Разматрано планско подручје обухваћено је системом одбране од поплава – Земунска касета, сектор, деоница – ОДУ (km 1168+600 до 1173+119) и налази се у ужој и широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода.

Спровођење одбране од поплава на предметном потезу реке Дунав врши се у складу са Општим и Оперативним планом („Службени гласник РС”, број 8/2002) и техничком документацијом за одбрану од поплава и леда.

Решење хидротехничког уређивања обале треба да обезбеди стабилност обале и заштиту приобаља од великих вода у складу са хидролошким условима, климатско-метеоролошким условима и другим природним условима везаним за режим Дунава.

Основни елементи хидротехничког решења које треба поштовати су:

– РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗА МАЛУ ВОДУ која у висинском смислу одређује круну ножице обалоутврде на коти 70,60 mnm, а у аналитичком смислу представља унутрашњу ивицу круне камене ножице која највећим делом прати линију постојеће обале (приближно изохипса 69 mnm).

– ТИПСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УРЕЂЕНЕ ОБАЛЕ који треба формирати на начин како је то и до сад примењивано на овом потезу Дунава, као коса обалоутврда са два платоа на коти 73,50 mnm и на коти 76–76,60 mnm. У конструкцији обалоутврде предвиђа се класична ножица и облагање косина и платоа каменом или плочама у складу са карактером амбијента у залеђу. Косине обалоутврде предвиђају се са нагибом 1:2, а навозне рампе 1:5 до 1:6. Попречни нагиб свих хоризонталних површина предвиђа се 2% према реци.

– РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПЛАТОА НА КОТИ 73,50 mnm није строго утврђена, већ се може прилагођавати планираним програмско-просторним захтевима коришћења појединих делова обале. У хидролошком смислу одговара водостају чије је трајање 20 дана у години, чиме се у највећем делу године обезбеђује његово коришћење и контакт са реком.

– РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗА ВЕЛИКУ ВОДУ је линија одбране од великих (хиљадугодишњих) вода која у висинском смислу, због немогућности изградње насипа или насипања платоа до условљене коте, представља круну заштитног зида на коти 77 mnm.

Постављањем заштитног објекта по горњој ивици јавне зелене површине према шеталишту на коти 76,50 mnm,

остварује се додатно сигурносно надвишење до коте 77 mpm. Он треба да је изведен од фиксних модуларних елемената тако дизајнираних, да истовремено представљају елементе урбане опреме (клупе за седење). Континуитет пешачких кретања и визуелна веза Кеја са урбаним залеђем условљавају прекиде у континуитету одбрамбеног зида (ширине која се усклађује за изабраним модулом).

Коте регулационих линија и важећи критеријуми за димензионисање заштитних објеката потврђени су Нацртом генералног плана Београда 2021.

Потребно је решењем партера обезбедити прикладно повезивање виших нивоа обале са реком (рампе, степеништа, понтони) и очување природне вегетације на нижим и уређене на вишим котама.

Могућност формирања линеарних континуалних понтона над реком (шетња, одмор, пецање и др.) треба утврдити одговарајућом хидрауличком анализом како не би дошло до нарушавања утврђене регулационе линије за малу воду.

Планирани пловни објекти угоститељске намене треба да буду са депласманским коритом којим ће се обезбедити повољнија хидрауличка струјна слика у зони регулационе линије.

Постојећа и планирана инфраструктура (водовод, канализација, енергетски и ТТ каблови, битве за привез пловних објеката и др.) мора се уклопити у хидролошко решење уређивања обале на овом потезу Дунава.

Планирани програмски садржаји морају бити у складу са Решењем о одређивању зона и појасева санитарне заштите изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда и Решењем о начину одржавања и мерама техничке заштите у тако дефинисаним зонама санитарне заштите („Службени лист града Београда”, бр. 8/96 и 29/87).

Сва предложена решења морају задовољити захтев за очување земунске обале као интегралне целине Старог градског језгра.

6.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Посматрани конзум је ослоњен на извориште Београд 5 ТС 110/35 kV Синст=200 MVA.

Потрошачи на подручју Регулационог плана Старог језгра Земун снабдевају се електричном енергијом из следећих електроенергетских извора:

ТС 35/10 kV „Земун Центар”, Синст=32 MVA.

ТС 35/10 kV „Земун II” Синст=36,5 MVA.

На предметном подручју је изграђена електроенергетска мрежа напона 35 kV, 10 kV и 0,4 kV, трансформаторске станице 10/0,4 kV и мрежа јавног осветљења.

Дистрибутивна електроенергетска мрежа 35 kV је изграђена је као подземна.

Нисконапонска електроенергетска мрежа 0,4 kV изграђена је делом као подземна а делом као надземна. Надземно, изграђена је у различитим периодима на бетонским, гвозденим и дрвеним стубовима.

Подземна мрежа, снабдева електричном енергијом подручја са већом површинском густином оптерећења.

Јавно осветљење подручја са већом густином становања изграђено је на посебним металним стубовима, а светилке се снабдевају електричном енергијом подземним кабловским водовима.

У подручју индивидуалног становања јавно осветљење изграђено је на истим стубовима са мрежом 0,4 kV.

6.4.1. Димензионисање електричноенергетске мреже

У одређивању једновременог оптерећења за поједине врсте објеката, по основу специфичног оптерећења (W/m^2), коришћени су следећи параметри:

– за пословни простор од 60 W/m^2 до 130 W/m^2 ,

– за остале врсте објеката, али који нису намењени становању, у распону од 20 W/m^2 до 100 W/m^2 .

У циљу енергетског сагледавања, за потребе димензионисања електроенергетске мреже, коришћена је „Техничка препорука ЕДБ-а”:

- индивидуална (породична) стамбена насеља без централног грејања и малом густином становања,
- индивидуална (породична) стамбена насеља са централним грејањем и малом густином становања,
- колективна стамбена насеља са централним грејањем и малом густином становања.

6.4.2. Изворишта за снабдевање електричном енергијом

Планирани и постојећи потрошачи у оквиру предметног плана снабдеваће се електричном енергијом из постојећих ТС 35/10 kV којима ће се повећати инсталисана снага заменим трансформатора од 8 MVA трансформаторима 12,5 MVA, тако да ће им инсталисана снага износити:

ТС 35/10 kV „Земун Центар”, Синст=50 MVA,

ТС 35/10 kV „Земун II”, Синст=50 MVA.

Изградњом и пуштањем у погон ТС 110/10 kV „Земун Нови град” додатно ће се растеретити ТС 35/10 kV „Земун II” тако да ће моћи да прихвати нове потрошаче.

6.4.3. Одређивање броја трансформаторских станица 10/0,4 kV

Потребан број трансформаторских станица 10/0,4 kV за снабдевање електричном енергијом свих потрошача (постојећих и планираних) на планираном подручју одређен је на основу прогнозираних вредности једновременог оптерећења, и могућих простора за њихов смештај. За све постојеће трансформаторске станице 10/0,4 kV предвиђена је могућност њихове реконструкције и проширења, у смислу повећања капацитета, заменом трансформатора односно доградњом још једног трансформатора. За све постојеће ТС 10/0,4 kV типа „лимена” предвидети могућност замене типом МБТС.

Могућност изградње нових мрежних јединица – трансформаторских станица 10/0,4 kV дате су на ситуационом плану и могуће их је изводити као слободностојеће или у склопу грађевинског дела објекта.

6.4.4. Трансформаторске станице 10/0,4 kV

Трансформаторске станице ТС 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15 и 18 извести у склопу грађевинског дела планираних објеката.

Трансформаторске станице ТС 1, 1А, 2, 4, 9, 13 и 16 изградити као слободно-стојеће приземне објекте.

Трансформаторску станицу ТС 5 изградити у денивелацији Цетињске и Рабина Алкалаја улице. Кота крова ТС 5 је кота улице Цетињске, а приступ објекту је из пролаза Рабина Алкалаја.

Трансформаторску станицу ТС 17 изградити као подземну у парку у ул. С. Маринковић.

Трансформаторске станице ТС 7, 11, 12 и 14 су капацитета 2 x 1.000 kVA, а остале су капацитета 1 x 1.000 kVA.

ТС изградити под следећим општим условима:

Трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати најмање два одвојена одељења, а капацитета 2 x 1.000 kVA најмање три одвојена одељења, и то:

- једно или два одељења за смештај трансформатора,
- једно одељење за смештај развода високог и ниског напона.
- свако одељење мора имати несметан директан приступ споља.

– просторије за смештај трансформаторске станице предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става.

Слободностојеће трансформаторске станице поставити уважавајући следеће услове:

- објекат димензионисати мин. димензија 4,3 x 2,8 m (односно 6,3 x 2,8 m за 2 x 1.000 kVA),
- обезбедити звучну изолацију трансформаторске станице,

– на месту постављања трансформатора предвиђа се уградња уљно-непропусних када (јама) за уље.

Трансформаторске станице у склопу других планираних објеката поставити под следећим условима:

– Просторије у које ће се сместити трансформаторска станица треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме. Ове просторије треба да задовоље услове из важећих прописа и захтева непосредног испоручиоца електричне енергије;

– За ове трансформаторске станице, звук који производи трансформатор мора се ограничити на одговарајући ниво буке који је прописан стандардом за заштиту од буке и вибрација, препоручује се на 55 dB дању и 40 dB ноћу;

– Подземне ТС 17 и ТС 5 (која се граде у денivelацији) морају се градити од водо-непропусних материјала. Отвори за вентилацију могу бити изнад површине земље;

– Обезбедити прилаз свакој трансформаторској станици, изградњом приступног пута минималне ширине 3 m, носивости 5 t до најближе јавне саобраћајнице.

6.4.5. Електроенергетска мрежа 1 kV и 10 kV

Електроенергетску мрежу напона 1 kV и 10 kV извести подземно, кабловима испод тротоарског промера и слободних површина. Траса водова 1 kV и 10 kV обезбедити дуж свих саобраћајница у насељу.

Подземне водове полагаати у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја каблова, усаглашавајући њихове трасе са другим подземним инсталацијама и објектима хортикултуре.

На овим деловима трасе где подземни водови пролазе испод коловоза саобраћајница, водове, положити у одговарајућу кабловску канализацију.

У делу насеља нисконапонска мрежа 1 kV може бити надземна на одговарајућим стубовима.

Све планиране саобраћајнице, колско-пешачке и пешачке стазе у комплексу опремити инсталацијама јавног осветљења и при том постићи задовољавајући ниво фотометријских величина.

Пешачке стазе Дунавског кеја, Земунског парка и Гардоша опремити инсталацијом декоративног осветљења. Стуб и светиљка морају одговарати амбијенту тог дела Земуна. Одабрани стуб и светиљка морају представљати складну целину.

Напојну мрежу јавног осветљења изградити кабловским водовима, а напајање извести из постојећих и планираних трансформаторских станица.

Све постојеће електроенергетске водове 1 и 10 kV који су угрожени изградњом саобраћајница и објеката изместити на безбедну трасу, а потрошаче на ниском напону свести у околне новопланиране ТС 10/0,4 kV.

Постојећа ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-408 – укинуће се по изградњи ТС 11 (2 x 1.000 kVA).

Постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. 3-54 – уколико буде угрожена изградњом саобраћајнице транслаторно померити и заменити монтажном-бетонским објектом.

6.5. ТТ мрежа и постројења

Комплекс који се обрађује овим планским актом припада подручју АТЦ Земун (две рејонске централе и један удаљени степен тандем централе Н. Београд) на коме сада нема слободних директних телефонских прикључака.

На подручју Земуна доста је изграђена кабловска канализација и покрива све главне правце мреже. Постојећа кабловска канализација својим капацитетом за сада одговара капацитету постојеће приступне мреже. У њој има мало слободних цеви тако да би свако провлачење нових главних каблова повлачило обавезу проширења кабловске канализације на појединим правцима и распонима. Подручје старог језгра Земуна покривају кабловска подручја број 1, број 2, број 4 и делови кабловских подручја број 3 и број 7. Ка-

пацитети ових подручја су по 600 x 4, осим кабловског подручја број 3 од 400 x 4. На активним парицама ради већи број претплатника што значи да знатан број претплатника или има двојнички прикључак или ради преко уређаја за вишеструко искоришћавање телефонске парице. Тако су евидентирани бројни захтеви за новим везама.

Побољшање стања и услова телекомуникација Србије представља један од стратешких циљева развоја републике. Генерални пројекат за изградњу телекомуникационих објеката „Телекома – Србије“ за период 1995–2005. године дао је основне циљеве изградње дигиталне телекомуникационе мреже. Као основни циљеви и задаци издвајају се:

– удвостручење броја телефонских прикључака током периода 1995–2005. године;

– обезбеђење телефонских прикључака за све привредне субјекте, установе и сл.;

– замена дотрајале опреме и модернизација мреже;

– стварање јединствене телекомуникационе мреже различитих корисника;

– увођење нових телекомуникационих услуга.

Полазне претпоставке су:

– За период до 2005. године предвиђа се потпуна дигитализација комуникационе и транспортне мреже.

– У складу са ставом Телекома да се укључују само директни прикључци, приступна мрежа ће перспективно решити проблем раздвајања двојника. На тај начин се остварује и бољи квалитет телефонског саобраћаја, а претплатницима се омогућава коришћење нових услуга.

– Уређаји за вишеструко искоришћавање телефонске линије не могу бити трајно решење у приступној мрежи.

– Приступна мрежа комуникационог центра Земун мора бити усклађена са Генералним планом телефонске мреже.

– Свако техничко решење мора максимално користити постојећу кабловску ТТ мрежу и канализацију која задовољава својим квалитетом.

– Сви новоположени каблови у мрежи спојних водова треба да буду оптички, са мономодним оптичким влакнима.

– Процена броја телефонских прикључака на подручју овог планског акта остварена је из података о постојећем стању (број станова, нето стамбена површина и нето пословна површина), као и анализом локација за нову изградњу (намена, БРГП). На основу напред изнетог, процена је да укупан број телефонских прикључака на овом подручју износи око 8.000.

Из података о постојећем стању закључује се да је неопходно реконструисати мрежу.

Како приступна мрежа треба да омогући раздвајање свих двојничких прикључака, демонтажу уређаја за вишеструко искоришћење парица, реализацију евидентираних захтева, да задовољи потребе корисника који нису евидентирани, да задовољи потребе нових објеката, као и потребе нових приватних и друштвених објеката, долази се до закључка да је неопходно изградити већи број нових кабловских прикључака са реконструкцијом постојећих. Такву велику реконструкцију могуће је, технички и економски најповољније, реализовати монтажом истурених степена у оптималном броју и на одговарајућим локацијама.

На подручју старог језгра Земуна планиран је истурени степен Гардош капацитета 6.000 прикључака који ће бити монтиран у објекту старе поште. Границе овог истуреног степена су Караматина, Орачка, Вртларска, 22. октобра, Творничка, Булевар М. Пушина, Прве пруге, С. Вујадина, А. Цесарца, Карађорђева, Карађорђев трг и река Дунав (оријентационо). Подручје истуреног степена подељено је на шест кабловских подручја по 600 x 4 од којих четири припадају овом планском акту, док су два ван граница овог планског акта. Изградњом овог истуреног степена у потпуности се ослобађају главни каблови број 1 и број 2, а кабл број 4 делимично. Постојећи каблови број 1 и број 2 на овом подручју подељени су на три кабловска подручја са истуреним степеном Гардош (каблови број 1, 2 и 3), а мањи

део постојећег кабла број 4 покриће ново кабловско подручје број 5 са истуреним степеном Гардош.

Постојећи кабл број 4 остаје на АТЦ Земун са смањеним подручјем (један његов део прихвата нови кабл број 5 са истуреним степеном Гардош) док се њему припаја мали део постојећег кабла број 7 – АТЦ Земун.

Постојећи кабл број 3 дели се на два дела. Део који припада овом планираном акту постаје ново кабловско подручје број 2-АТЦ Земун капацитета 600 x 4 за које се користи постојећи кабл број 2.

Постојећи кабл број 7 дели се на два дела. Формира се ново кабловско подручје број 1-АТЦ Земун капацитета 600x4 за које се користи постојећи главни кабл број 1.

Кабловско подручје број 1-АТЦ Земун обухвата:

Целина А (блокови 1-4),

Целина Б (блокови 1-8).

Кабловско подручје број 2-АТЦ Земун обухвата:

Целина А (блокови 6-9),

Целина Б (блокови 1-15).

Кабловско подручје број 4-АТЦ Земун обухвата:

Целина А (блокови 14-16, 18-20, 23-26),

Целина Г (блокови 1-4).

Кабловско подручје број 1-ИС Гардош обухвата:

Целина А (блокови 5, 10-12, 28-30).

Кабловско подручје број 2-ИС Гардош обухвата:

Целина А (блокови 31-38).

Кабловско подручје број 3-ИС Гардош обухвата:

Целина А (блокови 39, 40, 44, 45).

Кабловско подручје број 5-ИС Гардош обухвата:

Целина А (блокови 13, 21, 22, 27, 41-43)

Целина Г (блок 5).

Кабловско подручје број 1 – АТЦ Земун формира се коришћењем постојећег главног кабла бр. 1 капацитета 600 x 4. Из ТТ окна број 164 нови дистрибутивни кабл чији капацитет омогућава прихватање постојећег кабловског подручја број 7, као и отварање нових извода на овом подручју.

Кабловско подручје број 2 – АТЦ Земун формира се коришћењем постојећег главног кабла бр. 2 капацитета 600 x 4. Из ТТ окна бр. 18 нови дистрибутивни кабл прихвата постојеће изводе са постојећег кабловског подручја бр. 3, а његов капацитет омогућава отварање нових извода како за постојеће, тако и за нове објекте, као и за реконструкцију и доградњу постојећих објеката.

Кабловско подручје број 4 – АТЦ Земун формира се на скраћеној територији постојећег кабловског подручја бр. 4. Капацитет кабла је 600 x 4. Ново кабловско подручје прихвата постојеће и нове претплатнике са постојећег кабла бр. 7 (Целина А, блокови 1, 2 и 3), а са новог кабловског подручја бр. 4 ослобађа се део (Целина А – блокови 21, 22, 27, 41, 42 и 43) који ће се припојити новом кабловског подручју број 5 – ИС Гардош.

Кабловско подручје број 1 – ИС Гардош имаће капацитет 600 x 4 и формираће се на делу територије садашњег кабла бр. 2 – АТЦ Земун. Заменом дистрибутивних каблова омогућиће се прихватање постојећих и отварање нових извода на овом подручју.

Кабловско подручје број 2 – ИС Гардош имаће капацитет 600 x 4 и формираће се на делу територије садашњег ка-

бла бр. 1 – АТЦ Земун и мањем делу територије садашњег кабла бр. 2 – АТЦ Земун. Са постојећег кабла бр. 2 прихвата се целина А – Блок 34 из ТТ окна 11 и 15. Из ТТ окна 421 планирана је нова ТТ канализација до ТТ окна 553. Заменом постојећих и изградњом нових дистрибутивних каблова омогућиће се прихватање и проширење постојећих и отварање нових извода на овом подручју.

Кабловско подручје број 3 – ИС Гардош имаће капацитет 600 x 4 и формираће се на делу територије садашњег кабла бр. 1 – АТЦ Земун. Заменом постојећих и изградњом нових дистрибутивних каблова омогућиће се задовољење свих садашњих и будућих потреба на овом подручју. Део овог новог кабловског подручја налазиће се ван територије која се обрађује овим планским актом.

Кабловско подручје број 5 – ИС Гардош имаће капацитет 600 x 4 и формираће се већим делом на територији садашњег кабла бр. 4 – АТЦ Земун и мањим делом на територији садашњих каблова 1 и 7 – АТЦ Земун. Са садашњег кабла бр. 7 прихвата се Блок 13 целине А и прихвата се у ТТ окну 219. Са садашњег кабла бр. 1 прихвата се Блок 43 Целине А и део Блока 5 Целине Г и прихвата се у ТТ окнима 3 и 4. Са садашњег кабла бр. 4 прихватају се блокови 21, 22, 23, 41 и 42 – Целине А и део блока 5 – Целине Г. Заменом постојећих и изградњом нових дистрибутивних каблова задовољиће се све садашње и будуће потребе на овом подручју.

Постојећим и планираним трасама могу се пројектовати и полагати и вишенаменски телекомуникациони каблови за вишенаменску телекомуникациону мрежу (ВНТКМ).

6.6. Топловодна мрежа и постројења

Начин грејања објеката је неповољан. Грејање се претежно одвија из локалних ложишта и из локалних котларница тако да је присутан велики проценат аерозагађења. На делу Језгра, у зони Градског парка и јавних објеката изграђена је мрежа топлификације која има извесне резерве за прикључење нових потрошача. Карактеристике физичке структуре (густо изграђени блокови) као и неповољни мезоклиматски услови указују на неопходност даљег увођења даљинског система грејања.

На предметном простору постоји централизован вид снабдевања топлотном енергијом преко топлификационог система ТО „Нови Београд”, чија мрежа ради у температурском режиму 140/75°C и називног притиска НП 16 бара. Прикључење објеката је индиректно, путем измењивача топлоте.

Од објеката који се греју из градске топоводне мреже углавном преовлађују јавни објекти: (државне институције, школе, Пољопривредни факултет, Дом ЈА, Дом РВ и ПВО и др.) и мали број објеката колективног становања. Остали потрошачи користе индивидуалне изворе енергије (електричну, чврсто или лако течено гориво и др.).

Сходно урбанистичким параметрима датим овим планом извршена је детаљна анализа топлотног конзума за постојеће и планиране површине по предметним целинама, и она је послужила за димензионисање топоводне мреже. Релевантни подаци презентирани су у табеларном приказу:

Целине	Површина блока m ²	Број становника	Број станова	Пост нето стамбена површина m ²	Пост нето пословна површина m ²	Планирана нето површина m ²	Укупни топлотни конзум KW
1	2	3	4	5	6	7	8
Целина А	277.750	6.329	1.730	9.5801	79.201	236.629	29.172
Целина Б	69.113	1.070	325	16.508	1.227	0	2.505
Целина В	37.904	715	178	10.109	1.039	3.700	2.062
Целина Г	151.424	133	33	1.515	54.193	6.048	9.684
Целина Д	16.021	1	0	0	620	150	100
Укупно	552.212	8.248	2.266	123.933	136.280	246.527	43.523

Планирану топловодну мрежу повезати на постојеће топоводе у улици Немањиној, Николаја Островског и Главној.

Планирану топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 м. Иста је постављена тако да представља најцелисходније решење у оквиру просторних могућности појединих саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Изглед топловодне мреже дат је у графичком прилогу „Топловодна и гасоводна мрежа и постројења” у размери 1:1.000.

Уместо планираних топлотних подстаница могућа је изградња просторно малих измењивача топлоте, који би били прикључени директно на мрежу, чиме би се постигла адекватна замена. Тиме би било омогућено и прикључење ниске стамбене изградње ако за то постоји техноекономска оправданост.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се Техничких прописа ЈКП „Београдске електране” и осталих важећих правилника и норматива из машинске струке.

6.7. Гасоводна мрежа и постројења

Коришћење природног гаса за мање технолошке потребе, грејање и припрему топле воде, представља најрационалније решење и због тога се планира гасификација предметног простора, посебно у деловима где преовладава ниска, индивидуална стамбена изградња.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине по предметним целинама. Добијени подаци презентирани су у табеларном приказу:

Целине	Површина блока м ²	Број становника	Број станова	Пост нето стамбена површина м ²	Пост нето пословна површина м ²	Планирана нето површина м ²	Потрошња природног гаса м ³ /h
1	2	3	4	5	6	7	8
Целина А	106.357	2.703	682	35.950	18.062	6.417	883
Целина Б	69.113	1.070	325	16.508	1.227	0	389
Целина В	37.904	715	178	10.109	1.039	3.700	292
Укупно	213.374	4.488	1.185	62.567	20.328	10.117	1.564

За гасификацију предметног простора потребно је изградити градску гасоводну мрежу од постојећег гасовода код комплекса КБЦ „Бежанијска коса” до планиране МРС „Земун-центар 1”.

Такође, потребно је изградити мерно-регулациону станицу (МРС) „Земун-центар 1”, капацитета Б = 5000 м³/h. Капацитет планиране МРС прорачунат је тако да задовољи потребе предметних корисника за грејањем и коришћењем топле воде. Знатна резерва остављена је за прикључење дела корисника изван границе предметног плана.

МРС лоцирана је уз улицу 22. октобра, на парцели изузетој из постојећег комплекса Пољопривредног факултета и планирана је као приземни зидани објекат димензија 7x5 м. У њој се врши регулисање притиска, мерење протока и одоризација гаса. Она се налази на растојању од минимално 8 м од спољње ивице коловоза јавне саобраћајнице и мора имати обезбеђен приступни пут ширине 3 м. Око МРС на растојању од 2,5 м поставити металну оgradu, а преостали део парцеле озеленити квалитетним биљним врстама.

Дистрибутивна гасоводна мрежа обухвата гасоводни систем од МРС „Земун-центар 1”, до појединачних прикључача сваког потрошача унутар предметног простора. Овај гасовод водити у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Уколико је то онемогућено, гасоводну мрежу поставити кроз саобраћајницу. Приликом полагања гасоводних цеву водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишеслојне телекомуникационе каблове за даљинско читавање података.

Поред наведених елемената гасоводног система, потребно је извести на градском и дистрибутивном гасоводу противпожарне шахтове (ППШ) Они су постављени изван оградe на минималном удаљењу 5 м од МРС.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износе:

- за градски гасовод притиска $p=6/12$ бара по 3 м мерење од обе стране гасоводне цеву,
- за дистрибутивни гасовод притиска $p=4$ бара по 1 м мерење од обе стране гасоводне цеву,
- за МРС-15 м у радијусу од спољних ивица објекта.

На местима укрштања гасовода са саобраћајницама, он мора бити заштићен заштитном цеву или неким другим заштитним елементом у складу са важећим прописима и нормативима.

Код пројектовања и изградње градског и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/72, 18/82, 26/83) и Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеву за притисак до 4 бара („Службени лист града Београда”, број 22/92).

Како се ради о подручју на коме је заступљен различит тип становања и како међу грејним системима нема оштре поделе, решење грејања могуће је остварити прикључењем на оба централизоване система уколико за то постоји оправдана иницијатива.

6.8. Услови за евакуацију чврстог отпада

За потребе евакуације отпадака из објеката са предметног подручја неопходно је обезбедити судове (контејнере) запремине 1.100 литара димензија 1.45x1.37x1,20 м. У судове депоновати кућно смеће. Остале врсте отпадака (индустријски отпад, секундарне сировине и др.) евакуисати специјалним методама након добијања мишљења и сагласности Градске санитарне инспекције.

Судове за смеће празнити у правилним временским размацима сагласно градској одлуци.

Локације и потребан број судова за смеће утврђују се на основу Правилника („Службени лист града Београда”, број 32/IV од 31. децембра 1983), а приказују се у Пројекту уређења слободних површина или у Главном архитектонско-грађевинском пројекту. Примењени норматив подразумева 1 контејнер на 600 м² нето корисне површине пословног простора, односно један контејнер на 800 м² нето корисне површине стамбеног простора.

Потребно је да контејнери буду на подлози од чврстог материјала (бетон-асфалт), без иједног степеника и са

највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%, или у оквиру посебно ограђеног простора (ниша, бетонски бокс и сл.).

Максимална удаљеност контејнера од улаза у припадајући објект треба да буде 25 m, а минимално 5 m.

Локације судова за смеће морају бити приступачне за комунална возила, што условљава да једносмерне саобраћајнице буду најмање 3,50 m, а двосмерне 6 m и да могу да издрже осовински притисак од 10 t. С обзиром да није дозвољено кретање возила уназад, неопходно је да се у случају слепих завршетака саобраћајница изгради окретница за комунална возила чији је полупречник окретања 11 m.

На израђену техничку документацију за објекте на предметном подручју потребно је пре издавања одобрења за изградњу прибавити сагласност ЈКП „Градска чистоћа“.

Овим планом предвиђа се укидање привремене локације за смештај и прозивку радника ЈКП „Градска чистоћа“ смештеној на јавној површини у улици Караматиној наспрам бројева 29-33. Могуће је, по процедури предвиђеној законом, пункт као трајно решење дислоцирати у оквиру нових објеката који се планирају дуж Караматине улице или на друге планом предвиђене локације за обављање делатности.

6.9. Инжењерско-геолошки услови

На простору Регулационог плана запајају се три основна морфолошка облика: део Земунске лесне заравни са одсеком, алувијална тераса и алувијална равна Саве и Дунава. На основу комплетног сагледавања терена издвојено је пет инжењерско-геолошких рејона.

Рејон I – обухвата део терена око куле Гардош и део према Бежанији до улице Козара у распону кота 110-105 mпв. Инжењерско-геолошка конструкција терена омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Неопходно је предвидети регулацију површинских концентрисаних дотока воде. Ископе веће од 3 m треба подграђивати.

Овом инжењерско-геолошком рејону припада урбанистичка целина Б, Блок 1 и део урбанистичке целине В, део Блока 8.

Рејон II – обухвата терен у распону кота од 75-77 mпв са нагибом терена од 1-4о, изграђен од алувијално-барских седимената. Терен је углавном нивелисан до коте 75-77 mпв. Ниво подземне воде је на око 6 m. Терен издвојен у овом рејону може се користити при урбанизацији простора уз одређена ограничења. Насуто тло које изграђује приповршинске делове терена не може се користити за ослањање објеката без претходне провере или стабилизације. Висок ниво подземне воде (кота 72 mпв) захтева предузимање мера против њиховог штетног утицаја на објекте (хидроизолацију).

Овом инжењерско-геолошком рејону припада урбанистичка целина А, блокови: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, део 30, 32, 34, 35, 41, 42 и 43, део урбанистичке целине Г, блокови 2 и 3, као и део урбанистичке целине Д.

Планиране подземне гараже: блок код Робне куће (кота пода 74,10 mпв) и блок код Болнице (кота пода 72,60 mпв) могу се извести уз услов да је потребно урадити детаљна истраживања која ће прецизно дефинисати ниво подземне воде као и заштиту планираног објекта од њиховог утицаја.

Рејон III – обухвата приобални део терена и представља алувијалну равна Саве и Дунава. Ниво подземне воде је на 2-3 m од површине терена. Највећи део терена је нивелисан насипом. Обала Дунава је обложена бетонском обалотврдом.

Коришћење овога простора у урбане сврхе захтева примену мелиоративних мера у смислу елиминисања негативног утицаја подземних вода, неравномерног слегања, побољшања носивости тла. Због високог нивоа подземне воде не препоручује се израда подрумских просторија.

Изградњу саобраћајница планирати само у насипу како би се избегло нарушавање постељице високим нивоом подземне воде.

Овом инжењерско-геолошком рејону припада део урбанистичке целине А, блокови: 30, 31, 36, 38, 39, 40, 44, 45 део урбанистичке целине Г, блокови 1, 4 и 5 и део урбанистичке целине Д, Блок 1.

Планиране подземне гараже на Масариковом тргу (кота пода 71,80 mпв), испод парка између улице Ивана Мажуранића и променаде у улици Соње Мариновић (кота пода 70,10 mпв), у комплексу Старе електричне централе (кота пода 72,10 mпв) и испред „Пинкија“ (кота пода 72,30 mпв) под утицајем су високог нивоа подземних вода, па су неопходна детаљна истраживања која ће прецизно дефинисати ниво подземне воде као и мере заштите објекта од њиховог утицаја.

Рејон IV – обухвата ивични део лесног платоа на коме се налази већи део вертикалних одсека (висине 5–25 m), мањих заравни и одсека, тако да представљају неку врсту степеничастог простора, што му даје посебна обележја. Коте терена у оквиру реона су 105-77 mпв, неуједначеног нагиба 5–90°. Ниво воде је на дубини 10–30 m од површине терена. Природан терен је значајно измењен и нарушен антропогеним деловањем.

Овом инжењерско-геолошком рејону припада део урбанистичке целине Б, део Блока 1, део Блока 7, блокови 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 46 и део урбанистичке целине В, део Блока 1, блокови 2, 3, 5, 6, и део Блока 7.

Према природној конструкцији терена овај простор је условно повољан за урбанизацију. Темељење објекта повезано је са проблемом засецања падине. Темељне конструкције треба прилагодити нагибу падине (фундирање објекта треба обавити каскадно). Ради прихватања процедних вода из залеђа сви укопани делови објекта морају бити штићени адекватном дренажом и хидроизолацијом. Објекти морају бити потпуно комунално опремљени. При изградњи линијских објеката (саобраћајнице и инфраструктурни објекти) треба избегавати високе усеке, а нарочито дугачке ископе. Косине треба изводити у кампадама уз обавезну израду потпорних конструкција. С обзиром да је простор густо урбанизован, присутан је изразито негативан антропогени утицај. У даљој фази пре пројектовања неопходно је урадити детаљна истраживања која ће дефинисати геолошко-геотехничке услове за сваку појединачну парцелу на датом простору.

Рејон V – обухвата лесни одсек изнад Дунава са котами ивице одсека 100-98 mпв. Висина одсека је 20–30 m са природним нагибом 60–90° локално 40–50°. Ножица одсека је на коти 70-76 mпв, заштићена је потпорним зидом од ломљеног камена. Ниво подземне воде је на дубини 3–4 m од површине терена. Ивични део одсека је густо урбанизован. Поједини објекти и потпорни зидови су оштећени (ови објекти су означени на инжењерско-геолошкој карти), а нарочито у делу приобаља. Регистровано је активно клизиште – одрон (испод Синђелићеве улице). У ножици одсека регистровани су лагуми. Сложени и специфични инжењерско-геолошки услови терена захтевају комплексне мелиоративне мере за санирање овог дела терена. У даљој фази пројектовања извршити детаљна геолошко-геотехничка истраживања и дефинисати елементе санације овог простора.

Овом инжењерско-геолошком рејону припада део урбанистичке целине Б, блокови 2, 3, 5, 6 и део Блока 7, као и део урбанистичке целине Д.

7. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ЗЕЛЕНИХ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ ПОВРШИНА

7.1. Табеларни приказ јавних зелених површина

За јавне зелене површине издвајају се, по утврђеним урбанистичким целинама и грађевинским блоковима унутар њих, следеће катастарске парцеле и њихови делови:

Целина А – подручје Доњег Земуна

Број блока	Катастарска парцела	Ближа намена
12	део 979	јавни зелени простор – парк
17	цела 1396	јавни зелени простор – сквер
18	део 2356; цела 2357	јавни зелени простор – сквер
25	део 1294	блоковско зеленило
35	део 1192	јавни зелени простор – парк
38	цела 1113	блоковско зеленило
39	део 2333	јавни зелени простор – парк
46	део 2264	јавни зелени простор – сквер

Целина Б – Гардош

Број блока	Катастарска парцела	Ближа намена
1	део 346,	јавни зелени простор – парк/видиковац
1	део 353, 2296, целе 342, 348	заштитно зеленило лесног одсека
2	цела 338	јавни зелени простор – сквер
3	део 2384	заштитно зеленило лесног одсека
9	целе 273	заштитно зеленило лесног одсека
10	део 281, целе 280, 282	заштитно зеленило лесног одсека
12	цела 264	заштитно зеленило лесног одсека
13	цела 256	зеленило у регулацији саобраћајнице
15	део 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229/1, 229/2, 230, 242, 244, 291/2, целе 228, 231/1, 231/2	заштитно зеленило лесног одсека (Гардошке терасе)

Целина В – Ђуковац

Број блока	Катастарска парцела	Ближа намена
1	део 674, 668/3, 668/15, целе 667, 676	јавни зелени простор – парк
1	део 672	јавни зелени простор – видиковац
2	део 2305	зеленило у регулацији саобраћајнице
2	целе 786, 793	заштитно зеленило лесног одсека
3	део 1384; цела 1390	заштитно зеленило лесног одсека
4	цела 2308	заштитно зеленило лесног одсека
5	део 2307	зеленило у регулацији саобраћајнице
7	део 782, целе 703, 778	заштитно зеленило лесног одсека

Целина Г – Комплекс Градског парка са јавним објектима

Број блока	Катастарска парцела	Ближа намена
1	део 1247, 1249, 1250, 2315, 2345, 2346; целе 1257, 1258, 2347	јавни зелени простор – парк
4	део 1790, цела 1788	јавни зелени простор
5	цела 1815	јавни зелени простор – парк / трг

Целина Д – Приобаље и акваторија

Број блока	Катастарска парцела	Ближа намена
1	део 2400, 2398, 2397, 2279/1, цела 2399	јавни зелени простор – парк

Разграничење површина за јавне намене од површина за друге намене приказано је у графичком прилогу „Намена грађевинског земљишта и подела на зоне” 1:1.000. У случају неподударности овог списка парцела са графичким прилогом важи графички прилог.

7.2. Правила за уређивање зелених површина

Све категорије зелених простора као што су: јавни зелени простори, зеленило у комплексу установа, зеленило стамбених блокова, заштитно зеленило, представљају изузетно драгоцене чиниоце природних, биолошких, еколошких и амбијенталних вредности подручја.

Потребно је очувати и унапредити постојеће зелене површине, остварити њихову међусобну повезаност, као и њихов продор у ткиво Језгра (блокова).

Интервенције у оквиру зелених и спортских површина могу се радити само на основу одговарајуће урбанистичке и пројектне документације.

На зеленим површинама у оквиру плана нису дозвољени следећи радови:

- постављање киоска;
- изградња објеката (надземних или подземних) у функцији побољшања квалитета, оплемењивања и повећања атрактивности датих простора, а који нису предвиђени овим планом;
- сеча и уклањање вегетације уколико није у функцији санитарно-биолошких или естетских интервенција;
- примена врста дрвећа или шибља са трновитим израштајима, отровним својствима листа, плода или цвета (ово се посебно односи на школе и дечије установе);
- примена врста са доказаним алергогеним својствима (ово се пре свега односи на комплексе болнице и школе, али је пожељно да се о овоме води рачуна и на свим другим површинама).

7.2.1. Паркови

Градски парк и парк на Тргу ЈНА

Радове на реконструкцији и ревитализацији парковских површина извести поштујући следеће услове:

- наведене паркове сачувати у постојећим границама;
- уклонити све привремене објекте и киоске;
- изградња нових објеката није дозвољена (из овога се изузима могућност изградње конака и трпезарије у комплексу манастира Архангела Гаврила);
- очувати сву постојећу квалитетну вегетацију, а нарочито врсте које су стављене под заштиту (Решењем Републичког завода за заштиту природе);
- репрезентативни карактер парковских површина и увећање ликовних и амбијенталних вредности постићи акценцовањем већих цветних површина (алеја, бордура, и сл.) као и применом декоративних материјала за поплочавање стаза и платоа.

У оквиру предметних парковских површина дозвољене су следеће биолошке интервенције:

- санитарно-биолошке сече и сече из естетских разлога;
 - редукција крошњи дрвећа када је оправдана, али тако да се обавезно сачува основна карактеристика хабитуса конкретне врсте;
 - садња нових садница са изразито декоративним својствима;
 - реконструкција у циљу повећања квалитета травнатих и цветних површина;
 - формирање нових цветних површина од сезонског цвећа, перена и ружичњака.
- Такође, дозвољени радови подразумевају следеће грађевинске интервенције:
- реконструкцију свих постојећих стаза и платоа засторима који имају репрезентативан карактер, лако се одржавају и омогућавају безбедно кретање у свим временским условима;
 - изградњу нових пешачких комуникација (усклађених са потребама новонасталих пешачких токова) уз уважавање пробитне концепције парка;

- изградњу нових чесама, фонтана и свих вртно-архитектонских елемената који оплемењују простор;
- замену парковског мобилијара (клуба за седење, корпи за отпатке и сл.) новим;
- реконструкцију постојећих и постављање нових стубова за расвету у циљу боље осватљености парковске површине и свих пешачких стаза;
- реконструкцију или изградњу хидрантске мреже;
- обавезу реконструкцију постојећег тврдог застора на игралишту за децу млађег узраста и замену искључиво меким засторима, нарочито испод справа за пењање, љуљање и сл. Одобрава се замена постојећих справа новим уз поштовање важећих стандарда и прописа или позитивних искустава других земаља.

Парк – сквер између улица Соње Маринковић и Мажуранићево

Дозвољени радови подразумевају:

- уклањање свих киоска и привремених објеката из или са обода парка;
- опсежну реконструкцију и ревитализацију уз очување постојећих кота нивелета које прате подужни профил пешачке променаде у улици Соње Маринковић (нарочито по изградњи планиране подземне гараже чија је кота пода 70,10 мпв, светла висина 2,20 м, конструкција 0,40 м, надслој земље минимум 0,80 м), а у циљу добијања репрезентативног парковског простора са квалитетним зеленим површинама;
- изградњу пешачких комуникација (нарочито на правцу улица Јована Суботића – Београдска) од квалитетних декоративних застора;
- формирање простора за игру деце најмлађег узраста са меким застором и одговарајућим справама, као и простор за миран одмор грађана;
- употребу вртно-архитектонских елемената за обликовање простора као што су: чесме, фонтане, скулптуре или споменици, као главним мотивима парковског простора.

7.2.2. Скверови – венци

Мањи зелени простори између улица: Сенски трг и Вртларске, Цара Душана и Добановачке, Петра Прерадовића и Косовске, Петра Зрињског и Трга победе. Иако мали по површини, значајни су природни и ликовни акценти у простору.

Планом се предвиђа задржавање наведених скверова (венаца).

Одобрава се реконструкција и ревитализација декоративним елементима за поплочавање стаза и платоа, опремање потребним парковским мобилијаром (клубама, корпама за отпатке и сл.) и садним материјалом до најквалитетнијег репрезентативног нивоа.

Ликовни карактер ових простора и њихов значај у обликовању укупног амбијента, нагласити квалитетним травњацима и великим површинама под сезонским и вишегодишњим цвећем. Извршити замену постојећег некавалитетног дрвећа новим врстама са изразито декоративним карактеристикама, као и садњу дрвећа са наведеним карактеристикама, на површинама венаца на којима их данас нема.

Препоручује се изградња чесама, фонтана и других водених елемената, постављање скулптура, споменика, спомен-биста.

7.2.3. Дрвореди

Дрвореди као облик линеарног зеленила изузетно су важан елемент за формирање укупног система зеленила и поред осталог значајан су еколошки фактор очувања, заштите и унапређења животне средине.

Планом се задржавају сви постојећи дрвореди у улицама: Николаја Островског, Ђуре Ђаковића, Кеј ослобођења,

Соње Маринковић, Мажуранићевој, Немањиној, Академској, Веселина Маслеше, Дубровачкој, Вуковој и деловима улица: Штросмајерова, Господска, Гундулићева, Главна, Јована Суботића, Београдска, Трг победе.

Наставити започету реконструкцију дрвореда у појединим улицама. Планом је предвиђена даља sukcesивна ревитализација свих некавалитетних дрвореда или појединих примерака који више не задовољавају еколошке, биолошке или естетске критеријуме,

Предвиђено је оснивање нових дрвореда (у улици Триглавској, на Масарикувом тргу, на делу од ул. Петра Зрињског до Кеја ослобођења, као и свим другим улицама где то дозвољава профил улице или положај комуналних инсталација што ће се утврдити приликом израде техничке документације,

У улицама изразито пешачког карактера, уколико положај постојећих инсталација не омогућава оснивање класичног дрвореда, препоручује се оснивање дрвореда у жардињерама са, за ту сврху посебно однегованим, „контејнерским садницама” (у Господској улици, на деловима Главне улице, Змај Јовине, Бежанијске, изнад подземних гаража и др.),

Реконструкцијом дрвореда у улицама уског профила и претежно стамбеног карактера треба вршити поступном заменом лишћарских врста које формирају малу крошњу (глог, багрем и сл.) која се може резивати да формира лоптасту крошњу.

7.2.4. Зелене површине посебне намене

Ове површине чини зеленило у комплексу установа: Градске болнице, основних школа „Мајке Југовић” и „Лазар Саватић”, Пољопривредног факултета, Дома ратног ваздухопловства, верских објеката (храма Пресвете Богородице, храма Светог Николе, Фрањевачког самостана, и др.).

Зелене површине у комплексу наведених установа карактерише квалитетан фонд зеленила који се у потпуности задржава. Иако непосредно служе селективним корисницима, значајан су еколошки фактор укупног зеленог система.

Реконструкција и ревитализација ових зелених површина дозвољена је у смислу санитарно-биолошке и сече из естетских разлога, повећања квалитета свих травнатих и цветних површина, садње нових садница са изразито декоративним својствима и формирања нових цветних површина од сезонског цвећа, перена и ружичњака.

7.2.5. Зелене површине стамбених блокова

Озелењене парцеле (јавне зелене површине) у унутрашњости појединих блокова на подручју плана (А-25, А-38) учинити доступним за становнике стамбених парцела које их окружују. С обзиром на начин на који им се приступа, ове парцеле имају мањи степен јавности. Потребно их је обогатити новим фондом зеленила и уредити за игру деце млађег узраста (љуљашке, клацкалице, пењалице и др.) и за миран одмор грађана (клубе, вењаци и сл.)

Уклањањем дворишних објеката лошег бонитета на парцелама са претежно индивидуалним породичним зградама, „ослободити” дворишта и на ослобођеном делу парцеле реафирмисати баште које су у традицији начина становања овог подручја и које, поред тога што дају специфичан карактер амбијенту, представљају и значајан елемент у побољшању стања животне средине.

Корисници земљишта могу своја дворишта (баште) уређивати према личним афинитетима. Препорука је да се бар 20 % парцеле озелени, а тамо где то није могуће јер су парцеле преизграђене, препорука је да се ограде оплемене различитим врстама пузавица, повијуша или лијана и да се у повученом крову (ако га има) и на кровним терасама формирају „кровне баште”.

7.2.6. Заштитно зеленило лесног одсека

Овај тип зеленила има улогу у санирању ерозије на падинама лесног одсека изнад Дунава, у залеђу постојећих спортских клубова (Галеб, Радечки и др.), испод ул. Ђуковачки руб, на падинама Гардоша према улици Цара Душана и др. Косине лесног одсека обрасте су спонтаном, самоиклом вегетацијом без естетских вредности, али значајној у санацији ерозије.

У циљу даље заштите лесног одсека и побољшања амбијенталних вредности, планом је предвиђена ревитализација, постепеном заменом неквалитетног зеленила врстама шибља које формирају разгранат коренов систем, а при томе се одликују лепим цветовима. Пажљивим избором већег броја цветајућих врста омогућити сукцесиван период цветања од пролећа до јесени.

Примењивати цветне врсте покривача тла, а нарочито оне врсте које су се показале ефикасним у спречавању ерозије.

Евентуалне потпорне зидове којима се врши стабилизација лесног одсека (испод Гардоша према Дунаву и на другим позицијама, испод Ђуковца према Цетињској улици и улици Василија Васиљевића) и на свим осталим позицијама, озеленити повијушама и лијанама.

Морфологију (косину) лесног одсека од Гардоша према Душановој улици максимално очувати као јединствени елемент урбаног пејзажа репрезентативног карактера.

7.3. Правила за уређивање и изградњу површина за спорт и рекреацију

Планом је предвиђено задржавање свих постојећих спортских површина и објеката (Дом спортова „Пинки“; спортска сала и отворене спортске површине ОШ „Мајке Југовића“, ОШ „Лазар Саватић“, Прве земунске гимназије, Пољопривредног факултета, затим простори, односно објекти на Кеју ослобођења које користе спортски клубови: Кајакашки клуб Земун, Наутички клуб Земун, Једриличарски клуб Земун, Веслачки клуб „Галеб“ и простори и објекти свих других спортских клубова на подручју плана).

Могућа је њихова адаптација, реконструкција (реконструкција отворених спортских површина, доградња и надзињавање објеката) и замена у складу са урбанистичким показатељима плана, а у функцији подизања нивоа квалитета активности које се одвијају и услуга које се пружају. Не предвиђа се пренамена спортских објеката у објекте друге намене.

Дозвољена је могућност рушења дотрајалих, безусловних, лоших спортских објеката и њихова замена новим, у оквиру планом утврђених грађевинских линија, а у складу са Законом о спорту, правилима и прописима за дату врсту спортских објеката, као и правилима прописаним овим планом.

Спортски објекти, максималне спратности до П+2, могу, поред основне намене, да садрже и канцеларије (пословни простор), санитарне просторије, хангар за чамце и друге спортске реквизите, радионицу за сервисирање опреме, продавнице спортске опреме и реквизита, ресторани, кафе и др.

За потребе спортских клубова одобрава се изградња потребних степеништа и рампи до воде.

Дозвољено је постављање понтона на води који су у функцији спортских активности клубова, других видова рекреације на води, потреба спортског риболова као и шетње над водом, уз претходно прибављену сагласност на локацију надлежне водопривредне организације.

Дозвољени су и други видови уређивања појединих делова обале Дунава према правилима за дату зону, а у складу са потребама веслачких, кајакашких, једриличарских, риболовачких и других клубова и спортова на води и уз сагласност надлежне водопривредне организације.

7.4. Правила за уређивање приобаља и акваторије

Зона рекреације

Дунавска обала на подручју предметног плана, као зона рекреације у најширем смислу обухвата простор обалоутврде са хоризонталним платоима, косинама и приступним рампама. У односу на свој профил и структуру која се на њу ослања може се посматрати у неколико потеза (потез Земунског кеја од улице Ђуре Ђаковића до ресторана „Венеција“, потез од ресторана „Венеција“ до ресторана „Шаран“, потез од ресторана „Шаран“ до Кеја ослобођења 69 и потез од Кеја ослобођења 69 до Широке стазе). Шетне стазе уз обалу Дунава повезују разнородне садржаје и уводе корисника у низ различитих амбијената.

Најатрактивнији и најзначајнији део приобалног платоа је главно шеталиште на Кеју (на коти 76–76,50 m) које се простире испред историјског језгра Земуна од улива улице Ђуре Ђаковића у Кеј ослобођења на југу до Старе капетаније и ресторана „Венеција“ на северу. Главне елементе овог потеза представљају две шетне стазе, фреквентнија између два дрвореда и мирнија, ближе води, намењена за одмор и посматрање околине, која се планом предвиђа за проширење. Према реци, увести нова просторна решења за пешаке у виду доње шетне стазе на коти 73,50 mпнв.

Дуж саобраћајнице Кеј ослобођења на потезу од улице Ђуре Ђаковића до Старе капетаније, задржати у целисти зелени појас.

Бициклическу стазу ширине 3 m на потезу од улице Ђуре Ђаковића до Старе капетаније планирати дуж горње ивице јавне зелене површине према шеталишту на коти 76–76,50 mпнв. Максимално заузеће зеленог појаса може бити 1 m. Линија одбране од великих (хиљадогодишњих) вода планирана је иза бициклическе стазе као заштитни зид (клупе) у кампадама са круном на коти 77 mпнв.

Дуж Кеја ослобођења, планирати подужно паркирање у ширини од 2 m, а на рачун постојеће регулације улице.

Главна спона шеталишта са урбаним залеђем и са доњим шетним нивоом на обалоутврди остварена је на позицији везе Кеја са Масариковим тргом. Пешачке продоре из Језгра према реци завршити проширењима (платоима) крај воде/над водом, који треба да су видиковци и места за сусрет, одмор, размишљање, освежење.

Потез приобаља од ресторана „Шаран“ узводно, ликовно и амбијентално везан је за урбану структуру Гардоша у своје залеђу. Имајући у виду да представља и везни елемент језгра Земуна са преосталим узводним деловима обале, планира се реконструкција обалоутврде у смислу ширења попречног профила обале у оквиру кога је потребно организовати колску саобраћајницу са подужним паркирањем, обезбеђујући континуитет бициклическе стазе уз обалу и кретање пешака на оба шетна нивоа.

Косину обалоутврде испод Гардоша планирати за смештај рибарских чамаца у зимском периоду.

Зона централних функција

Дуж Кеја ослобођења, а у оквиру урбанистичких целина А и Б, јесу објекти у функцији централних активности, чија је реконструкција и пренамена предмет посебних услова у овом плану (Стара електрична централа, Царинарница, објекти спортских друштава и клубова и др.). Поред тога, постепено трансформисати приземља и других постојећих објеката дуж Кеја у атрактивне трговинске, угоститељске и културне садржаје.

На самом Кеју, зону централних функција чине постојећи објекти културе, Стара капетанија и отворени Музички павиљон:

– у приземном објекту Старе капетаније поред постојећег садржаја културе (Галерија Друштва ликовних и примењених уметника Земуна) и угоститељства, организовати

мањи туристичко-информативни пункт и санитарни пункт за јавну употребу, с обзиром да се у осовини објекта планира пловећи пристан и покретни мост за будуће пристаниште;

– постојећи отворени Музички павиљон у склопу потеза зеленила дуж шеталишта реконструисати.

На позицији продора Масариковог трга и улице Ђуре Ђаковића на Кеј, у оквиру планираних пешачких проширења, употребом елемената урбаног микропејзажа (поплочавање, увођење цветних рондела и другог зеленила, скулптура, клупа, светиљки и др.) организовати места за сусрет, одмор, освежење и друга дешавања.

Зона речног путничког пристаништа

Уколико не постоје услови за враћање изворне намене згради Капетаније, ту намену организовати у оквиру другог објекта у зони речног путничког пристаништа у власништву државе, града, локалне управе (нпр. Кеј ослобођења 29, Господска 25). Простор северно од зграде Капетаније организовати и адекватно уредити као Пристанишни трг, ослоњен са западне стране на Кеј ослобођења.

У осовини објекта Капетаније поставити пловећи пристан и покретни мост за будуће пристаниште. Предвиђено је да се уз пристан могу наћи једновремено два брода дужине око 21 m. Просторна организација пристана и његова веза са територијом пристаништа треба да омогући неометано маневрисање (пристајање и испловљавање) бродова, укрцавање и искрцавање путника, контролу, а да истовремено не омета коришћење доњег платоа кеја и појаса акваторије непосредно уз обалу.

Зона за обављање делатности

Зону за обављање делатности у оквиру ове урбанистичке целине чине ресторан „Венеција” и бродови-ресторани:

– Приземни угоститељски објекат „Венеција” задржати са непромењеном наменом, уз могућност реконструкције на припадајућој парцели.

Бродови – ресторани

Задржава се брод – ресторан на позицији изгорелог кинеског ресторана наспрам ОШ „Лазар Саватић” и планира се постављање нових пловила на потезу обале узводно од објеката спортских клубова (минимум три веза).

Постављање пловних објеката (бродова – ресторана) на акваторији мора бити дефинисано (локација, габарит, материјали, дизајн, време експлоатације, смернице за уклањање) у сарадњи надлежне водопривредне организације, урбанистичке службе и службе заштите.

У циљу очувања визура према реци и са реке као драгоценог дела урбаног пејзажа, бродови – ресторани морају бити искључиво у једном нивоу, без спратне конструкције. Такође, морају поседовати уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове.

Не дозвољава се постављање монтажних пловних објеката (сплавова – кућа).

Рекреација на акваторији

Рекреација на акваторији обухвата зону организованог сидрења чамаца и зоне слободног коришћења водених површина (други видови рекреације на води). Зона акваторије одређена је тако да омогући неометано маневрисање бродова и да не ремети режим пловног пута у главном току Дунава.

Организовано сидрење чамаца планира се на позицији са тежиштем у правцу везе Кеја са улицом Ђуре Ђаковића.

Тежиште сидришта је опслужно-управни и друштвени центар (усидрен пловни објекат – шлеп) на коме треба организовати службу управе, чувања и одржавања чамаца и

мотора, клупске просторије, службу прве помоћи и санитарни чвор за кориснике, по могућству угоститељски пункт и др. Базу сидришта (шлеп) треба повезати са обалом покретним мостом на стубовима тако да не омета коришћење нижих нивоа на обалоутврди и слободу кретања на акваторији непосредно дуж обале.

Сидриште је планирано у два сегмента за по стотину педесет чамаца, укупно 300 чамаца. Око и између зона за организовано сидрење чамаца предвиђају се одговарајући водени прилази и пролази. Организацију сидришта извести у складу са постојећом праксом у речним условима (сидрење на бову).

Зоне слободног коришћења водених површина предвиђене су јужно од ресторана „Венеција”, између акваторије пристаништа и сидришта, као и на потезу узводно од акваторије пристаништа до северне границе предметног подручја. На овим деловима акваторије предвиђено је:

- слободно кретање и пристајање чамаца у транзиту,
- пристајање и отискивање чамаца и других пловила уз рампу у осовини Његошеве улице,
- кретање и пристајање рибарских чамаца испод Гардоша,
- усидрење бродова – ресторана на већ утврђеним позицијама,
- евентуално пристајање хидроавиона.

Техничко опслуживање рекреације на акваторији (точеће место за гориво, мања радионица, потребни комунални прикључци, манипулативна површина са рампом за спуштање и извлачење чамаца, санитарни чвор за јавно коришћење и др.) планирати као сервисни објекат укупне БРГП од око 150 m², на коти 73,50 mпв доњег платоа, са пешачким приступом са Кеја ослобођења, преко терасе на позицији улива Борчанске улице у Кеј ослобођења. У непосредном окружењу овог пункта, на обалоутврди предвидети могућност за зимски смештај чамаца (зимовници).

До реализације планираног профила обалоутврде, постојећи пункт за техничко опслуживање рекреације на акваторији на локацији код „Старог храста” преко пута Кеја ослобођења 37, задржати и по потреби реконструисати у складу са наведеним (а недостајућим) садржајима.

Везе између горњег и доњег платоа и акваторије остварити навозним рампама за извлачење и спуштање чамаца и других пловних објеката. Позиције рампи су:

- у осовини Његошеве улице,
- на правцу Караматине и Змај Јовине улице,
- на правцу улице Ђуре Ђаковића, и
- централна двострука бочна рампа укомпонована у главну везу Кеја са залеђем на правцу Масариковог трга.

Везе горњег и доњег платоа планиране су и степеницама у косинама обалоутврде, док се везе доњег платоа и реке предвиђају са степеницама и рампним косинама, као и посебним елементима уређења и техничким решењима погодним за пристајање, извлачење и спуштање чамаца.

Зона зеленила

Зону зеленила (уређено зеленило на вишим котама, аутохтона флора на нижим котама) која прожима ову урбанистичку целину, уносећи елементе природне средине наспрам урбанизованог амбијента залеђа, очувати и унапредити у складу са утврђеним условима.

8. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ПРЕОСТАЛИХ ЈАВНИХ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА

8.1. Табеларни приказ објеката за јавне намене

Мрежу објеката за јавне намене на подручју плана и њихово припадајуће земљиште, сачињавају, по урбанистичким целинама и грађевинским блоковима, следећи садржаји:

Целина А – подручје Доњег Земунa

Број блока	Назив објекта – намена објекта	Адреса	Кат. парцела	Грађ. парцела
12	Камерна опера „Мадленијанум” – култура	Главна	968, 969, делови 967/2, 970, 974, 976, 977, 978, 979, 2319, 983, 984, 985	12-1
18	Земунска болница – здравство	Гундулићева 32	1337	18-4
21	Богородичина црква Дом Српске православне општине – верски објекат	Рајачићева 4 Светосавска 22	996	21-1
22	Хришћанска назаренска заједница – верски објекат	Светосавска 16	1004	22-3
25	Синагога – верски објекат	Рабина Алкалаја	део 1294	25-12
27	Завичајни музеј Земунa – култура	Главна 9	1194/1	27-9
27	Фрањевачки самостан – верски објекат	Штросмајерова 8	1210, 1211, 1213, део 1214, 1215	27-1
27	Државна управа – администрација	Главна 7	1217/1	27-8
27	Гаража	Прилаз Робној кући	део 1196	27-27
28	Народна банка – државна администрација	Змај Јовина 2	1021	28-12
30	Римокатоличка црква Блажене девице Марије – верски објекат	Омладински трг 4	952, део 954	30-6
30	МУП – ОУП Земун – државна управа	Омладински трг 2	951	30-1
30	Геодетска управа – државна управа	Кеј ослобођења 29	950	30-2
31	ОШ „Лазар Саватић” – образовање	Кеј ослобођења 27	1083	31-1
34	Зграда Магистрата – култура	Трг победе 4	1066, 1065/2, део 1065/1	34-10
34	општина Земун – државна управа	Трг победе 2	1065/1	34-9
35	Земунска пошта – државна институција	Главна 8	1189	35-2
41	Дом Југословенске армије – специјална намена	Штросмајерова 1	1218	41-1
42	Музичка школа „Коста Манојловић” – образовање	Немањина 9	1238	42-5
43	Команда ваздухопловства – специјална намена	Трг ЈНА 12	1220	43-1
44	Војна лекарска установа – специјална намена	Соње Маринковић 4	1153	44-19
46	Гаража	угао Добановачке, Цара Душана	469	46-1

Целина Б – Гардош

Број блока	Назив објекта – намена објекта	Адреса	Кат. парцела	Грађ. парцела
1	Миленијумска кула – култура	Гардош	345	1-1
1	Летња позорница – култура	Гардош	Део 346	1-2
3	Споргска друштва и клубови – спорт и рекреација	Широка стаза	105, 106, 107	3-483-493-50
6	Трафо-станица – комунални објекат	Стрма	292/2	6-6
7	црква Св. Николе – верски објекат	Његошева 41-43	168, 169, 170, 171	7-1

Целина В – Ћуковац

Број блока	Назив објекта – намена објекта	Адреса	Кат. парцела	Грађ. парцела
4	Трафо-станица – комунални објекат	Ћуковачки кут	782/2	4-12

Целина Г – Комплекс Градског парка са јавним објектима

Број блока	Назив објекта – намена објекта	Адреса	Кат. парцела	Грађ. парцела
1	2	3	4	5
1	Гимназија – образовање	Немањина 2	1252, део 2345, 2346	1-4
1	ОШ „Мајка Југовића” – образовање	Градски парк	1251, део 1247, 1250	1-8
1	манастир Св. Архангела Гаврила – верски објекат	Градски парк 3	1253, део 1247	1-2
1	Католичка капела Св. Рока – верски објекат	Градски парк 5	1254, део 1247	1-3

1	2	3	4	5
1	Дом спортова „Пинки” – спорт и рекреација	Градски парк	1248, 1249, део 1247	1-6
2	Земунска болница – здравство	Вртларска 4	1311, 1312, 1313/1,2, 1303, 1304/2, 1306/2, 1307/2, 1311, део 1308, 1307/1, 306/1, 1305	2-12-14
3	Касарне – специјална намена	Градски парк	део 1259/1	3-13-2
3	Црвени крст – хуманитарна институција	Градски парк	1259/2,3	3-3
4	Пољопривредни факултет – образовање	Немањина 6	1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1789	4-1
4	Мерно-регулациона гасна станица	ул. 22. октобра		4-2
5	ОШ „Светозар Милетић” – образовање	Немањина 25	1816	5-1

Целина Д – приобаље и акваторија

Број блока	Назив објекта – намена објекта	Адреса	Кат. парцела	Грађ. парцела
1	Стара капетанија – култура – саобраћај	Кеј ослобођења 8	2393	1
1	Музички павиљон – култура	Кеј ослобођења	део 2397	2

Разграничење површина за објекте јавне намене од површина за друге намене приказано је у графичком прилогу „Намена грађевинског земљишта и подела на зоне” 1:1.000, а припадајуће грађевинске парцеле на „Плану парцелације површина за јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” 1:1.000. У случају неподударности наведеног списка обухваћених катастарских парцела са графичким прилогом, важи графички прилог.

8.2. Обавезни јавни садржаји

8.2.1. Заштитни деце предшколској узрасија

На третираном подручју постоји једна дечија установа – депанданс са 96 места. Прогноза потреба креће се, зависно од претпостављеног обухвата од 237-321 места, која ће дисперзиски бити распоређена на више локација. Оптимално димензионисане капацитете (за 80 деце) организовани као депандансе:

- уз објекте у стамбено-пословним зонама;
- пренаменом индивидуалних, породичних кућа за приватну делатност;
- узимањем у закуп и адаптацијом објеката у државној својини или објеката друге јавне намене на погодним локацијама.

На сличан начин решити и збрињавање старих (пансион за старе са организованим друштвеним животом и здравственом бригом и негом).

8.2.2. Основне школе

Расположиви грађевински фонд¹⁰ основних школа обезбеђује достизање стратешког задатка, прелазак на рад у једној смени. У циљу рационалнијег коришћења расположивих капацитета предлажу се:

- пренамена постојећих објеката у оквиру осталих категорија васпитно-образовних установа;
- везивање комплементарних функција (друштвених, едукативних, културно-забавних) уз школе;
- стварање услова за додатну изградњу у оквиру школских парцела за садржаје компатибилне са функцијом образовања (ОШ „Лазар Саватић”).

10 Број ученика евидентираних на овом простору је према процени (до коначних резултата пописа 2002. год.) 865, што одговара школи са 28 наставних просторија, док данас на подручју плана у три основне школе има 55 учioniца.

Због ограничења која проистичу из статуса постојећих школских објекта и вредновања окружења, растуће потребе за новим корисним простором које су у функцији осаврењавања наставног процеса (библиотека са читаоницом, сала за школске манифестације, савремено опремљени кабинети и др.) решавати адаптацијом постојећих поткровља или надзиђивањем постојеће физкултурне сале које је могуће код ОШ „Мајка Југовића”, највише у два нивоа, водећи рачуна да се не наруши склад са високо вреднованим главним објектом на парцели као и објектима у окружењу.

8.2.3. Примарна здравствена заштитија

Становници на територији Старог језгра Земуна добро су опслужени службама примарне здравствене заштите постојећом мрежом објеката.

Комплекс Клиничке болнице Земун према расположивом фонду болесничких постеља и пројекцијама развоја своје делатности обухватиће простор од око 1,10 ha нето. У циљу функционалног и просторног заокружења, у оквиру комплекса предвиђена је додатна изградња и решавање припадајућег мирујућег саобраћаја.

Уз болнички комплекс према парку (Самостан сестара милосрдница Св. Винко Паулски), формирати мањи каритативни пункт социјалне заштите (брига о старима, деци без родитеља, хендикепираним).

8.3. Садржаји општег друштвеног интереса

8.3.1. Установе средњеј образовања

На подручју плана мрежу установа средњеј образовања чине Земунска гимназија и Средња музичка школа „Коста Манојловић”. Оба објекта, први као споменик културе и други као објекат савремене архитектуре успешно уклопљен у амбијент Језгра, просторно и грађевински не пружају могућност да се на њима интервенише, сем у смислу рестаурације и по потреби унутрашње, функционалне адаптације.

8.3.2. Културно-образовни садржаји

Културно-образовни садржаји градског нивоа који подижу ниво и квалитет живљења укупног градског становништва су Завичајни музеј Земуна, Камерна опера „Мадлен-нијанум”, Летња позорница на Гардошу и Земунска тврђава са Миленијумском кулом.

На предметним објектима примењиваће се конзерваторски поступак ревитализације и реконструкције ограниченог обима.

Предметним планом, Камерној опери „Мадленијанум” опредељује се припадајућа грађевинска парцела. У оквиру ње утврђује се могућност функционалне реконструкције и доградње постојећег објекта према дворишту на северозападној и североисточној страни (у виду двоетажног анекса повећаних спратних висина, површине у основи око 700 m², односно, укупне БРГП око 1.500 m², уз поштовање постојеће границе грађења према Змај Јовиној улици), као и могућност ревитализације фасаде и преуређења приступа из Главне улице са циљем да се афирмише и анимира простор Позоришног трга као значајне јавне површине.

Летња позорница на Гардошу планом добија припадајућу (функционалну) парцелу у оквиру које се може реконструисати и функционално употпунити (евентуално наткрити) тако да се на њој могу одвијати културно-забавне манифестације и спектакли.

Земунску тврђаву реконструисати према конзерваторским условима надлежне службе заштите и заједно са Миленијумском кулом пренаменити у јединствен видиковац допуњен садржајима угоститељства и културе.

8.3.3. Верски објекти

На подручју плана налази се осам верских објеката од којих три припадају хришћанима православне вероисповести, четири припадају хришћанима римокатоличке вероисповести и једна је синагога. Настајали су у распону од средине 18. века до почетка 20. века. Најстарија је црква Преноса моштију Св. Оца Николаја (Његошева 43), а најмлађи самостан сестара милосрдница Св. Винко Паулски (Градски парк). Поред ових, ту су и:

- православна црква Рождества Пресвете Богородице (Рајачићева 2),
- православни манастир Св. Архангела Гаврила (Градски парк 3),
- римокатоличка црква Блажене девице Марије (Омладински трг 4),
- римокатоличка капела Светог Рока (Градски парк 5),
- Фрањевачки самостан (Штросмајерова 6),
- јеврејска синагога (Рабина Алкалаја).

На предметним објектима примењиваће се конзерваторски поступак рестаурације и ревитализације. Пратећи објекти у оквиру припадајућих парцела могу се реконструисати (адаптације и реконструкције поткровља, доградње) на

основу посебних, претходно дефинисаних техничких услова и мера надлежне службе заштите.

Изградња новог објекта са наменом библиотеке и читалонице у комплексу Николајевске цркве, могућа је према посебним конзерваторским условима Завода за заштиту, којима ће се дефинисати диспозиција, габарит, волумен и архитектонско решење будућег објекта.

Потребе за новим садржајима (библиотека са читаоном и др.) у оквиру комплекса Фрањевачког самостана решавати на припадајућој парцели самостана А 27-1, према утврђеним урбанистичким показатељима.

8.4. Специјализоване (елитне) јавне намене

Ексклузивну јавну установу која превазилази градски значај на простору Старог језгра Земуна представља Пољопривредни факултет. У оквиру комплекса планом се предлажу интервенције у правцу измештања постојећег становања као непримерене намене и пренамена тих објеката у научно-образовне сврхе. Део комплекса потребно је реконструисати (експерименталне хале, стакленици, изложбени павиљони, огледна поља), слободне површине обогатити флором, уредити прилазе и шетне стазе и постепено их трансформисати у Ботаничку башту (врт) приступачан за све. Приступни плато који обухвата део припадајуће парцеле и део јавне површине, адекватно уредити (Академски трг) и опремити урбаним мобилијаром (клубе за седење – трибине, јарболи, фонтана, жардињере, цветне алеје и др.). Дефицит стационарног саобраћаја решавати у оквиру планиране јавне подземне гараже ГЗ испред спортске дворане „Пинки”.

Макролокација Земуна у региону Дунавског приобаља налаже формирање прихватног центра омладинског туризма као дела система организација IUNF и ФСЈ-а¹¹, могуће кроз пренамену неког постојећег објекта јавне намене (комплекс касарни у Градском парку) или као алтернативно решење у зони приобаља, хотел уз воду.

9. УРЕЂИВАЊЕ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У табели која следи дат је оквирни преглед планираних радова (по врсти) и потребних количина (на основу утврђених јединица мере) на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама предметног плана.

Радови на уређивању јавног грађевинског земљишта	Врста радова	Јединица мере	Интервенција		Укупно
			реконструкција	ново	
1	2	3	4	5	6
саобраћајне површине					
– саобраћајнице		m ²	107.673	15.024	122.697
– паркинг места		m ²	-	2.102	2.102
– јавне гараже		број ПМ	-	950	950
хидротехничка мрежа и постројења					
– водовод	Ø 150 mm	m	3.003	4.549	7.549
– фекална канализација	Ø 250 mm	m	-	1.769	1.769
– кишна канализација	Ø 300 mm	m	-	6.295	6.295
	Ø 60/110 cm		460	-	460
– хидротехничко уређење обале	према посебном пројекту а на основу услова из Плана				

11 Стандарди и критеријуми прописани су на конференцији IUNF-а у Аустралији 1994. године.

1	2	3	4	5	6
електроенергетска мрежа и постројења					
– ТС 10/0,4 kv у склопу грађевинског дела планираног објекта	ком.	-	10	10	
– ТС 10/0,4 kv слободно-стојеће, приземне	ком.	-	8	8	
– ТС 10/0,4 kv подземне	ком.	-	1	1	
– мрежа каблова 1 kv	m	-	18.700	18.700	
– мрежа каблова 10 kv	m	-	3.100	3.100	
ТТ мрежа и постројења					
– главни телекомуникациони кабови капацитета 600 x 4 x 0,4 mm ¹²		ком.	-	7	7
топловодна мрежа и постројења					
– топловод	Ø 168.3/4 mm	m	240	0	240
	Ø 48.3/2.6 mm	m	0	160	160
	Ø 60.3/2.9 mm	m	0	130	130
	Ø 76.1/2.9 mm	m	0	1.305	1.305
	Ø 88.9/3.2 mm	m	0	715	715
	Ø 108/3.6 mm	m	0	2.230	2.230
	Ø 133/4 mm	m	0	975	975
	Ø 159/4 mm	m	0	596	596
	Ø 168.3/4 mm	m	0	455	455
	Ø 219.1/5 mm	m	0	1.205	1.205
– гасовод	градски, р = 6/12 бара (од постојећег ван границе плана), челик дистрибутивни, р = 1/4 бара, полиетилен ДН20-ДН65	m	0	2.450	2.450
		m	0	12.500	12.500
МРС „Земун-центар 1“	капацитет Б= 5.000 m ³ /h	ком.	0	1	1
инжењерско-геолошки радови					
– стабилизација лесног одсека на Гардошу и Ћуковцу				према конкретној потреби	
– подграђивање и заштита темелних ископа				према конкретној потреби	
– дренажа и заштита од подземних вода (хидроизолација)				према конкретној потреби	
јавне зелене површине					
– ревитализација и унапређење Земунског парка, Земунског кеја и свих других парковских површина				према посебном пројекту, а на основу правила из предметног плана	
– ревитализација и унапређење постојећих дрвореда и изградња нових				према посебном пројекту, а на основу правила из предметног плана	
– ревитализација и изградња површина за спорт и рекреацију				према посебном пројекту, а на основу правила из предметног плана	
јавни отворени простори					
– ревитализација и унапређење тргова, шеталишта, пешачких улица и зона				према посебном пројекту, а на основу правила из предметног плана	

12 Ознака конструкције језгра кабла садржи број основних елемената у каблу (капацитет), начин упредања (четворка) и пречник проводника у милиметрима.

Финансирање планираних радова на уређивању грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу елабората Службе за хигијену и заштиту животне средине Градског завода за заштиту здравља, у циљу унапређења стања животне средине на подручју Старог језгра Земуна потребно је предузети следеће мере:

Унутрашњост блокова (парцела) што је могуће више ослободити, нехигијенске објекте порушити. На тај начин створити услове за добро проветравање и инсолацију. Где је могуће, планирати зелене површине са дечијим игралиштима и простором за одмор одраслих и старих лица.

Загревање објеката планирати централизовано и на тај начин поступно искључити индивидуална ложишта и кућне котларнице, што ће знатно умањити загађеност ваздуха и повећати стандард становања.

Влажност зграда је врло велика у Старом језгру Земуна као последица подземних вода на коти од око 72 mпв и као последица примене лоших грађевинских материјала, недостатка хидроизолације и неодржавања стамбеног фонда током низа година па и деценија. У том смислу пожељно је дотрајали стамбени фонд заменити новим уз примену савремених материјала (хидро и термоизолације и др.) који обезбеђују комфорну експлоатацију.

Становање у сутерену потпуно искључити.

У процесу реконструкције постојећег грађевинског фонда увећати санитарно-хигијенске услове становања изградњом купатила и WC-а које треба прикључити на градску канализацију.

У контексту организације целокупног саобраћаја који се рефлектује на предметни простор, у циљу заштите животне средине од високог нивоа буке и аерозагађења, предност у превозу путника дати JГC-у и то савременим шинским капацитетним системима. (Изградњом магистралног правца Угриновачка – Булевар Михаила Пупина, измениће се ранг саобраћајнице Цара Душана, као и дистрибуција токова у овој зони, чиме ће се сва кретања која немају за циљ Старо језгро одвести тангентно у односу на њега).

За све стамбене и пословне објекте уз Главну, Вртларску и Угриновачку улицу планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере заштите од претеране буке и вибрација.

С обзиром да на појединим просторима унутар предметне зоне долази до интензивног одвијања више видова саобраћаја укључујући и пешачки, што доводи до конфликта међу њима и негативно утиче на кориснике простора и безбедност пешака, потребно је формирати и одређене законске рестриктивне мере у циљу стимулације доласка моторних возила у предметни простор (нпр. знатно више цене за паркирање возила запослених и осталих корисника простора који нису становници, уз одговарајући ниво услуга JГC-а који би својим сервисом задовољио транспортне захтеве грађана).

Све саобраћајнице прописно димензионисати и опремити инсталацијама јавне расвете.

У циљу увећања квалитета слободних простора и умањења интензитета буке, вибрација и аерозагађења, стационарање возила решити на за то уређеним површинама и просторима.

Стајалишта јавног саобраћаја планирати тако да не успоравају проток саобраћаја и да буду приступачна пешацима.

Пешачка кретања што је могуће више издвојити од моторног саобраћаја. На свим пешачким стазама и прелазима омогућити континуирано кретање хендикепираних лица.

За евакуацију чврстог отпада (комуналног и кућног смећа) планирати посебна места за контејнере „Градске чистоће”.

Бензинску станицу са 80 m³ горива на Тргу Бранка Радичевића, која деградира простор и функцију Трга и представља реалну опасност у случају акцидента, дислоцирати.

Изградњом гаража по ободу ужег градског језгра и у оквиру језгра, ослободити постојеће тргове, улице и унутрашњост блокова од паркираних возила.

Размотрити оправданост даљег опстанка терминала јавног градског саобраћаја на Мажуранићевом тргу имајући у виду његово изузетно штетно дејство на животну средину и девастацију укупног простора споменичке целине.

Зелене и рекреативне површине у оквиру плана одржавати и уређивати у складу са прописаним условима.

11. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара планирани објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

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 39/91).

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве... („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 Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Планиране гараже са корисном површином већом од 500 m², морају имати сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање и инсталације сигурносног осветљења („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

Планиране гараже са корисном површином већом од 1.500 m², морају имати сопствени прилаз са улазом и одговарајући број резервних излаза за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање, инсталације сигурносног осветљења и инсталације за аутоматску објаву пожара („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са чланом 74. Закона о одбрани („Службени гласник РС”, број 45/91), што је због степена тајности дефинисано посебним елаборатом (Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно плански услови од интереса за ОНО) који је саставни део предметног плана.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА

Планирани процес ревитализације и урбане обнове Старог језгра Земуна одвијаће се првенствено реконструкцијом постојећег грађевинског фонда (адаптације и реконструкције поткровља, доградње у унутрашњости парцела, замене објеката), мање новом изградњом, при чему се битно неће увећати број становника, већ ће се перманентно увећавати стандард становања постојећих становника.

У табелама у оквиру Документације плана, дат је Преглед (урбанистичких) показатеља (постојеће и планиране) изградње на појединачним грађевинским парцелама, по блоковима, успостављеним урбанистичким целинама и на нивоу Језгра као целине, који су референтни за планирање будућих односа и утврђивање могућности изградње на свакој појединачној парцели.

У поступку урбане обнове примарна је заштита и унапређење типолошких карактеристика и вредности објеката и простора по којима се препознаје одређена амбијентална целина на подручју Старог језгра Земуна.

Све врсте планираних интервенција извести у складу са урбанистичким правилима утврђеним у овом плану и посебним конзерваторским условима садржаним у „Елаборату чувања, одржавања и коришћења и мерама техничке заштите просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна, културног добра од великог значаја, за потребе израде регулационог плана” који је израдио Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Уважавајући контекст, планирану ревитализацију и урбану обнову језгра Земуна спровести уз поштовање следећих општих правила (мера) заштите и унапређења простора.

1.1. Постојећа улична матрица

Трасе улица представљају основу организације простора. Настале крајем XVIII и почетком XIX века, стекле су идентитет и неotuђиво право на опстанак у свим будућим реконструкцијама.

Најстарије улице и улице које воде ка Дунаву садрже поред општих урбанистичких вредности и изузетно вредан архитектонски фонд и у том смислу представљају једну од главних вредности подручја.

Потребно је чувати амбијент Главне улице, Господске, Змај Јовине, Бежанијске, дела Светосавске, Дубровачке, Његошеве, Гајеве и дела улице Караматине, због чега се са посебном пажњом морају уклапати нове структуре у постојеће ткиво.

Уличну мрежу Гардоша и Ђуковца, спонтано насталу прилагођавањем морфологији тла, очувати у свим њеним особеностима: улице неједнаких ширина, неочекиваних скретања, трапезасто проширених на раскрсницама и слепих кракова. Димензије ових улица не поштују правила изградње, већ су у складу са потребама човека и брзином његовог кретања. Из широких стаза у калдрми на релативно равном терену, оне се сужавају у стазе и степеништа од опеке са већим нагибима, да би се затим опет прошириле у улице.

Интервенције на уличној мрежи, у оквиру постојећих регулација, могуће су у смислу обезбеђивања боље проточности саобраћаја, замене коловозног застора или поплочавања тамо где је то потребно у циљу стварања комфорнијег и квалитетнијег простора за пешаке, закошавања ивичњака због инвалида, побољшања услова паркирања и приступачности ободним наменама, замене или постављања нове инфраструктуре, формирања нових дрвореда и микроамбијената.

1.2. Парцелација

Облике и величину блокова и парцела успостављене у процесу формирања Језгра, потребно је задржати као битан елемент наслеђене урбане матрице.

Овим планом успоставља се парцелација за све постојеће јавне намене и објекте који до израде плана нису имали дефинисану припадајућу парцелу.

Такође, за све нове садржаје утврђује се парцелација у плану.

Свака парцела предвиђена планом мора бити ослоњена на јавну саобраћајну (колску или пешачку) површину.

Планом очувати и унапредити традиционални карактер изградње на парцелама.

Перманентно (од настанка Језгра до данас) изражену тенденцију ка све већој искоришћености парцела санирати, имајући у виду хигијенске и еколошке услове.

Урбанистички параметри којима се дефинише начин изградње и уређивања простора (грађевинска линија, спратност, степен или индекс заузетости парцеле, индекс изграђености) односе се на појединачне грађевинске парцеле означене у плану.

Процентуални однос намена утврђен је за зону и на појединачним парцелама треба га примењивати флексибилно (у зависности од потреба инвеститора), више као препоруку чије поштовање обезбеђује остваривање планом дефинисаног карактера припадајуће зоне.

Корекција постојећих граница парцела, парцелација и препарцелација могуће су на усаглашену иницијативу корисника земљишта и у складу са урбанистичким правилима утврђеним у овом плану, израдом урбанистичког пројекта.

Деоба планом утврђених грађевинских парцела могућа је уз услов да је минимална ширина фронта новонасталих парцела 6 m, а минимална површина појединачних парцела 150 m². Парцеле настале деобом треба да су ослоњене на јавни пут (пролаз) у ширини минимум 3 m.

Укрупњавање две или више парцела (исте намене) у урбанистичке целине, могуће је, на усаглашени захтев корисника земљишта израдом урбанистичког пројекта.

На грађевинске парцеле формиране након усвајања плана примењују се правила уређивања и изградње утврђене у овом плану.

Графички приказ грађевинских парцела утврђених планом дат је на „Плану парцелације површина за јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” израђеном на катастарској подлози у размери 1:1.000.

1.3. Хоризонтална регулација

Земун је у смислу хоризонталне регулације (улица, тргова, објеката) готово формиран. Потребно је финим и ненаметљивим интерполацијама унутар појединих блокова употпунити постојећа ткива, успоставити прекинуте уличне регулације у континуитету или прекинутом низу карактеристичног ритма, код разграђених и девастраних простора (Вукова улица, Караматина улица, Змај Јовина, Гајева, Трг победе, Петра Зрињског, Масарииков трг, Морнарска, Мажуранићева, Прерадовићева, Триглавска, Кеј ослобођења, Гардошка, Висока, Трг Бранка Радичевића, Орачка, Цетињска, Ђуковачки руб, Ђуковачка и Ђуковачки кут).

Могуће је наставити већ започети процес успостављања двоструке регулације на оним парцелама које то својом дубином и риступачношћу дозвољавају (у улици Дубровачкој), или у циљу стабилизације лесног одсека у оквиру потпорних грађевина (улица Цетињска, Његошева, Трг Бранка Радичевића).

Подручје Старог језгра Земуна карактерише градња на регулационој линији у континуитету или у прекинутом низу карактеристичног ритма. Периферни делови Језгра изграђени су у систему раздвојених објеката у прекинутом низу, карактеристичног ритма, али на регулационим линијама (Ђуковац, Гардош).

На малом броју парцела у оквиру урбанистичке целине Ђуковац (уз улицу Душана Вукасовића), постојећи стамбени објекти новијег датума су слободно стојећи и постављени на извесном удаљењу од регулационе линије.

Реконструкцију и замену постојећих објеката на парцели извести поштујући постојеће границе грађења, а код замене објеката који нису на уличној регулацији дозвољена је изградња на регулацији.

Изградњу нових објеката и склопова извести поштујући планом утврђене границе грађења које су дефинисане у графичком прилогу „Регулационо-нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање саобраћајних површина” 1:1.000.

Са циљем да се обезбеди колски приступ и могућност стационирања возила на парцели, код изградње нових зграда у непрекинутом низу планирати пасаже кроз објекат минималне ширине 3 m, а код зграда у прекинутом низу водити рачуна да је минимално одстојање између два суседна објекта 3 m.

Планирани пасажу уцртани у графичким прилозима плана предвиђени су за јавно коришћење и неопходно их је

реализовати у оквиру планираних објекта. Прецизна позиција у оквиру објекта утврдиће се у процесу спровођења плана.

Приземља нових зграда (нарочито оних намењених јавном коришћењу) могу бити повучена од грађевинске линије ка унутрашњости парцеле у циљу формирања тремова, колонада, пространијих приступа објекту и сл. Није дозвољено затварање постојећих колонада.

Ван грађевинске линије дозвољено је пројектовање еркера, балкона, тераса или надстрешница на висини од мин 4,5 m од коте нивелете јавне површине. Истурени делови зграде могу бити изван парцеле (грађевинске линије) макс. 0,90 m уколико је регулација улице (растојање од наспрамног суседа) минимум 9 m и не могу бити дужи од 1/3 ширине фасаде.

Како се због очувања карактера простора, по правилу, држава вредновани (улични) објекат на парцели, нарасте потребе савременог корисника решавати доградњама у унутрашњости парцеле, у складу са утврђеним правилима плана.

Имајући у виду традиционалну организацију објеката на парцели (главни објекат „Л” или „П” основе оријентисан ка улици, а помоћни и дворишни објекти, који су до данас претежно добили стамбени карактер, организовани су по ободу парцеле често формирајући затворена атријумска дворишта), овим планом утврђује се могућност реконструкције и доградње постојећих дворишних објеката и њихове замене, односно изградње нових објеката у унутрашњости парцела на граници према суседима, уз поштовање утврђених урбанистичких показатеља (степен заузетости парцеле, спратност, индекс изграђености, проценат зеленила на парцели и др.).

Реконструкција постојећих помоћних објеката на појединачним парцелама, који својом диспозицијом одуарају од традиционалног начина изградње (на регулационој линији и по ободу парцеле) на парцели и њихова пренамена у стамбено-пословне садржаје није дозвољена.

Код изградње по ободу парцеле није дозвољено планирати отворе према дворишту суседа. Објектима који су ослоњени на међу, а који су оријентисани према отвореним јавним површинама (пешчаким улицама, јавним зеленим површинама, пасајима и др.), дозвољава се отварање врата, прозора, излога и др. према тим наменама.

1.4. Вертикална регулација (спратност)

Вертикална регулација Језгра претежно је детерминисана. Одсликава се у силуети града као ниска, полегла структура просечне спратности испод две етажне, над којом се уздижу витке вертикале црквених торњева и Миленијумске куле.

У складу са планом утврђеним општим и посебним мерама за заштиту и унапређење простора, у поступку урбане обнове уважавати спратност која је карактеристична за утврђену типологију постојећих кућа (архитектуре) на подручју Језгра (приземна модификована рурална кућа и маловарошка кућа, високопартерна и једноспратна стамбена и стамбено-пословна кућа, јавне зграде спратности од П+2 до П+4).

Адаптација или реконструкција поткровља свих постојећих објеката могућа је у једном нивоу, према посебним конзерваторским условима утврђеним у „Елаборату чувања, одржавања и коришћења и мерама техничке заштите просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна, културног добра од великог значаја, за потребе израде регулационог плана” (који је израдио Завод за заштиту споменика културе града Београда), без обзира на планом дефинисан индекс изградње на парцели.

Зграде код којих се планира коришћење поткровља осветљавају се на уличној страни, по правилу, преко лежених кровних прозора на косој кровној површини или преко вертикалних прозора према дворишту и на калканским зидовима када они нису на граници парцеле.

Постојеће стамбене зграде новијег датума које досежу спратност и до П+4, уколико нису у оквиру модернистичких целина које формирају нове амбијенте језгра, предста-

вљају појединачне објекте непримерене висинске регулације (у нескладу са амбијентом) и непожељни су изузеци који нису референтни за планирање односа у Старом језгру.

Изузетак од напред наведеног представљају објекти у Змај Јовиној улици 8 и 10, на грађевинским парцелама А28-10 и А28-9, којима се дозвољава замена (првом), односно надзиђивање (другом) до спратности П+3+Пс (повучени спрат), у циљу стварања уједначеног уличног фронта на потезу парне стране Змај Јовине улице од Главне до Гајеве улице, уклапањем са висинском регулацијом постојећих стамбених објеката Модерне између којих се интерполују.

Уважавајући као стечену обавезу раније издате конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе града Београда за појединачне локације на подручју плана, планом се предвиђа надзиђивање постојећих стамбених објеката у улици Јована Суботића 7 до спратности П+2, у улици Ивана Мажуранића 11 до спратности П+2 и у улици Главној 4 дворишног објекта до спратности П+2.

Нови објекти који се интерполују између постојећих објеката и објекти лошег бонитета који се замењују новим, морају својом висином поштовати вертикалну регулацију која преовлађује у датом уличном фронту.

Код изградње нових архитектонских склопова и замене постојећих објеката лошег бонитета, поштовати планом утврђену спратност (означену у текстуалним и графичким прилозима елабората), а спратне висине ускладити са прописаним за одговарајуће намене. Изузетно се може одступити од спратности означене у плану уколико усклађивање (везивање) са венцима суседних објеката обезбеђује успешније уклапање у амбијент, а не ремети услове коришћења суседних објеката и укупног окружења. У тим случајевима, услед великих спратних висина постојећег суседног објекта, могуће је да нови објекат има већи број етажа од планом утврђених.

Дозвољена је изградња подрума (сутерена) уз услов да ката приземља није виша од 1,20 m од коте нивелете приступног пута.

Нова изградња на појединачним парцелама не сме да угрози право на поглед (визуре) суседних парцела, нити да умањи квалитет живота и рада на њима (услове осунчања, проветравања, доступности, кретања и др.) као и да угрози приватност њихових корисника.

Постојећи објекти на Гардошу и Ђуковцу који су својим архитектонско-урбанистичким параметрима неусклађени са амбијентом Језгра нису референтни за планирање односа у окружењу.

У циљу заштите амбијента, визура и силуете града, на Гардошу и Ђуковцу замена постојећег дотрајалог грађевинског фонда могућа је изградњом кућа типа Т1 и Т2, у највише два стамбена нивоа. Висина слемена објекта не сме да надвиси коту нивелету првог горњег нивоа. Изузетак од овога представљају објекти у дну парцела које се простиру између Његошеве и Гардошке улице, а којима се дозвољава реконструкција до спратности НП+П+Пк (из Његошеве), односно до П+Пк (из улице Гардошке) са могућношћу приступа и формирања фасаде из Гардошке улице. Ово се не односи на наспрамну страну Гардошке улице од броја 32 до броја 46.

1.5. Степен заузетости парцеле

Подручје Старог језгра карактерише велики степен изграђености на парцели који је, по правилу, у обрнутој пропорцији са величином парцела.

У поступку обнове путем реконструкције постојећег фонда (адаптације поткровља или евентуална надзиђивања) и замену постојећих објеката новим, већих капацитета, постепено ослобађати преизграђене парцеле у корист слободних и зелених површина и простора за стационарање возила.

Оптимална изграђеност парцела на предметном подручју креће се од 30% до 60% површине парцеле.

Код изградње нових, замене и доградње постојећих објеката на парцелама примењиваће се као максимално дозвољен степен заузетости парцеле од 60%.

Код парцела код којих је у постојећем стању изграђено-сти степен заузетости парцеле већи од 60%, прихвата се затечено стање изграђености уколико је оно проведено кроз катастар (легално), као основа за планирање односа на парцели у смислу реконструкције постојећег стања у складу са дозвољеном висинском регулацијом објеката на парцели и дозвољеним индексом изграђености на парцели.

За парцеле које су према постојећем (бесправном) стању изграђености, приказаном на топографском плану, заузете до 80% своје површине, план ће представљати урбанистички основ за прихватање стања (легализацију) уз услов да су испоштовани сви други параметри плана (хоризонтална и вертикална регулација, услови уклапања у непосредно сушедство и укупан амбијент Језгра и др.).

На парцелама на којима се налазе високовредновани објекти из Категорије 1 (културна добра од великог значаја и културна добра) и Категорије 2 (репрезентативни објекти архитектонског и урбаног развоја који поседују културно-историјске и архитектонско-урбанистичке вредности) није дозвољено увећање постојећег степена заузетости парцела уколико то није планом посебно дефинисано.

Накривање (застакљивање) атријумских дворишта не улази у обрачун степена заузетости парцеле.

На новоформираним парцелама намењеним изградњи претежно пословних садржаја, степен заузетости појединачних парцела није исказан нумерички као показатељ изградње, већ је дефинисан посредно позицијом грађевинске линије, утврђеном спратношћу и капацитетом изградње.

1.6. Индекс изграђености на парцели

Постојећи „индекс изграђености“¹³ на нивоу утврђених урбанистичких целина у оквиру језгра и на нивоу језгра у целини („и“ = 0,65), испод је дозвољеног индекса изграђености Генералног урбанистичког плана Београда до 2000. године, прописаног за припадајући VII тип изграђености (максимално „и“ = 0,8).

„Индекс изграђености“¹⁴ на подручју Језгра, имајући у виду просечну спратност на подручју Језгра од око две етаж, за око 75% већи је од „индекса изграђености „13 тако да на нивоу Језгра у постојећем стању достиже вредност „и“ од око 1,15.

У зависности од постојеће, односно планиране спратности објеката и постојећег, односно планираног степена заузетости парцеле, утврђују се максимално дозвољени индекси изграђености на појединачним парцелама на следећи начин:

Планирана спратност	Планирани степен заузетости парцеле	Планирани индекс изграђености
П	до 30 %	до 0.45
П	од 30% – 60%	од 0.45 – 0.90
П	од 60% – 80%	од 0.90 – 1.20
П	од 80% – 100%	од 1.20 – 1.50
П+Пк – П+1	до 30 %	до 0.75
П+Пк – П+1	од 30% – 60%	од 0.75 – 1.50
П+Пк – П+1	од 60% – 80%	од 1.50 – 2.00
П+Пк – П+1	од 80% – 100%	од 2.00 – 2.50
П+1+Пк – П+2	до 30 %	до 1.05
П+1+Пк – П+2	од 30% – 60%	од 1.05 – 2.10
П+1+Пк – П+2	од 60% – 80%	од 2.10 – 2.80
П+1+Пк – П+2	од 80% – 100%	од 2.80 – 3.50
П+2+Пк – П+3	до 30 %	до 1.35
П+2+Пк – П+3	од 30% – 60%	од 1.35 – 2.70
П+2+Пк – П+3	од 60% – 80%	од 2.70- 3.60
П+2+Пк – П+3	од 80% – 100%	од 3.60 – 4.50

13 По дефиницији из Измена и допуна ГУП-а Београда до 2000. године („Службени лист града Београда”, број 2/85).

14 По дефиницији из Закона о планирању и изградњи („Службени лист града Београда”, број 47/03).

У поступку примене утврђених правила код реконструкције постојећег грађевинског фонда, приоритет у поштовању има дозвољена хоризонтална и вертикална регулација (спратност), потом степен заузетости парцеле, затим индекс изграђености на парцели и друга правила.

1.7. Архитектонско наслеђе

Потребно га је ревитализовати (побољшати техничко-хигијенске и функционалне услове) уз строго поштовање постојећег амбијента, волуметријских и стилских карактеристика објеката, густина блокова, начина уређивања слободних површина, тргова и дворишта, визура.

Интервенције на постојећем грађевинском фонду извести у складу са урбанистичким правилима утврђеним у овом плану и посебним конзерваторским условима надлежне службе заштите.

У функционалном смислу поштовати и успоставити оне намене објеката и простора које су традиционалне (уврежене у меморију генерација).

1.8. Типологија кућа (архитектуре)

Представљена је са четири основна традиционална типа у Старом језгру Земуна, који се морају заштитити и унапредити како би се очувао дух и идентитет Језгра.

– Модификовани панонски (рурални) тип (Т1), најстарији и најраспрострањенији тип земунске куће, троделне приземнице издужене основе оријентисане ужом страном на улицу, у прекинутом низу карактеристичног ритма, са двосливним кровом и тремом на подужној страни према дворишту. Овај тип куће, по правилу, не прераста у вишеспратни. Карактеристичан је за Гардош, Ђуковац, улицу Орачку и Цетињску и западне делове Језгра у непосредној близини.

– Маловарошка кућа (Т2), приземнице издужене основе оријентисане широм страном на улицу, постављене на регулационим линијама, међусобно повезане што им даје урбани карактер, најчешће двотрактне са једним или два крила према дворишту, са подрумом или без њега. Овај тип куће, по правилу, не прераста у вишеспратни. Карактеристичне су у Караматиној улици, Његошевој и Бежанијској.

– Високопартерна кућа (Т3), малоградске и градске приземнице положене широм страном према улици. Већим димензијама, квалитетнијим материјалима и богијом обрадом разликује се од претходног типа. Имају подрум и таван, блаже кровне нагибе. Обликоване су стилски, са пуно декоративне пластике. Куће овог типа, по правилу, не прерастају у вишеспратне. Карактеристичне су за централне делове Језгра (имају наглашен градски карактер).

– Једносратна стамбена и стамбено-пословна кућа (Т4), двотрактне диспозиционе шеме, стрмих и високих кровова (касније нешто блажим), са широким колским улазима у симетрали фасаде (који се касније напуштају ради проширења локала и замењују уским асиметричним улазима), са приземним или једносратним, једним или два дворишна крила. Приземља су обично радње и локали, а спратови су намењени становању. У њиховом обликовању примењују се стилски и декоративни елементи.

Интервенције на постојећим објектима свих типова могуће су искључиво у складу са успостављеном валоризацијом објеката на основу посебних конзерваторских услова службе заштите.

1.9. Јавни објекти

Дају урбани карактер Старом језгру Земуна. У односу на садржај и намену могу се издвојити утврђења, војне, санитарне, управне, сакралне, привредне, образовне, културне и друге јавне установе. Архитектонске одлике јавних грађевина јединствене су и заједничке свим врстама, осим сакралних објеката који се композицијом и обрадом разликују од свих осталих.

Спратност јавних грађевина креће се од П+2 до П+4. Издвајају се својом диспозицијом (најчешће су самосталне) и волуменима који их разликују од стамбених зграда. На јавним грађевинама најбоље се може пратити стилски развој архитектуре Старог језгра Земуна.

У складу са утврђеном валоризацијом јавних објеката успостављају се и одговарајуће мере њихове техничке заштите.

За поједине постојеће јавне објекте (и просторе) планом се предвиђа редифинисање намена, чиме се очекује повећање атрактивности, разноврсности и квалитета укупне просторне понуде овог подручја.

1.10. Тргови

Бројни, значајни и вредни јавни простори, различити по облику (неправилни, асиметрични), структури која их у просторном смислу формира (затворени, полузатворени) и намени (саобраћајни, манифестациони, друштвени, пијачни, украсни).

Мрежу земунских тргова сачињавају: најстарији Омладински трг, највећи Масариков трг, најужи Трг победе, најнижи Трг ЈНА, најмањи Сенски трг и најпоетичнијег имена Трг Бранка Радичевића.

Потребно их је у архитектонском смислу уобличи у целине атрактивним попличавањем (опека, камен, гранитне кошке, клинкер плочице), адекватним осветљењем, унапређењем постојећих и увођењем нових дрвореда и цветних алеја и другим елементима урбаног микропејзажа, садржајно обогатити, унапредити њихове функције и повезати у континуалну мрежу пешачким комуникацијама, функцијама, обликовањем, симболима (низ међусобно интегрисаних амбијенталних секвенци).

1.11. Силуета (слика) града

Кроз историју препознатљива, хоризонтална, структура града ослоњеног на Дунав из које, у већ препознатљивој динамици, израњају вертикале (торњеви) сакралних објеката.

Насеље се постепено подиже на лесни обронак окренут ка Старом језгру и Београду (Гардош). Његова југоисточна страна висине од око 30 m савладана је са четири терасе. Највиша тачка је на платоу око Миленијумске куле (112 mпv). Силуета гардошког насеља и тврђаве истиче се својом особеном формом као битан елемент урбане слике Београда. Њоме доминира вертикала Миленијумске куле која чини равнотежу према силуети београдске тврђаве са вертикалом Победника. У панорами града, ове две наспрамне тврђаве представљају портал на ушћу Саве у Дунав.

Планиране интервенције не смеју угрозити силуету Старог језгра Земуна.

1.12. Визуре

Визуре се приближно могу оријентисати на четири стране, од који свака има своју специфичност, било са историјског, урбаног или ликовног аспекта.

Преко земунске обале Дунава простире се мирна североисточна панорама наспрамне обале и банатске равнице. Дуж Дунава и преко сремских равница пружа се северозападна панорама помало идиличне позадине града, док југозападна панорама одликују урбани контрасти (полегли земунски кровови, вертикале црквених торњева и у трећем плану новобеоградски блокови савременог архитектонског израза). Најсликовитије призоре пружа југоисточна панорама која почиње урбаним пејзажем 18. и 19. века на земунској обали, да би преко ушћа Саве у Дунав, шеталиштима и мостовима дошла до калемегданског гребена и утопила се у урбану слику Београда.

Све четири панораме видљиве су са Гардоша. Панораме су сагледиве и са већег броја природних видиковаца које пружају гардошки и ћуковачки обронци на својим терасима. Гардош својим посетиоцима при доласку пружа све шире и даље сагледавање простора (у зависности од атмос-

ферских прилика са њега се могу сагледати силуете Фрушке горе, обриси Цера или Вршачких брда), а при силаску полако сужава видике и дискретно враћа посетиоца у интимни и сликовити амбијент доњег дела Језгра.

Унутар доњег дела града значајне визуре и препознатљиви сликарски мотиви питорескног насеља представљају изузетан доживљај који треба афирмисати (из Главне улице као уводног правца у Језгро, према реци из свих попречних праваца Доњег града Његошеве, Караматине, Змај Јовине, Господске, са Масариковог трга и променаде у улици Соње Маринковић), према граду са Гардоша и Ћуковца и сагледавање са Дунава.

Реконструкција постојећих објеката и изградња нових, на основу овога плана, не сме да угрози могућност сагледавања простора из значајних праваца и тачака означених на Карти валоризације простора.

1.13. Материјализација

Ревитализација и обнова постојећег грађевинског фонда захтевају примену традиционалних материјала као што су опека, малтерисана или дерсована, ређе вештачки камен. Дрво и гвожђе користити као елементе конструкције или као елементе секундарне пластике.

Кровове, традиционално двоводне и на једну воду (код објеката у низу), ређе четвороводне (код слободно стојећих објеката), нагиба од 25° до 55° покривати равним препом. Мансардне кровове покривати бакром, бојеним лимовима или другим савременим материјалима (тегола). Кровове малих нагиба иза атика покривати лимом. Нагибе кровова нових објеката усклађивати са суседним објектима.

У примени боја користити пастелне тонове (жуте, зелене, теракоте, сиве, розе). Бела боја карактеристична је за рурално подручје (у комбинацији са тамнобраон прозорима) и треба је избегавати.

Препорука је да зидно платно доминира у односу на застакљене површине отвора. На фасадама окренутим ка унутрашњости парцеле могућ је слободнији и савременији третман применом већих стаклених површина. Велике видне површине калкана украсити муралима (имитацијом фасаде, цитатом из историје града и сл.) или зеленим пузавицама.

Ограде према улици озидати, по правилу, до висине од око 180 cm. Својим обликом, бојом и начином решавања улазних капија треба да чине интегрални део архитектонског склопа објекта.

Припадајуће парцеле јавних објеката на Гардошу, у Градском парку и на Земунском кеју не ограђивати.

За попличавање подних површина (тротоара, тргова, дворишта, шетних стаза, пасажа), користити гранитне кошке, клинкер плочице, опеку, камен, дрво и друге природне материјале.

У склопу партерног уређивања слободних делова парцела, посебну пажњу посветити озелењавању.

Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишта које не улази у обрачун процента заузећа парцеле.

Елементе урбаног мобилијара (клуба, светиљка, корпа, стуб за плакатирање, рекламни панои, држачи за бицикле, ограде, жардинјере, скулптуре и др.) пројектоване од стране архитеката и дизајнера, примерити волуменом и изгледом постојећем амбијенту.

Уводити воду као елемент урбаног микропејзажа постављањем фонтана на отвореним јавним просторима и реанимацијом артеских бунара који су карактеристични за простор Старог језгра Земуна.

Код изградње нових објеката на подручју Доњег Земуна слободна је употреба нових техника и материјала уз поштовање (контекста) постојећих односа маса, размера, ритма и др.

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА

Валоризација постојећег грађевинског фонда и укупног простора представља основу за планирање односа унутар предметног подручја.

Мере заштите културно-историјског и природног наслеђа у оквиру заштићене просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна дефинисане су у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда и Републичким заводом за заштиту природе.

Према врсти и карактеру функционалних и просторних интервенција, на подручју плана у оквиру наведених урбанистичких целина могу се идентификовати подручја у којима се предлажу рестаурација, ревитализација, квалитативна реконструкција и обнова градских функција, интензивирање коришћења земљишта, хигијенска или еколошка санација, заштита амбијента и културних вредности, зоне нове изградње и сл.

На подручју плана примењиваће се поред општих правила (мера) за заштиту и унапређење простора и следећа посебна правила (мере) техничке заштите:

2.1. Рестаурација или реконструкција фасада

Значајна мера заштите којом се обнавља аутентични изглед високо вреднованих објеката и уклањају неодговарајући елементи, чиме се унапређује традиционални амбијент и идентитет Земуна.

2.2. Адаптација поткровља

Под адаптацијом поткровља подразумевају се интервенције у оквиру постојећег габарита и волумена крова уз задржавање постојеће висине кровног венца и слемена крова, нагиба кровних равни и врсте кровног покривача. Адаптирана поткровља осветљавају се на уличној страни, по правилу, преко лежећих кровних прозора на косој кровној површини или преко вертикалних прозора на калканским зидовима када они нису на граници парцеле.

Адаптацијом поткровља и пренаменом простора под кровом у стамбени или пословни простор преваходно решавају се потребе постојећих корисника (у смислу увећања стандарда становања, а не умањења увођењем нових корисника, недостајућих паркинг места, дефицита слободних и зелених површина и др.).

2.3. Реконструкција поткровља

Реконструкција поткровља подразумева:

- формирање баца ка дворишту без подизања надзитета;
- подизање надзитета ка дворишту до мах дозвољене висине у складу са прописима (уколико калкан није сагледаив);
- подизање надзитета ка дворишту до изједначења са уличним, уз могућност формирања баца ка дворишту (уколико је калкан сагледаив);
- подизање надзитета ка дворишту до пуне спратне висине (уколико калкан није сагледаив);
- подизање надзитета ка улици до изједначења са вишим суседним објектом истог типа, уз услов да се задржи пропорционални однос приземља и поткровља и типолошке и стилске карактеристике објекта, као и да се предметном интервенцијом не надвиси објекат у непосредној близини, вреднији према степену валоризације од предметног објекта.

Реконструкција поткровља подразумева и промену геометрије косог крова уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката, постиже заштита визура и хармонично уклапање објекта у амбијенталну целину.

Реконструкцију поткровља планирати за објекат као јединствену урбанистичко-архитектонску целину и изводити једновремено над целим објектом. Искључује се могућност парцијалних интервенција које девастирају архитектонске и амбијенталне вредности објекта и укупног простора.

2.4. Доградња објекта

По правилу се односи на приземна крила главних објеката и дворишне приземне објекте на парцели и одвија се по дубини парцеле дуж граница према суседима, у складу са

архитектуром главног (уличног) објекта на парцели и утврђеним урбанистичким параметрима (дозвољени проценат заузетости парцеле и др.). Дограђене делове објекта функционално организовати (приступ, светлост, прикључење на мрежу техничке инфраструктуре и др.) искључиво према сопственом дворишту (парцели). Доградња објекта не сме да угрози постојеће и планирано коришћење околног простора.

Могућа је доградња и на регулационој линији по читавој ширини парцеле, објеката у прекинутом низу типа Т2, Т3 и Т4, уз услов да се омогући колски приступ унутрашњој парцели (кроз пасаж) и испоштују планом утврђени урбанистички параметри.

2.5. Надзиђивање

Изводи се у складу са архитектуром (типологијом) постојећег објекта, уз поштовање вертикалне регулације која преовлађује у датом уличном фронту, односно усклађено је са висинском регулацијом суседног објекта са већим степеном заштите.

Трансформација постојећих објеката (од високовреднованих до амбијенталних) надзиђивањем, могућа је према посебним конзерваторским условима службе заштите.

Надзиђивање не сме да угрози стабилност објекта на коме се изводи са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката.

2.6. Реконструкција објекта

Реконструкција објекта подразумева:

- презиђивање објекта лошег бонитета на постојећој позицији или на регулационој линији (уколико је постојећи објекат на извесном удаљењу од ње);
- проширење габарита објекта доградњом по ширини парцеле на регулационој (постојећој грађевинској) линији или дуж парцеле у складу са утврђеним урбанистичким параметрима
- повећање надзитета у поткровљу, уз задржавање типолошких и стилских карактеристика објекта;
- повраћај девастираног објекта у аутентично стање;
- враћање аутентичних елемената објекту (балкони, терасе, отвори, пасаж, степеништа, елементи пластике и др.) у складу са оригиналним пројектима;
- реконструкцију фасаде у смислу промене постојећих отвора или отварања нових, због могуће промене намене постојећег објекта;
- усклађивање изведеног стања објекта са успостављеном валоризацијом објекта и укупног простора (код постојећих објеката који су својим архитектонско-урбанистичким параметрима неусклађени са амбијентом језгра).

Реконструкција објекта подразумева (уз обавезно очување ауторског архитектонског концепта) код вишеспратних стамбених и стамбено-пословних објеката савременог архитектонског израза:

- санацију равног крова изградњом косог крова малог нагиба без добијања корисног простора;
- санацију равних кровних тераса доградњом постојећих повучених спратова;
- санацију равног крова изградњом косог крова, у циљу коришћења простора под косим кровом за становање или пословање, без и са променом броја стамбених или пословних јединица у објекту.

2.7. Уклањање објекта

Планом се предвиђа уклањање свих постојећих објеката који се налазе на јавним површинама (тргова, улица, паркова, шеталишта и др.) који деградирају простор и девастирају његове споменичке и амбијенталне вредности. Ови објекти означени су на Карти валоризације објеката, 1:2.500.

Постојећи помоћни објекти на појединачним парцелама, који својом диспозицијом одуарају од традиционалног начина изградње (на регулационој линији и по ободу парцеле) на парцели такође се предвиђају за постепено уклањање. Није дозвољена њихова реконструкција и пренамена у стамбено-пословне садржаје.

2.8. Замена објекта

Замена објекта новим врши се у свему према општим мерама заштите и унапређења простора и успостављеним урбанистичким параметрима.

Предвиђена је на парцелама на којима се налазе објекти без културно-историјских, урбанистичких или архитектонских вредности. Уз пуну примену савремених материјала и техника може им се мењати изглед, спратност и други елементи, или се могу у потпуности заменити новим појединачним објектима или архитектонским склоповима, при чему се морају поштовати урбанистичке карактеристике наслеђа (парцелација, хоризонтална и вертикална регулација, основна геометрија фасада карактеристичних за амбијент и др.).

На подручју Гардоша и Ђуковца приликом замене и/или изградње нових објеката морају се поштовати типолошке карактеристике објеката (тип Т1 и Т2) наведене у Правилима грађења под тачком 1.8.

2.9. Изградња нових објеката

Изградњу нових објеката на неизграђеним и новоформираним парцелама на подручју плана реализовати „планирањем у контексту”, према општим мерама заштите и унапређења простора и успостављеним урбанистичким параметрима.

3. ПОТЕНЦИЈАЛИ ПОДРУЧЈА (ПРАВЦИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПРОСТОРА)

3.1. Акционо планирање – кампања за Земун

Старо језгро Земуна као део Централне зоне Београда и једно од два историјска средишта, треба да постане „урбани магнет” на нивоу Београда. Планом понуђени концепт саобраћајног решења има за циљ повећање доступности и пропустљивости за све видове кретања (јавни превоз, моторни саобраћај, пешаци, бициклисти, ролери, саобраћај на води), а садржајна анимација и промоција јавних простора и објеката учиниће га још више атрактивним и препознатљивим, стварајући „марку ЗЕМУН” као осведочени знак квалитета.

Потребно је да носиоци локалне власти дају пуни допринос активирању постојећих простора и објеката организујући или подржавајући организацију динамичних дешавања (акција) током читаве године. Конкретна места, употпуњена одговарајућим „сценографијама” тако ће добити свој нови идентитет и значење, стварајући актуелни „дух места” препознатљив за будућност.

Могућа дешавања:

- Земунска регата, веслачка трка (дунавска и савска акваторија),
- Земунске игре без граница (Keј и акваторија),
- Бициклистичка трка „TOUR de TAURUNUM”,
- Летњи бал (на простору Масариковог трга),
- Шаховски турнир на клупама Градског парка,
- Пецање са Кеја 24 часа,
- Земунска риба чорба (Keј код „Шарана”),
- Дечији десетобој (школе у Градском парку),
- Купус, бундева, лубеница – капиталац (такмичење на пијаци),
- Земунске ведуте (ликовно такмичење – изложба у згради Капетаније),
- Мис барка – најлепши чамац у земунским marinaма,
- Квиз – Ко зна више из историје Земуна (на Летњој позорници),
- Мис Земуна (на Променади и Земунском кеју),

- Изложба ускршњих јаја (Контумацке цркве у Градском парку),

- Детелина са четири листа (такмичење мале деце у Градском парку).

Промоција Земуна утицаће на промет и профит (у области саобраћаја, туризма, угоститељства, трговине, заната, уметности и др.), из чега ће логично проистећи и већа улагања у будуће урбанистичке акције (ревитализација и урбана обнова Језгра).

3.2. Редифинисање намена (ревитализација)

Једно од полазних опредељења у поступку урбане обнове јесте ревитализација постојећих и увођење нових намена за објекте и просторе. Како се претежно ради о споменацима културе или објектима који имају изузетне културно-историјске, архитектонско-урбанистичке и амбијенталне вредности, намене које се предлажу не смеју угрозити њихову структуру и целовитост.

У том смислу препоручује се пренамена следећих објеката и простора:

- ЦАРИНАРНИЦЕ у мањи гарни хотел, национални ресторан, казино.

- СТАРУ ЕЛЕКТРИЧНУ ЦЕНТРАЛУ доградњом нових садржаја употпунити и пренаменити у мултифункционални центар (музеј технике са Теслиним проналасцима, театар, биоскоп, изложбени простор, сајам и др.).

- ЛИВНИЦА „ПАНТЕЛИЋ”, споменик културе од великог значаја који сведочи о развоју земунског занатства и привреде током 18. и 19. века, у коначном решењу треба да буде огледна радионица и музеј старих, заборављених заната. Дозвољено је да у њој буде организовано одвијање и других централних активности (делатности).

До привођења планираној намени, могуће је да у њој буде седиште стручног тима који ће координирати и усмеравати све учеснике у процесу ревитализације и урбане обнове предметног подручја (урбаниста, конзерватор, представник локалне управе, представник грађана и др.), седиште Туристичке организације Земуна и др.

- КУЋУ ДИМИТРИЈА ДАВИДОВИЋА, српског књижевника, новинара и дипломате, постепено трансформисати (имајући у виду данашњу преовлађујућу стамбену намену) у објекат за активности центра, какав је нпр. Дом штампе (медиа центар).

- ЗГРАДИ МАГИСТАРА као споменику културе, потребно је вратити јавну намену. Могуће је да у функцији садржаја културе у њој буде смештена градска библиотека и/или градска галерија, на шта ће утицати будућа археолошка истраживања планом утврђених локалитета и евентуална презентација археолошких налаза.

- КАПЕТАНИЈА је у функцији садржаја културе (Галерија Друштва ликовних и примењених уметника Земуна) и угоститељства. Преиспитати могућност враћања њене изворне намене (пристанишне зграде). Уколико за то не постоје просторни и технички услови, ту намену би требало сместити у неки од објеката (у власништву државе, града, локалне управе) на Земунском кеју (на пример зграда на Кеју ослобођења 29).

- КУЋУ У КОЈОЈ ЈЕ БОРАВИО БРАНКО РАДИЧЕВИЋ на истоименом тргу, реституисати или, поштујући контекст, изградити нови објекат и наменити га за Клуб земунских књижевника.

- ЗЕМУНСКУ ТВРЂАВУ реконструисати и заједно са МИЛЕНИЈУМСКОМ КУЛОМ пренаменити у јединствен видиковац допуњен садржајима културе и угоститељства.

- ПОСТОЈЕЋУ ЛЕТЊУ ПОЗОРНИЦУ НА ГАРДОШУ реконструисати и функционално употпунити (евентуално наткрити) тако да се на њој могу независно од атмосферских прилика одвијати културне и забавне манифестације, спектакли.

- КАФАНИ „БЕЛИ МЕДВЕД” (Василија Василијевића 10) вратити аутентичну намену и уврстити је у туристичку понуду Земуна, као најстарију сачувану кућу у језгру Земуна.

– КАСАРНЕ У ГРАДСКОМ ПАРКУ са планерско-урбанистичког аспекта имају пожељну диспозицију у односу на намене у окружењу и оптималан капацитет да би се у перспективи могле пенаменити у садржај Међународног омплајнског центра (хостела).

– У контексту планиране трансформације Триглавске улице на потезу од Вукове до Светосавске (нова регулација, увођење дрвореда, планирање нових физичких структура у комплексу касарни и евентуално увођење нових намена), ПРИЗЕМЉА ПОСТОЈЕЋИХ ВИШЕСПРАТНИХ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА (ТРИГЛАВСКА 2-8), у оквиру којих су реализоване појединачне гараже (12 ГМ), могуће је пренаменити у садржаје централних активности (трговина, услуге, угоститељство и др.) уз услов да се стационарање потребног броја возила реши у оквиру припадајуће парцеле унутрашњем дворишту.

– САМОСТАН СЕСТАРА МИЛОСРДНИЦА СВ. ВИНКО ПАУЛСКИ својим значајним, а недовољно искоришћеним капацитетом и изузетно повољном локацијом (на ободу Градског парка и у непосредној близини Болнице), упућује на могућу делимичну пренамену, у објекат каритативног карактера за смештај и социјално старање (бригу) о различитим категоријама становништва (дом за стара лица, уточиште за сиромаше, дом за децу без родитеља, обданиште и сл.).

– СИНАГОГИ је потребно вратити аутентичну сакралну намену.

– ЈУГОЗАПАДНИ ДЕО КОМПЛЕКСА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ФАКУЛТЕТА, у оквиру кога постоји низ објеката без вредности у функцији одвијања наставног процеса и у функцији становања (неприхватљива намена за предметни простор), потребно је реконструисати (експерименталне хале, стакленици, изложбени павиљони), обогатити флором, уредити прилазе и шетне стазе и постепено га трансформисати у Ботаничку башту (врт) приступачан за грађане.

Приступни плато који обухвата део припадајуће парцеле и део јавне површине, адекватно уредити и трансформисати у Академски трг.

– ОМЛАДИНСКОМ ТРГУ, најстаријем тргу на простору Земуна који датира из прве половине 18. века, потребно је, измештањем садржаја пијаче, вратити изворну функцију трга и претворити га у место за сусрет, одмор, догађај, спектакл. Атрактивним попличавањем (опека, камен, гранитне коцке, клинкер плочице), адекватним осветљењем, унапређењем постојећих дрвореда, увођењем цветних алеја, воде и других елемената урбаног микропејзажа, учинити да постане један од урбаних магнета Земуна.

– ШТРАЈХЕРОВЕ КУЋЕ (Масариков трг 10-16), у којима се данас одвија низак ниво становања, потребно је целински реконструисати и постепено трансформисати у објекат за делатности и централне активности.

– ЦЕНТРАЛНИ ОКТОГОНАЛНИ ОБЈЕКАТ на Масариковом тргу привести намени која је у функцији туристичке понуде Земуна (информативни пункт, билетарница, продавница сувенира и др.).

– ПРИЗЕМЉА ПОСТОЈЕЋИХ И ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА (нарочито дуж улице Главне, Змај Јовине, Господске и Бежанијске, затим дуж Омладинског трга, Трга победе, Масариковог трга и Кеја ослобођења, на Гардошу и у оним деловима Језгра који су претежно стамбене намене) постепено трансформисати у садржаје централних активности, чиме ће се унапредити карактер централне зоне на целокупном подручју Старог језгра Земуна. Трансформација је могућа реконструкцијом фасаде у смислу отварања врата (улаза) или прозора (излога), уз очување типских архитектонских и стилских карактеристика објекта и искључује могућност укопавања тротоара, односно формирања више од два степеника на тротоару.

– ПОТКРОВЉА ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА адаптирати или реконструисати у складу са успостављеном валоризацијом објеката и мерама њихове техничке заштите у

функцији остваривања већег стандарда становања или рада (атељеи, радионице, бирои) постојећих корисника и других заинтересованих лица.

Код пренамене објеката у садржаје културе могуће је (из разлога економске одрживости) комбиновање са компатибилним, тржишно оријентисаним садржајима (угоститељство, ексклузивне услуге, примерени видови трговине и др.).

Пренамене постојећих објеката могуће је извести на захтев легитимних власника (корисника) објеката и/или уз њихову сагласност.

3.3. Реституција

– Извршити потпуну обнову срушеног споменика културе, Куће породице Буровац у Високој 27 (грађевинска парцела Б1-12) према посебним конзерваторским условима службе заштите. Све постојеће објекте на припадајућој парцели који својом диспозицијом и волуменом нарушавају визуру на Земунску тврђаву и Миленијумску кулу реконструисати у складу са вредностима Гардоша и утврђеним урбанистичким показатељима.

– Извршити реституцију порушеног тракта споменика културе, Куће породице Марковић у Господској 14 (грађевинска парцела А34-14) према посебним конзерваторским условима службе заштите, како би се кући вратио првобитан изглед.

3.4. Нова изградња

Урбанистички показатељи и анализе за подручје Старог језгра Земуна у последње три деценије упућују на закључак да се укупна БРГП на подручју Језгра није битно увећавала и да је у процесу досадашње урбане обнове и постепене трансформације долазило претежно до реконструкције постојећег фонда, незнатно до изградње нових објеката, углавном у корист нестамбених намена.

У том смислу претпоставља се, да ће се и у будућем процесу ревитализације и урбане обнове Језгра, остварити пораст БРГП на нивоу појединачних блокова, урбанистичких целина и Језгра у целини, првенствено реконструкцијом постојећег грађевинског фонда (адаптације и реконструкције тавана, доградње унутрашњости парцела, замене објеката), при чему се не очекује битно увећање броја становника, већ увећање стандарда становања и рада постојећих становника и запослених.

Планира се нова изградња претежно нестамбених намена. За изградњу нових садржаја планирају се, по урбанистичким целинама, односно блоковима, следеће локације:

Блок А-27

Унутрашњост блока између Главне улице, Штросмајерове, Светосавске и Дубровачке изузетно је разграђена. У намери да се успостави чвршћа унутрашња регулација, као и да се унутрашњост блока учинити пре свега функционалном и атрактивном за пешака, планира се по дубини парцела из Дубровачке улице у континуитету (непрекинутом низу) све до „Mc Donalds“-а, изградња централних садржаја укупног капацитета око 2.815 m² БРГП и преовлађујуће спратности П+1 (могуће варирање спратности до П+2 на угловима низа).

У комплексу Фрањевачког самостана омогућити изградњу додатних садржаја (библиотеке са читаоницом и пратеће садржаје) укупног капацитета око 1.500 m² БРГП и спратности до П+1, поштујући утврђене границе грађења и степен заузетости парцеле од максимално 40%.

Подужним (из правца Градског парка) и попречним (из правца улице Веселина Маслеше и Штросмајерове) продором кроз блок остварити бољу саобраћајну проточност и интегрисати (повезати) постојеће и планиране садржаје у блоку.

Потребе за стационарањем возила у оквиру блока решавати на планираном отвореном паркингу (25 ПМ) и у јавној гаражи Г2 спратности По+П+3 и капацитета 180 места, која се прислања уз калкански зид Робне куће. Обавезним

пролазом (пасажом) кроз два нивоа гараже (приземље и спрат) обезбедити економско снабдевање Робне куће.

Успостављањем унутрашњих регулација (овог прилично разграђеног простора) створити нове амбијенте који ће унапредити квалитет простора.

Масариков трг, Блок А-31

Имајући у виду планерско опредељење изражено у нацрту ГП Београда 2021. да се за становнике Горњег Земуна предвиди простор за изградњу нове пијаце у Горњем граду, овим планом се предлаже ослобађање простора Омладинског трга од садржаја пијаце и њено организовање на делу Масариковог трга испред ОШ „Лазар Саватић”, који је потребно у ту сврху адекватно уредити и опремити (уклањање свих постојећих хетерогених продајних објеката, попличавање, осветљење, унифициране тезге без сопствених надстрешница, урбани мобилијар, чесме и др.).

У оквиру дворишта ОШ „Лазар Саватић” према пијаци и Господској улици на историјској регулацији, створити услове за додатну изградњу садржаја (спратности до П+1 и БРГП до 1.400 m²) компатибилних са функцијом образовања (институти за учење страних језика и обуку на рачунарима, радионице за припреме ђака и студената, агенције, примерени видови трговине, папирнице, књижаре, продавнице музичких инструмената, плоча, спортске опреме и др.).

У склопу решења стационарног саобраћаја за подручје Старог језгра Земуна, на делу површине испод Масариковог трга и платоа испред зграде општине, планирати јавну подземну гаражу Г1 капацитета 200 места. То је начин да се улице и тргови врате пешацима.

Блок А-33

Део Блока А-33, између Трга победе, улице Петра Зринског и Масариковог трга изгубио је своју традиционалну урбанистичку матрицу после Другог светског рата, рушењем старих стамбених објеката (додатно оштећеним приликом савезничког бомбардовања 17. априла 1944. године). Преостали постојећи објекти представљају фонд претежно лошег бонитета који је потребно уклонити и заменити изградњом нових објеката на историјској регулацији према урбанистичким показатељима плана.

Применом општих и посебних мера за заштиту и унапређење, простор трга адекватно уредити и опремити. Увести воду као елемент урбаног пејзажа. Партер решавати јединствено у оквиру већ успостављене и планиране пешачке зоне. Постојеће парковско решење (на месту раније порушених објеката) очувати и унапредити. Унапређењем визура нагласити „дунавску” и „европску” оријентацију Земуна.

Мирујући саобраћај за гравитирајуће подручје решавати у склопу планиране јавне подземне гараже Г1 на Масариковом тргу капацитета 200 ГМ, са два улаза-излаза, и то из правца Косовске улице и са Кеја ослобођења.

Манифестациони карактер трга остварити садржајном анимацијом током читаве године (форуми грађана, сајмови и берзе на отвореном, вашари, колективна венчања, концерти, јубилеји, дочеци спортиста, нових година и др.).

Блок А-34

Унутрашњост блока између улица Главне, Прерадовићево, Трга победе и Господске представља реалан потенцијал за планирање нових садржаја или замену постојећих, у функцији становања, централних активности (култура, управа, администрација), одмора и рекреације грађана.

Као последица низа ранијих одлука, у унутрашњости блока на парцели Магистрата изграђен је тржно-пословни центар „Земуникум”.

На предметним планом утврђеној припадајућој парцели културног добра (зграда Магистрата), могуће је планирање нових садржаја у функцији или компатибилних са будућом наменом зграде Магистрата израдом урбанистичког пројекта, а у складу са урбанистичким параметрима плана и посебним конзерваторским условима Службе заштите.

Блок А-45

Комплекс Старе електричне централе доградњом нових садржаја укупног (надземног) капацитета око 3.550 m² БРГП и спратности до П+2, употпунити и пренаменити у мултифункционални центар, Унутар комплекса решити припадајући мирујући саобраћај подземно у оквиру нове изградње и испод простора (трга) изградњом наменске гараже капацитета 150 ГМ. Комплекс је могуће реализовати фазно.

Блок А-46

На Тргу Бранка Радичевића у подножју лесног платоа у Блоку А 46, на грађевинској парцели 46-1 у целини, планира се изградња јавне гараже Г5 са приступом из Добановачке улице и Улице Цара Душана. У оквиру планиране спратности (2По+П+2) на укупно пет нивоа (40 ГМ по једном нивоу) може се остварити укупан капацитет од око 150 ГМ. У погледу висинске регулације кров гараже не сме да надвиси раван лесног платоа. У хоризонталном смислу предвиђена је градња на регулационој линији која, са постојећим објектима дуж непарне стране улице Цара Душана и парне стране Добановачке улице, формира континуирани улични фронт. Приземни ниво, поред неопходних приступа, рампи и садржаја у функцији гараже, могуће је дуж уличних регулација организовати као низ локала (пословање) којима би се повећала атрактивност и понуда предметне локације и укупног простора. Препоручује се објекат савремене архитектуре у примени материјала и техника. Волуменом и односом маса мора бити у складу са окружењем.

На парној страни Трга Бранка Радичевића (број 2-4) планира се нова изградња пословних садржаја према параметрима плана, у циљу маркације Трга, апострофирања визура из Главне улице и остваривања континуитета са уличним фронтом дуж непарне стране Његошевог улице.

На непарној страни Трга планира се реституција куће у којој је боравио Бранко Радичевић, односно изградња новог објекта на предметној парцели.

Дуж непарне стране Добановачке улице (у делу обухваћеном предметним планом), у складу са успостављеном валоризацијом објеката, заменити одређени број постојећих објеката новим.

Потребно је са посебном пажњом обрадити партер који повезује намене, усмерава кретања, окупира и задржава пажњу корисника (попличавање тротоара, осветљење, увођење цветних алеја и др.).

Блок Г-1

Комплекс Дома спортова „Пинки”, постојећи спортски терен (планиран за надкривање како би се могао оспособити за коришћење током читаве године за спортове као што су кошарка, рукомет, тенис, мали фудбал и одбојка) и комплекс ОШ „Мајка Југовића”, трансформисати у јединствен образовни и спортско-рекреативни центар општеградског значаја.

Због ограничења која проистичу из статуса објекта и вредновања окружења, растуће потребе за новим корисним простором ОШ „Мајка Југовића” које су у функцији осавремењавања наставног процеса (библиотека са читаоницом, сала за школске манифестације, савремено опремљени кабинети и др.) решавати надзиђивањем постојеће физкультурне сале највише у два нивоа, водећи рачуна да се не наруши склад са високовреднованим главним објектом на парцели као и објектима у окружењу.

Одлуком Светог архијерејског синода СПЦ (број 545 ЗАП 320 од 6. марта 1990. године) православна (контумацка) капела Св. Архангела Гаврила у Градском парку проглашена је женским манастиром. У циљу функционалног заокружења комплекса (изградња трпезарије и конака за сестринство са пратећим садржајима), овим планом предвиђена је израда урбанистичког пројекта за предметну локацију. Граница и програм израде урбанистичког пројекта одредиће се након сарадње са Српском православном црквом.

Блок Г-2

Планирањем нових садржаја уз поштовање старе (уситњене) парцелације, реконструисати простор испред болнице дуж улице Вукове успостављањем пређашње регулације уличног фронта и фасаде.

Уз Вукову улицу планирати стамбено-пословне садржаје укупног капацитета око 1.575 м² БРГП надземних етажа и спратности до П+1.

Према унутрашњости блока планирати садржаје намењене потребама болнице (здравства), надземног капацитета око 2.400 м² БРГП и спратности до П+2. У подземном нивоу обезбедити гаражу Г4 са око 30 места за потребе болнице, уз могућност фазне реализације и експлоатације.

Блок Г-3

Блок касарни уз Градски парк за који је сугерисана пренамена постојећих касарни у Међународни омладински центар (хостел), према условима Савезног министарства за одбрану, Сектора за грађевинско-урбанистичку делатност (број 768-4 од 8. октобра 2002. године) до даљњег задржава специјалну намену у оквиру које се не дозвољава планирање цивилних садржаја. Планира се уклањање постојећих приземних барака уз улицу Триглавску, чиме се стварају услови да се улица благим скретањем правца ка југу улије у Светосавску улицу на месту већ постојеће раскрснице са које се одваја прилаз у блок у коме је постојећа Робна кућа, планирана јавна гаража Г2 и нови централни садржаји. Триглавску улицу у оквиру новог регулационог профила унапредити планирањем ширег простора за кретање и одмор пешака, увођењем дрвореда и друге квалитетне вегетације као и другим елементима урбаног микропејзажа.

У оквиру војног комплекса као замена за приземне бараке које се уклањају, планирана је линеарна структура уз Триглавску улицу, спратности П+2, БРГП око 2.500 м² надземних етажа, којом би се у просторном и амбијенталном смислу формирала регулација и физиономија потеза од Триглавске улице према Главној. Намена планираног објекта треба да је у складу са потребама Војске.

Објекти без вредности и девастирани простори

Објекти без вредности и простори који су у претходним историјским фазама били изграђени, предлажу се за замену и нову изградњу, објектима савременог архитектонског концепта уз поштовање контекста, у складу са планом утврђеним урбанистичким показатељима.

То су: блок у коме је зграда позоришта „Мадленијанум”, потез парне стране Караматине улице од улице Фрушкогорске до Кеја, потез према Кеју дуж непарне стране Масариковог трга а по дубини до Морнарске улице и друге појединачне локације на простору плана означене у графичким прилозима као могуће за нову изградњу.

На подручју Гардоша и Ђуковца приликом замене или изградње нових објеката морају се поштовати типолошке карактеристике постојећих објеката (тип Т1 и Т2) наведене у Правилима грађења под тачком 1.8.

Девастирани објекти културно-историјских, урбанистичко-архитектонских и амбијенталних вредности

Означени су на Карти валоризације објеката у размери 1:2.500 и планирани су за рестаурацију и реконструкцију. Представљају одређене потенцијалне локације које се предлажу за редифинисање у смислу урбанистичко-архитектонског обликовања и утврђивања нових намена у складу са планом.

3.5. Табеларни приказ новоформираних локација за изградњу

Број локације	Целина, блок	Грађ. парцела	Оријентац. повр. парц. м ²	Претежна намена	Спратност	Оријентац. БРГП м ²
1	А, 27	19	126	пословање	П+1	150
1	А, 27	20	463	пословање	П+1-П+2	620
1	А, 27	21	134	пословање	П+2	270
1	А, 27	22	173	пословање	П+2	520
1	А, 27	23	302	пословање	П+1	360
1	А, 27	24	207	пословање	П+1	415
1	А, 27	25	120	пословање	П+1	240
1	А, 27	26	162	пословање	П+1	240
Укупно локација 1:			2.277	пословање	П+1-П+2	2.815
2	А, 27	27	1.080	гаража	По+П+3	(1.080)+3.900
3	А, 27	1	3.809	сакрална	до П+1	1.500
4	А, 31	1	8.548	образовање	до П+1	1.400
5	део А, 33	-	-	трг (јавна)	-	-
6	А, 45	9	8.875	централни садржаји	П-П+2	3.550
7	А, 46	1	1.491	гаража, пословање	2По+П+2	(2.982)+4.473
8	Г, 1	5	5	спорт	П	-
9	Г, 2	2	968	специјална	П+2	2.500
10а	Г, 2	9	170	стамбено-пословна	П+1	205
	Г, 2	10	227		П+1	272
	Г, 2	11	238		П+1	285
	Г, 2	12	290		П+1	348
	Г, 2	13	387		П+1	465
Укупно локација 10а:			1.312	стамбено-пословна	П+1	1.575
10б	Г, 2	14	1.320	здравство	П+2	2.400
11	Д, 1	4	200	услуге	П	150
Укупно:						24.263

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

План ће се спроводити у складу са законом за сваку појединачну грађевинску парцелу или групацију парцела које чине јединствену функционалну и амбијенталну целину, издавањем извода из урбанистичког плана или израдом урбанистичког пројекта.

За комплекс манастира Св. Архангела Гаврила у Градском парку као и за припадајућу парцелу зграде Магистрата, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Све врсте планираних интервенција извести у складу са урбанистичким правилима утврђеним у овом плану и посебним конзерваторским условима садржаним у „Елаборату чувања, одржавања и коришћења и мерама техничке заштите просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна, културног добра од великог значаја, за потребе израде регулационог плана” који је израдио Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Посебни конзерваторски услови надлежне службе заштите не могу се издавати парцијално за део објекта или појединачне објекте на парцели, већ искључиво за целину грађевинске парцеле.

За уређивање и обликовање отворених јавних простора препоручује се институт јавног или позваног архитектонско-урбанистичког конкурса и израда урбанистичког пројекта.

Такође се препоручује да носиоци права располагања земљиштем ради изградње планом предвиђених садржаја (односи се на локације, просторне целине за нову изградњу) спроведу јавни или позвани архитектонско-урбанистички конкурс у циљу добијања квалитетних решења за архитектонско обликовање објеката и припадајућег простора.

На идејна решења свих планираних гаража потребно је прибавити мишљење надлежне стручне комисије локалне управе.

Корекција граница парцеле, која планом није опредељена за јавну намену, могућа је у складу са законом и прагматичним прописима без измене плана израдом урбанистичког пројекта.

Деоба (парцелација) планом утврђених грађевинских парцела могућа је уз поштовање минимума (ширине фронта и површине парцеле) утврђеног у плану, по усвајању плана на усаглашени захтев корисника земљишта израдом урбанистичког пројекта.

Укрупњавање две или више парцела (исте намене) у урбанистичке целине могуће је на усаглашени захтев корисника земљишта израдом урбанистичког пројекта.

У процесу израде предметног плана за све достављене иницијативе легитимних корисника земљишта сачињен је предлог решења (парцелације) и та су подручја означена у графичким прилозима плана као подручја предвиђена за израду урбанистичких пројеката.

Планом се не предвиђа могућност постављања привремених објеката на јавним површинама тргова, у зони обале и приобаља и на јавним зеленим површинама. Из овога се изузима постављање понтона и пловних објеката (бродова ресторана) на акваторији које мора бити дефинисано (локација, габарит, материјали, дизајн, време експлоатације, смернице за уклањање) у сарадњи надлежне водопривредне организације, урбанистичке службе и службе заштите.

Приоритете у спровођењу плана представљају изградња јавних гаража и потребне техничке инфраструктуре, а у циљу припремања локација за инвеститорску изградњу, као и уређивање јавних простора и просторно-функционална довршеност појединих подручја.

Саставни део елабората предметног плана, поред наведеног текстуалног дела, јесу и Графички прилози, Документација плана и Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за ОНО.

Д. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Графички прилози плана су:

1. Шири ситуација са позицијом Језгра Земуна у односу на Централну зону Београда 1:5.000

- 1.1. Шири ситуација са позицијом Језгра Земуна у односу на саобраћајну мрежу Београда према Нацрту ГП Београда 2021. 1:5.000
2. Подела подручја на урбанистичке целине и грађевинске блокове 1:2.500
3. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало 1:2.500
4. Намена грађевинског земљишта и подела на зоне 1:1.000
5. Регулационо – нивелационо решење са аналитичко-геодетским елементима за обележавање саобраћајних површина 1:1.000
- 5.1. Попречни профили саобраћајница 1:200
6. Валоризација објеката 1:2.500
7. Валоризација простора 1:2.500
8. План парцелације површина за јавне намене са аналитичко геодетским елементима за обележавање и елементима за спровођење 1:1.000
9. Карта техничке инфраструктуре са озелењавањем (синхрон план) 1:1.000
- 9.1. Урбанистичко решење водовodne и канализационе мреже 1:2.500
- 9.2. Урбанистичко решење електроенергетске мреже 1:2.500
- 9.3. Урбанистичко решење ГТ мреже 1:2.500
- 9.4. Урбанистичко решење топловодне и гасовodne мреже и постројења 1:2.500
10. Инжењерско-геолошка карта 1:2.500

Ђ. ДОКУМЕНТАЦИЈА

Документацију плана чине:

1. Одлука о приступању изради плана
2. Извештај о јавном увиду
3. Извод из планова вишег реда (1:20.000)
4. Копије услова ЈКП-а и других стручних институција и органа, који сходно члану 29. Закона о планирању и уређивању простора („Службени гласник РС”, број 44/95) учествују у изради плана
5. Ажурне топографске и катастарске подлоге са границом регулационог плана 1: 1.000
6. Извод из инжењерско-геолошких и хидрогеолошких подлога и истраживања
7. Извод из извештаја и образложења радова општег јавног анонимног анкетно-програмског конкурса за концепт уређивања јавних простора и објеката Старог језгра Земуна
8. Каталог са изложбе конкурсних радова
9. Оријентационо решење физичке структуре 1:1.000
10. Табеларни преглед урбанистичких показатеља постојећег стања на појединачним грађевинским парцелама, у оквиру утврђених урбанистичких целина и на нивоу Старог језгра Земуна у целини 1:2.500
11. Постојећа спратност објеката 1:2.500
12. Процент заузетости парцела 1:2.500
13. Стечене урбанистичко-правне обавезе (1:5.000) и списак издатих урбанистичких дозвола и других аката који производе урбанистичко дејство у простору плана.
14. Литература

Документацију плана чини и „Елаборат чувања, одржавања и коришћења и мере техничке заштите просторне културно-историјске целине Старог језгра Земуна, културног добра од великог значаја, за потребе израде регулационог плана”, који је израдио Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-675/03-ХП-01, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 26. децембра 2003. године, основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/2003) и чл. 11. и 27. члан 3. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95 и 20/95) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАКУБА КУБУРОВИЋА, НОВОГРАДСКЕ, УГРИНОВАЧКЕ И ИВИЋЕВЕ У ЗЕМУНУ

А. УВОД

1. ПРАВНИ ОСНОВ

Регулациони план урађен је на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/2003) и Одлуке о припремању Регулационог плана комплекса између улица Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну, коју је донела Скупштина града Београда на седници одржаној 14. фебруара 2001. године („Службени лист града Београда”, број 4/2001).

Крајем 1989. на иницијативу Војнограђевинске дирекције расписан је јавни анонимни конкурс за архитектонско урбанистичко решење стамбеног блока „Јакуб Кубуровић” у Земуну.

С обзиром да је од конкурсног решења прошло око десет година фактичко стање на терену је делимично измењено, а интерес за нову изградњу свакодневно расте. У складу са тим, Савезно министарство за одбрану се дописом број 1018-20 од 20. јула 2000. године обратило Секретаријату за урбанизам са иницијативом за израду регулационог плана.

Конкурсно решење претрпело је знатна прилагођавања новонасталим условима.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Према Осталим и завршним одредбама Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 27/03), „Урбанистички планови и урбанистички пројекти чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу решења претходног генералног плана, могу се завршити на основу одредаба тог плана, осим у деловима који су у супротности са новим решењима ГП за предметну уличну мрежу, систем шинског саобраћаја и решења у централним језгрима, у року од шест месеци од почетка примене овог генералног плана”.

У складу са тим, плански основ за израду предметног плана чини:

– Генерални урбанистички план Београда („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 21/86, 2/85, 28/87, 18/95, 14/97, 2/99 и 13/00);

Комплекс је предвиђен са наменом: „Површине за становање VII тип изграђености – становање у деловима града ретке изграђености”, са следећим оријентационим параметрима:

- индекс изграђености до 0,8,
- густина насељености до 200 ст/ха,
- однос становања и делатности преко 80% до 20%,
- изградња ће се уклопити у постојећу матрицу,
- потребно је обезбедити најмање 110 места за стационирање возила на 100 станова и потребан број места за делатности,
- слободна површина минимум 18 м²/становнику,
- спратност до П+3.

По Генералном плану 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03) предвиђене намене су становање, јавно зеленило, комерцијалне зоне и градски центри око парка.

3. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

План детаљне регулације ради се у циљу остваривања планског основа за:

а) Изградњу новог стамбеног насеља које ће уз рационално функционисање користити све предности и потенцијале локације.

б) Одрживу трансформацију и развој наслеђеног ободног ткива у складу са карактером окружења, према важећим прописима и стандардима

ц) афирмацију посебне локације – лесни одсек као природни феномен.

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница плана постављена је дуж постојећих регулационих линија Ивићеве и Новоградске улице, затим новом регулационом линијом Угриновачке улице и ивицом лесног одсека према насељу Калварија, дуж улице Јакуба Кубуровића.

Граница је приказана на свим графичким прилозима и аналитичко-геодетским елементима, утврђена на графичком прилогу број 2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина.

Бруто површина обухваћена границама износи око 18 ха.

4.1. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

Парцеле које се налазе унутар границе плана:

КО Земун

д. л. 45; 46; 52; 51; 63; 64

Р=1:500

Целе парцеле:

1466; 1465; 1464; 1460; 1459/3; 1459/2; 1459/1; 1458/2; 1458/1; 1457; 1456; 1455; 1454; 1453; 1452; 1451; 1450; 1449; 1448; 1447; 1446; 1445; 1444; 1443; 1442; 1441; 1440; 1439; 1437; 1438; 1436; 1435; 1433; 1400; 1401; 1402; 1403; 1434/1; 1434/2; 1431; 1432; 1462; 1463; 1461; 1404; 1405/1; 1405/2; 1406; 1430; 1427; 1423/1; 1429; 1428; 1424; 1425; 1426; 1414; 1416; 1423/2; 1422; 1423/3; 1421; 1420; 1418; 1419; 1417/2; 1415; 593; 592; 594; 590; 588/2; 588/1; 588/3; 586; 585; 581; 582; 583; 587; 584; 560; 580; 579; 576; 577; 578; 575; 574; 572; 573; 571; 569; 567; 565; 563; 589; 591; 599; 595; 596; 1417/1; 1467; 1470/1; 1471; 1474; 1478; 1481; 1482; 1485; 1486; 1487; 1490; 1495; 1497; 1498; 1499; 1500; 1501; 1502; 1503; 1504; 2368; 1684; 1683; 1685; 1686; 1687; 1690; 1691; 1688; 1689.

Делови парцела:

570; 568; 566; 564; 562; 561; 559; 597; 598; 602; 601; 600; 1410; 1413; 1411; 1409; 1408; 1407; 2360; 2361; 2302; 1469; 1473; 1477; 12724/1; 12722/1; 12720; 12701/2; 12701/1; 12699; 12697/1; 12692; 12690; 12688; 12596/1; 12697/6.*

Напомена: * У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичких прилога.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

1. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Основна и претежна намена површина насеља је становање. Осим, тога има јавних површина и површина за делатности и централних садржаја.

1.1. Јавне површине

Јавни објекти

– социјално становање са дечијим установама у приземљу 1000 м ²	1.000 м ²
– комунални објекти	2.848 м ²
Укупно јавни објекти:	3.848 м ²

1.2. Јавно зеленило

– парк – „Центар”	6.404
– ободно шеталиште	11.535 м ²
– дечије игралиште	498 м ²
– зеленило у коридору	1.647 м ²
– зленило, део лесног брега	2.253 м ²
Укупно зеленило:	22.337 м ²

1.3. Саобраћајне површине

– „интегрисане” улице	10.602 m ²
– саобраћајнице	34.269 m ²
– коридор (без зеленила)	2.469 m ²
– пешачке површине (трг, пјачета, пешачки мост)	1.277 m ²
Укупно саобраћајне површине	48.617 m ²
Укупно јавне површине	74.802 m ²
– остале карактеристичне намене	
претежно становање разне спратности	87.754 m ²
– површине за делатности	11.575 m ²
– верски објекат	951 m ²
– подземна гаража и делатности (лесна падина)	5.838 m ²
Укупна површина територије плана	180.920,5 m ²

Однос становања и делатности по зонама стриктно се не одређује.

Препорука је да се у приземљу објеката у интегрисаним улицама и у улицама са већим саобраћајем планирају пословни садржаји.

Попис парцела по јавним површинама:

КО Земун

д. л. 45; 46; 52; 51; 63; 64

Р=1:500

Парцела 1/1: јавно зеленило – парк,

Део: 1431

Парцела 1/2: пјачета,

Део: 1426; 1427; 1430

Парцела 1/3: приступна саобраћајница,

Део: 1426; 1425; 1430

Парцела 1/4: јавна приступна саобраћајница,

Део: 1429; 1428; 1424

Парцела 1/5: јавна приступна саобраћајница,

Део: 1429; 1428; 1424

Парцела 2/1: јавно зеленило,

Део: 1462; 1431

Парцела 2/2: трафостаница,

Део: 1431

Парцела 2/3: мерно-регулациона станица гасовода,

Део: 1431

Парцела 3/1: трафо,

Део: 1431

Парцела 4/1: трафостаница,

Део: 1416; 1423/1

Парцела 5/1: дечја установа и социјално становање

Део: 589

Парцела 5/2: дечје игралиште

Део: 589; 599; 598

Парцела 5/3: трафостаница

Део: 598

Парцела 5/4: проширење саобраћајнице

Део: 596

Парцела 7/1: јавни саобраћајни приступ

Део: 567; 565; 563; 573; 575; 577; 578; 580

Парцела 7/2: проширење Новоградске улице

Део: 570

Парцела 8/1: јавни саобраћајни приступ

Део: 586; 582

Парцела 8/2: јавни саобраћајни приступ

Део: 594; 595; 1417/1

Парцела 8/3: проширење интегрисане улице

Део: 595

Парцела 8/4: трафостаница

Део: 1421; 1423/2

Парцела 8/5: комунална приступна саобраћајница

Део: 1421; 1423/2

Парцела 8/6: ЕДБ – велика трафостаница

Део: 1423/2; 1426; 1425; 1424

Парцела 8/7: јавна стаза

Део: 1424;

Цела: 1423/3

Парцела 9/1: трафостаница

Део: 1469

Парцела 9/2: пјачета

Део: 1495

Парцела 9/3: трафостаница

Део: 1504

Парцела 9/4: саобраћајница

Цела: 2368

Парцела 10/1: пјачета испод пешачког моста

Део: 1452

Цела: 1453

Парцела 10/2: јавна приступна интегрисана саобраћајница

Део: 1409; 1405/2; 1402; 1434/1; 1401; 1435; 1438; 1437

Парцела 10/3: трафостаница

Део: 1437

Парцела 10/4: јавно зеленило

Део: 1406; 1413; 1410; 1411; 1409

Парцела 11: интегрисана саобраћајница

Део: 559; 560; 597; 598; 575; 577; 578; 580; 584; 587; 589; 591; 595; 1416; 1417/1; 1423/1; 1427; 1430; 1431

Парцела 11/1: трафостаница

Део: 597; 560

Парцела 12: саобраћајница

Део: 579; 580; 584; 583; 582; 581

Парцела 12/1: јавно зеленило

Део: 581; 582

Парцела 12/2: јавно зеленило,

Део: 586; 583; 584

Парцела 12/3: јавно зеленило

Део: 598

Парцела 12/4: јавна саобраћајница

Део: 598; 1430; 1431; 1427; 1413; 1414; 596; 591; 599; 598

Парцела 12/5: јавно зеленило, шеталиште

Део: 1431; 1432; 1430; 1427; 1413; 591; 599; 598; 602; 601; 600; 1437

Парцела 13: саобраћајница,

Део: 1427; 1426; 1425; 1424; 1422

Парцела 14: саобраћајница и јавни паркинзи,

Део: 1431

Парцела 14/1: саобраћајница,

Део: 1413; 596; 1416; 595

Парцела 15:

Део: 2302; 12692; 12697/1; 12699; 12701/1; 12701/2; 12720; 12722/1; 12724/1; 12690; 12688; 12596/1

Цела: 12697/6

Парцела 16: саобраћајница,

Део: 2360; 2361; 1455; 1456; 1457; 1458/1; 1458/2; 1459/1; 1459/2; 1459/3; 1460; 1464*

Напомена: * У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичких прилога.

2. КАРАКТЕР И ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ

Заступљена је мешовита структура претежно стамбене изградње:

- индивидуална изградња панонског руралног типа на уским и издуженим парцелама спратности П+Пк;
- маловарошке куће спратности до П+1+Пк;
- објекти Касарне Јакуб Кубуровић великог волумена спратности П+1+Пк замењени новим објектима колективног становања спратности до П+3;
- планирана и планом прихваћена изградња објеката спратности П+1+Пк;
- планиране урбане виле на ободу спратности П+2+Пк;
- планирана изградња објеката спратности до П+3 у систему отворених блокова у непрекинутим низовима.

Планиране зоне по карактеру и начину будуће изградње:
а. објекти дуж Новоградске улице на појединим парцелама (делови блокова 2,7 и 8) максималне спратности П+2+Пк (претежна намена становање);

б1. вишеспратни стамбено-пословни објекти на локацији бивше касарне спратности П+3, Блок 1 (претежна намена становање);

б2. стамбени објекти уз приступну саобраћајницу спратности П+2+Пк, део Блока 1 (претежна намена становање);

б3. делатности око парка (у габариту бивше касарне) спратности П+2+Пк, Блок 1 (комерцијална зона);

б4. павиљони у Парку, спратности П+0, Блок 1 (комерцијална зона);

в. стамбено-пословни објекти дуж „Интегрисане улице” (делови блокова 3, 4, 5, 6, 7, 8) спратности П+2+Пк (претежна намена становање);

в1. стамбени објекти на парцли војске (изузев интегрисане улице) спратности П+2+По, блокови 2 и 3 (стамбена зона);

г1. породичне куће (слободно стојеће максималне спратности П+1+Пк, у оквиру блокова 4 и 5 (претежна намена становање);

г2. објекти у низу П+1+Пк, делови блокова 4, 7, 8 (претежна намена становање);

д. урбане виле на ободу лесног одсека (блокови 3, 4, 5) спратности П+2+Пк (стамбена зона);

ђ. стамбено-пословни објекти дуж Угриновачке улице (део Блока 7) спратности П+3 (стамбена зона);

е. објекти дуж парне стране улице Јакуба Кубуровића (део целине 10) до П+Пк изузев парцеле 1447 до спратности П+1 (комерцијална зона);

е1. објекти дуж непарне стране улице Јакуба Кубуровића (целина 9) и Тошин бунар 2, 4 и 6 до спратности П+1+Пк (стамбена зона);

е2. пешачки мост са објектима према Калварији, изнад улице Ј. Кубуровића;

е3. објекти и пјачета поред пешачког моста дуж непарне стране (стамбена зона);

е4. објекти и пјачета поред пешачког моста дуж парне стране (комерцијална зона);

ж. објекти дуж Ивићеве улице (део Блока 10) спратности П+2+Пк (стамбена зона);

ж1. објекти укопани у брдо – испод зелене површине, гаража и комерцијалне делатности (комерцијална зона, зеленило).

3. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

3.1. Мере заштите археолошког налазишта

Граница Регулационог плана делимично се подудара са границом античке некрополе, и то дуж улице Тошин бунар, Ивићевом, Вртларском и поред Сењског трга наставља Божанијском улицом.

С обзиром да постоји могућност откривања археолошког материјала, у том случају треба одмах обуставити све радове и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда* који ће предузети потребна заштитна ископавања.

На основу Закона о заштити културних добара („Службени гласник РС”, број 71 од 22. децембра 1994) сондажна археолошка истраживања, заштитна ископавања и археолошки надзор дужан је да финансира један или више инвеститора пројекта.

Локалитет је дефинисан у графичком прилогу „Намена површина”

3.2. Заштита објеката

– Стамбени објекат у Ивићевој улици број 4 (кућа инжењера Павла Хорвата), проглашен је за споменик културе („Службени лист РС”, број 51/97). Неопходна је санација уз примену конзерваторског метода рестаурације.

– Евангелистичка црква – Тошин бунар 2, је објекат под претходном заштитом.

Представља аутентичан сакрални објекат „ротонда” са наглашеном апсидом.

За та два наведена објекта планира се враћање првобитне намене, рестаурација фасаде и уређење дворишта, очувањем аутентичног изгледа, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних, обликовних и декоративних елемената архитектуре и оригиналних материјала и функционалних карактеристика.

– Стамбени објекти у ул. Јакуба Кубуровића 3, 5, 7 и 9 изграђени су у стилу сецесије са лепим предбаштама. Објекте у ул. Тошин бунар 4 заједно са овима у Јакуба Кубуровића треба сачувати као урбанистички ентитет – целина као увод у старо језгро. Они као прилаз Земуну представљају значајне амбијенталне вредности.

– Касарна из времена аустро-угарске владавине из 1893. није означена као споменик културе јер представља ретардирани примерак аустро-угарских касарни.

Репрезентативна је позиција и формирање „трг-парка” и тај концепт је задржан.

Грађевински објекти су у веома лошем стању тако да је предвиђена изградња нових објеката у истом габариту и са истом позицијом у односу на парк, што представља елемент меморије.

4. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

– Посебност места означена је пре свега јединственим природном појавом лесног узвишења које можемо сматрати природном лепотом од велике вредности.

– Иако није посебно означено као природно добро под заштитом државе, стручњаци га вреднују као „јединствено и ненадокнадиво”.

– Санација, уређивање и озелењавање како ободне заравни, тако и падине представља меру заштите природног добра и амбијента.

– Треба истаћи и уредити ободно шеталиште са природним „видиковцем” изнад Угриновачке улице са којег се пружа најбољи поглед на историјски центар Земуна.

– Поред заштитних мера у облику подупирања и ојачања зидовима, и одговарајућим и зеленилом, ова се посебност мора и експлоатисати јер као таква може привлачити разне атрактивне облике коришћења нарочито за забаву и туризам.

5. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

– приликом одређивања намене пословног простора избежавати делатности које могу угрозити животну средину повећањем нивоа комуналне буке и загађења;

– загревање објеката планирати централизовано и на тај начин искључити ложишта као загађиваче ваздуха у грејној сезони.

6. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

6.1. Јавне саобраћајне површине

6.1.1. Услови за уређивање и изградњу јавних саобраћајних површина

Према функцији и значају који имају у примарној саобраћајној мрежи града, ободне саобраћајнице рангиране су на следећи начин:

– Улица Угриновачка постаје део правца који заједно са Булеваром Михаила Пупина представља нови уводни магистрални правац. Њено ширење планира се према лесном одсеку (непарна страна) и биће решавана у посебном планском документу.

– Ивићева улица је део магистралног правца на позицији улице Тошин бунар до Угриновачке улице са којом формира комплетну раскрсницу.

* Напомена: Елаборат Завода за заштиту споменика културе приложен у документацији.

– Проширење Ивићеве улице планира се према постојећем стоваришту и биће решавана у посебном планском документу.

– Улица Јакуба Кубуровића задржава се у постојећем стању у рангу улице II реда. На делу између бројева 44 и 62 врши се корекција регулације ради проширења преузаног тротоара.

– Улица Новоградска задржава се у постојећем стању у рангу улице II реда.

Интерна улична мрежа решавана је у функцији планираних намена и организације укупног простора са улицама које омогућавају приступ објектима, паркирање возила и пешачка кретања. Њихов попречни профил садржи коловоз ширине 6 m (5,5 m), обостране или једностране тротоаре ширине 2 m (1,5 m) и у већини улица управно и подужно паркирање. Предвиђено је озелењавање управних паркинга.

Окосница пешачког, а делом и колског саобраћаја је интегрисана улица попречног профила од 20 m. Према Калварији, она се завршава мањом пијавцом и продужава пешачким мостом.

У оквиру ње планирано је постављање дрвореда са обе стране, широк тротоар са клупама и осталим урбаним мобилјаром, као и оплемењен улични застор (тротоари од опеке и камена) а саобраћајни застор – асфалт комбинован са каменом коцком.

Променом ранга Ивићеве улице прилаз парцелама је из новоформиране саобраћајнице у залеђу.

У подножју, из улице Јакуба Кубуровића планирана је још једна „интегрисана” улица која, поред главне, пешачке функције, саобраћајно опслужује постојеће објекте у Ивићевој улици.

Планирана је и подземна гаража којој се приступа из улице Јакуба Кубуровића.

Коловозну конструкцију новопроектованих и реконструисаних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати. Обрада саобраћајних површина треба да утиче на успорен саобраћајни ток.

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котатама планираних и изведених саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода и у систему затворене кишне канализације.

6.1.2. Паркирање

Паркирање у граници плана решава се на следеће начине:

- гаражама у сутерену колективних стамбених објеката;
- на отвореним паркинзима дуж саобраћајница, управно и подужно, уз максимално поштовање принципа припајања паркинга парцели како би се обезбедило учешће власника у изградњи;

- код индивидуалних, ређе и колективних објеката – паркирање на самој парцели;

- у планираној подземној гаражи са улазом из ул. Ј. Кубуровића.

Планом је остварено:

- гаражних паркинг места око 622;

- паркинг места дуж улице у зони колективног становања око 370°;

- остало паркирање је решавано у оквиру парцеле (дуж улице и у унутрашњости дворишта).

1. Табела прорачуна броја ПМ по блоковима у функцији намене површине

БЛОК	УКУПНО		Постојеће стање				Оријентационе нове површине			
	БРГП пост.	Број станова	БРГП посл.	Број станова	ПМ делатности	ПМ становање	БРГП посл.	Број станова	ПМ делатности	ПМ становање
1	9.685	121	–	66	–	46	9.685	55	113	61
2	986	48	108	16	1	11	878	32	10	35
3	1.865	93	1.186	7	14	5	679	86	8	95
4	2.138	107	–	15	–	11	2.138	92	25	101
5	1.694	85	–	15	–	11	1.694	70	20	77
6	551	28	72	13	1	9	479	15	6	17
7	2.304	115	1.050	22	12	15	1.254	93	15	102
8	4.386	219	580	39	6	27	3.806	180	45	198
9	8.664	108	924	87	8	61	7.740	21	68	23
10	11.146	140	4.702	131	41	92	6.444	9	56	10
Укупно	43.419	1.064	8.622	411	83	288	25.112	653	366	719

2. Табела укупно потребног и оствареног броја ПМ по блоковима

БЛОК	Укупно ПМ за делатност	Укупно ПМ за становање	Укупно ПМ	Остварено ПМ	Остварено ГМ	Остварено на парцели	Укупно остварено	Биланс ПМ
1	113	107	220	29	241	0	270	50
2	11	46	57	33	20	4	57	0
3	22	100	122	78	42	0	120	-2
4	25	112	137	47	22	68	137	0
5	20	88	108	46	40	22	108	0
6	7	26	33	20	34	0	54	21
7	27	117	144	55	91	0	146	2
8	51	225	276	62	62	152	276	0
9	76	84	160	–	–	100	100	-60
10	97	102	199	–	70	129	199	0
Укупно	449	1.007	1.456	370	622	475	1.467	11

Паркирање је срачунато за нове стамбене објекте 1,1 ПМ по стану, за делатности 1ПМ/60 m² нето површине.

Недостатак од око 60 паркинг места у оквиру Блока 11 решаваће се у подземној гаражи у Ивићевој улици.

Главна, „интегрисана улица” садржи веома мали број периодично постављених паркинг места између зелених делова. Они су искључиво у функцији локала дуж приземља са обе стране. Стамбено паркирање решено је већим делом у подземним гаражама а делом из бочних улица на парцели.

6.1.3. Услови јавној градској саобраћаја

ЈГС на предметном простору остаје непромењен и обављаће се постојећим аутобуским линијама. У улици Јакуба Кубуровића планирано је отварање ниша на предметним стајалиштима у оба смера аутобуских линија 15 и 18, како је то приказано у одговарајућем графичком прилогу.

6.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

6.1.5. Правила за уређивање и изградњу ивица и падине лесног одсека

Ивица лесног одсека треба да буде наглашена и јасно формирана потпорним зидом од бетона који је обложен фугованом опеком.

Овај зид треба да пређе у ограду дуж целе зоне шеталишта, висине макс. 1,10 m.

Дуж ограде планирана је континуална стаза која ће објединити све пратеће садржаје у зеленилу и омогућити шетњу дуж целог потеза.

Ширина зеленог појаса дуж целог руба је 20 m.

Посебно треба обрадити два истурена места – видиковци, попљочавањем и одговарајућим скулпторалним обележјима.

Препорука је да приземља „урбаних вила” имају садржаје који се комбинују са овом атрактивном пешачко-рекреативном зоном. Садржаји могу бити: угоститељство, култура, уметност и рекреација.

Зелена падина према Ивићевој улици треба да буде уређена као парковска површина. У горњем делу косо а у доњем делу терасасто као што је и природно, постојеће стање. У доњем делу могуће је планирати подземне садржаје као што је дато у условима за изградњу.

Обавезно је уређивање ове зелене површине тако да се омогући пешачка веза са горњим платоом.

Приступ комерцијалним садржајима биће из доње интегрисане улице.

6.1.6. Правила за уређивање и изградњу „интегрисаних улица”

Интегрисане улице су колско-пешачке улице са успореним саобраћајним током у којима је улични застор такав да цела површина поприма карактер пешачке улице.

Поред попљочавања, карактер пешачке зоне наглашен је зеленим засадима, затим урбаним мобилијаром (клупе, канделабри, корпе за отпатке).

У главној интегрисаној улици планирана су и два богата дрвореда, што треба да допринесе пешачком амбијенту.

6.1.7. Правила изградње у улици Јакуба Кубуровића

На парној страни улице Јакуба Кубуровића постојећа регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Због изузетно узаног тротоара испред објеката број 44 до 62, помера се регулациона линија на начин који је приказан у графичком прилогу број 2. На тим грађевинским парцелама приликом замене грађевинског фонда мора да

се изврши експропријација и да се нови објекти граде по новој задатој регулационој – грађевинској линији. На наведеним парцелама дозвољено је само инвестиционо одржавање, а никаква доградња и проширење објеката.

6.2. Јавне зелене површине

6.2.1. Правила за уређивање зелених, слободних и спортиско-рекреативних површина

У оквиру подручја предметног Плана детаљне регулације, зелене и рекреативне површине заузимају простор од око 2,8 ha, прожимају и допуњују основне намене и садржаје, а истовремено побољшавају услове живота и становања на овом подручју.

Концепт уређивања зелених и рекреативних површина подразумева задржавање, санацију и ревитализацију постојећих зелених површина, као и уређивање нових.

Овим планом задржава се постојећа квалитетна вегетација војног комплекса и дворишта евангелистичке цркве, дрворедне саднице у улицама Новоградској и Јакуба Кубуровића, појединачни вредни примерци дрвећа у оквиру постојећих башта, као и постојећа вегетација на огранку лесног одсека.

6.2.2. Јавне зелене површине

Јавне зелене површине заузимају простор од око 2 ha и на њима није дозвољена изградња нити постављање сталних или привремених објеката, као ни било каква интервенција у простору која нарушава еколошке, естетске и амбијенталне вредности.

6.2.3. Парковске површине

За ову категорију јавног зеленила предвиђене су локације утврђене регулационим линијама у блоковима 1, 10, 11. Положај, намена и величина парцеле дефинисаним овим планом не могу се мењати.

У оквиру парковских површина дозвољена је изградња садржаја који су у функцији ове намене, и то: зелене површине, шетне стазе, простори за одмор, дечја игралишта, као и одговарајући вртно-архитектонски елементи и урбани мобилијар (фонтане, чесме, скулптуре, мање водене површине, клупе, канделабри, жардињере и сл.). Зеленило треба да чини мин. 75% од укупне површине парка.

Није дозвољена изградња киоска и помоћних објеката.

Парк – „Центар”

Планирани парк површине око 6.000 m² решити рекомпозицијом и ревитализацијом постојеће парковске површине војног комплекса. Парк обликовати, уз задржавање постојеће квалитетне дендрофлоре.

Планирати централни пешачки коридор који води кроз пасаж објекта касарне ка ивици лесног одсека.

Ободно шеталиште

Ободом лесне заравни формирати шеталиште – горњу терасу, ширине око 20 m, са уређеним зеленим површинама и рекреативним садржајима.

Ивицом шеталишта поставити линеарне засаде лишћара или четинара средњег узраста, правилно формиране крошње, односно кугласто или купасто обликованих крошњи дрвећа – топијарних форми. Дрвеће поставити у правилном ритму што би, заједно са урбаним вилама у другом плану, нагласило силуету лесне заравни.

Интегрисана улица

Средишња улица представља окосницу пешачких токова и пешачку везу са једне стране преко Туковца ка Гардошу, а са друге стране, кроз парк, ка стамбеном насељу Калварија. Дуж пешачких тротоара поставити обостране дрвореде од

листопадних садница, густих и сеновитих крошњи (дивљи кестен, липа и сл.). У засени дрвећа формирати просторе за одмор са клупама за седење, канделабрима, опремом.

Улични дрвореди

Дуж улица Новоградске и Јакуба Кубуровића задржати постојеће уличне дрвореди и допунити недостајуће и оштећене саднице како би се формирали континуални улични дрвореди.

Зеленило у коридору Угриновачке нове

Предвидети линеарно зеленило: обостране дрвореди и линеарне траке ниског зеленила.

6.2.5. Зеленило на паркинзима

На паркинг просторима планира се застор од бетонских растер елемената са затрављеним стојницама. За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

6.2.6. Прайеће зеленило

Зеленило у зони становања

Свака грађевинска парцела мора да садржи најмање 30% зеленила. У оквиру зелених површина на парцели предвидети простор за игру деце и миран одмор одраслих.

Препорука је да се на делу парцеле према улици формирају цветне предбаште са засадима ниског шибља и цвећа и појединачним садницама високог дрвећа.

Зеленило на осталом земљишту

6.2.7. Падина лесној одсека (само делимично спада у јавно земљиште)

Подножје падине, према Ивићевој улици, решити по принципу „кровних тераса“ формираних изнад подземних садржаја (гаража, делатности). Кровне терасе обликовати партерним решењем, са озелењеним и поплочаним површинама.

Ободом тераса поставити дрвореди који својим ритмом и формом прате дрвореди на горњој тераси – ободном шеталишту.

На косини лесног обронка задржати постојеће шибље, уз потребне мере неге, ревитализације и допунске садње шибља, у циљу заштите лесног одсека од ерозије и обрушавања.

Омогућити пешачку везу између подножја лесног обронка и лесне заравни, односно повезивање доње терасе и ободног шеталишта на горњој тераси.

Велику висинску разлику савладати пешачким рампама, степеницама и подзидима.

6.2.8. Зеленило у зони делатности

Површине на којима се очекују интензивнија кретања и окупљања обликовати партерним решењем, уз примену декоративних форми цвећа и шибља, у комбинацији са високом вегетацијом.

6.2.9. Зеленило у двористићу еванђелистичке цркве

Двориште цркве уредити уз задржавање постојећег одраслог и квалитетног дрвећа, претежно дивљег кестена.

6.3. Урбанистички услови за објекте јавне намене

Дечија установа и социјални станови налазе се на грађевинској парцели 5-1 (у зони 3).

У приземљу објекта налази се дечија установа (јасле и обданиште) око 240 м² бруто површине. По потреби за ту намену може да се користи и део I спрата.

На спратовима налазе се социјални станови.

Ближа правила изградње се налазе на картону „31“, који чини део „Правила за изградњу објеката по типовима“.

6.3.1. Правила за изградњу објеката јавне намене

3.1. Дечије обданиште и социјално становање

Локација: парцела број 5/1 у Блоку 5, зона становања и изградње

намена: у приземљу становање на спратовима	
соц. становање	70-100%
типологија изградње	објекат је у непрекинутом низу са суседним објектима
индекс изграђености:	„И“ = 1,2
степен заузетости парцеле:	„З“ = 0,3
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију међусобна удаљеност објеката:	на регулационој линији поклапа се са регулацијом
спратност:	0 m
макс. ката венца: ка улици	до П+2+Пк
ка дворишту	+ 12,20 m
нагиб крова:	+ 11,20 m
обрада фасаде:	7 – 11°
коришћење сутерена:	подземна гаража
слободне површине парцеле:	70% служе за дечије обданиште
паркирање:	у подземној гаражи или у делу дворишта
ограде:	провидне, обавезно око дворишта
помоћни објекти:	приземни за потребе дечијег врта, највише 20 м ²
фазност изградње:	није могућа

Посебно:

- поткровљем се сматра и за 2 m повучен последњи спрат ка дворишном делу објекта,
- површина последњег спрата не сме да прелази 70% површине општег спрата (види пресек „V“ на графичком прилогу број 2).

7. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ

Хидроинженерска мрежа и постројења

7.1. Водовод

По свом висинском положају, територија Плана детаљне регулације припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

Од инсталација градског водоводног система у Новоградској улици постоји транзитни цевовод Ø100 mm.

У ул. Јакуба Кубуровића постоји дистрибутивни цевовод Ø100 mm.

У Угриновачкој постоје цевоводи Ø200 mm и Ø100 mm.

Унутар територије Регулационог плана делимично је изграђена граната мрежа Ø100 mm, коју треба укинути на деловима где се не може уклопити у ново саобраћајно решење.

У тротоарима планираних улица планирана је нова водоводна мрежа мин. Ø150 mm.

Постојећа цевоводи Ø100 mm у Новоградској и улици Јакуба Кубуровића реконструисати на мин. Ø150 mm и повезати на Ø200 mm у Угриновачкој улици.

Нову мрежу унутар блока повезати у прстенаст систем и прикључити на нову цев Ø150 mm у Новоградској улици.

На новој уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

Планиране објекте прикључити на уличну мрежу према техничким прописима „Београдског водовода“.

7.2. Канализација

Канализација припада централном систему Београдске канализације и по делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и употребљених вода.

Од инсталација градског система испод комплекса пролази тунелска деоница фекалног колектора 90/160 см.

У ул. Јакуба Кубуровића постоји фекални канал $\varnothing 150$ mm – $\varnothing 250$ mm и кишни $\varnothing 300$ mm а у Угриновачкој фекални канал $\varnothing 200$ mm и кишни $\varnothing 250$ mm.

Предметни канали су реципијенти кишне и фекалне канализације предметног подручја. Кишни канали су недовољног капацитета а димензије фекалних ван стандарда (мин. пречник $\varnothing 250$ mm).

У ул. Јакуба Кубуровића потребно је реконструисати постојећу кишну и фекалну канализацију по траси постојеће а димензионисати на основу потреба гравитирајућег слива.

У Угриновачкој улици реконструкцију канализације извести приликом проширења улице, што је предмет посебног Детаљног плана регулације предметне саобраћајнице.

У планираним улицама унутар блока и Новоградској улици изградити кишну и фекалну канализацију.

Минималан пречник кишне канализације је $\varnothing 300$ mm а фекалне $\varnothing 250$ mm.

С обзиром да на овом подручју евентуално постоји изграђена канализација која није евидентирана у катастру подземних вода нити примљена од стране ЈКП „Београдски водовод и канализација”, планираним решењем максимално задржати постојеће стање.

Воде из гаража ослободити масти и уља путем одговарајућих сепаратора пре упуштања у градску канализацију.

У случају да се воде из гаража не могу гравитационо упустити у градску канализацију, предвидети локално пумпно постројење у оквиру објекта.

Приклучење објеката на градску канализацију извести према техничким прописима „Београдске канализације”.

Пројекте спољне мреже радити у сарадњи са надлежним комуналним организацијама и за њих прибавити сагласности.

7.3. Електроенергетска мрежа и постројења

Потрошачи на подручју овог плана снабдевају се електричном енергијом из електроенергетског извора ТС 35/10 kV „Земун II” на предметном подручју изграђена је електроенергетска мрежа напона 35 kV, 10 kV и 0,4 kV, једна трансформаторска станица ТС 10/0,4 kV рег. бр. З-648 и мрежа јавног осветљења. Мрежа 35 kV и 10 kV изграђена је као подземна. Нисконапонска електроенергетска мрежа 0,4 kV изграђена је делом као подземна а делом као надземна.

Планиране потрошаче на подручју предметног регулационог плана могуће је прикључити под следећим условима:

1. Замена два трансформатора снаге 8 MVA трансформаторима снаге 12,5 MVA у ТС 35/10 kV „Земун 2”

2. Изградња два 10 kV вода од ТС 35/10 kV „Земун 2” до објеката у предметном комплексу. Од поменутих вода формирати петљу.

3. Изградња једанаест ТС 10/0,4 kV капацитета 1.000 kVA лоцираних као на приложеној ситуацији.

4.1. ТС 10/0,4 kV од ТС1 до ТС9 из тачке 3. прикључити на планирани вод из тачке 2. на принципу „улаз-излаз”.

4.2. ТС 10/0,4 kV број 10 из тачке 3. прикључити на постојећи вод, веза између ТС 10/0,4 kV „Земун, Јакуба Кубуровића 1” (рег. бр. Z-62) и ТС 10/0,4 kV „Земун, Божидара Ашије 16” (рег. бр. Z-255).

4.3. ТС 10/0,4 kV број 11 из тачке 3. прикључити на постојећи вод, веза између ТС 35/10 kV „Земун 2” (изв. ћел. бр. 20) и ТС 10/0,4 kV „Земун, Првомајска 29” (рег. бр. Z-1032).

Димензионисање електричноенергетске мреже

У одређивању једновременог оптерећења за поједине врсте објеката, по основу специфичног оптерећења (W/m^2), коришћени су следећи параметри:

– за пословни простор од $60 W/m^2$ до $130 W/m^2$,
– за остале врсте објеката, али који нису намењени становању, коришћена је у распону од $20 W/m^2$ до $100 W/m^2$.

У циљу енергетског сагледавања, за потребе димензионисања електроенергетске мреже, коришћена је „Техничка препорука ЕДБ-а”:

Индивидуална (породична) стамбена насеља без централног грејања и малом густином становања.

Индивидуална (породична) стамбена насеља са централним грејањем и малом густином становања.

Колективна стамбена насеља са централним грејањем и малом густином становања.

Изворници за снабдевање електричном енергијом

Планирани и постојећи потрошачи у оквиру предметног плана снабдеваће се електричном енергијом из следећих електроенергетских извора, и то:

– постојећа ТС 35/10 kV „Земун II”,

– планирана ТС 110/10 kV „Земун Нови град”.

Снабдевање електричном енергијом потрошача биће из постојеће ТС 35/10 „Земун Нови град”, односно из будуће ТС 110/10 kV „Земун Нови град”.

Одређивање броја трансформаторских станица 10/0,4 kV

Потребан број трансформаторских станица 10/0,4 kV за снабдевање електричном енергијом свих потрошача (постојећих и планираних) на планираном подручју одређен је на основу прогнозираних вредности једновремених оптерећења и могућих простора за њихов смештај. За све постојеће трансформаторске станице 10/0,4 kV предвиђена је могућност њихове реконструкције.

Могућности изградње нових мрежних јединица – трансформаторских станица 10/0,4 kV дате су на ситуационом плану и могуће их је изводити као слободностојеће или у склопу грађевинског дела објекта.

Трансформаторске станице 10/0,4 kV

Трансформаторске станице ТС 1, 2, 9 неопходно је извести у склопу грађевинског дела објекта.

Све трансформаторске станице су капацитета до 1000 kVA. ТС изградити под следећим условима:

Трансформаторска станица капацитета 1000 kVA мора имати најмање два одвојена одељења, и то:

– једно одељење за смештај трансформатора;

– једно одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Свако одељење мора имати несметан директан приступ споља.

Просторије за смештај трансформаторске станице предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става.

Трансформаторске станице – слободностојеће поставити под следећим условима:

– објекат димензионисати мин. димензија 4,3 x 2,8 m,

– обезбедити звучну изолацију трансформаторске станице,

– на месту постављања трансформатора предвиђа се уградња уљно-непропусних када (јама) за уље.

Трансформаторске станице – у склопу грађевинског дела објекта поставити под следећим условима:

– просторије у које ће се сместити трансформаторска станица треба својом величином и распоредом да омогуће несметан смештај трансформатора и одговарајуће опреме. Ове просторије треба да задовоље услове из важећих прописа и захтева непосредног испоручиоца електричне енергије;

– за ове трансформаторске станице, звук који производи трансформатор мора се ограничити на одговарајући ниво буке који је прописан стандардом за заштиту од буке и вибрација, препоручује се на 55 dB дању и 40 dB ноћу.

Обезбедити прилаз свакој трансформаторској станици, изградњом приступног пута минималне ширине 3 m носивости 5 т до најближе јавне саобраћајнице.

Електроенергетска мрежа 1 и 10 kV

Електроенергетску мрежу напона 1 kV и 10 kV извести подземно, кабловима испод тротоарског промера и слободних површина. Трасу водова 1 kV и 10 kV обезбедити дуж свих саобраћајница у насељу.

Подземне водове полагасти у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја каблова, усаглашавајући њихове трасе са другим подземним инсталацијама и објектима хортикултуре.

На деловима трасе где подземни водови пролазе испод коловоза саобраћајница, водове положити у одговарајућу кабловску канализацију.

У делу насеља предвидети могућност градње надземне мреже 1 кв са обзиром на малу густину становања. Надземну мрежу планирати на стубовима потребне висине, а који ће служити и за потребе јавног осветљења.

Све планиране саобраћајнице, колско-пешачке и пешачке стазе у комплексу опремити инсталацијама јавног осветљења и при том постићи задовољавајући ниво фотометријских величина.

Напојну мрежу јавног осветљења изградити кабловским водовима, а напајање извести из постојећих и планираних трансформаторских станица.

Све постојеће електроенергетске водове 1 и 10 kV који су угрожени изградњом саобраћајница и објеката изместити на безбедну трасу.

7.4. ТТ мрежа и постројења

Потребан број телефонских прикључака за планиране станове и јавни садржај у оквиру предметног плана обезбедиће се у постојећој АТЦ „Земун”, уз предходно повећање капацитета комутационе опреме. Да би се прихватили сви претплатници и омогућило им се прикључење на припадајућу АТЦ, потребно је: постојећи главни ТТ кабл N° 44 (који ће се ослободити изградњом ИС „Гардош”) усмерити ка предметном подручју од окна N° 220 А у Угриновачкој улици. Кабл N° 42 полаже се кроз планирану ТТ канализацију дуж Новоградске улице где се рачва у дистрибутивну ТТ мрежу. Подручје овог кабла захвата територију блокова 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 9.

Кабл N° 3 прихвата претплатнике дуж улице Јакуба Кубуровића (са обе стране улице), односно Блок 11. Кабл N° 6 прихвата претплатнике на територији Блока 10.

У оквиру предметног комплекса предвиђена је изградња нове ТТ канализације капацитета 2-4 ТТ цеви. ТТ канализација гради се дуж саобраћајница испод тротоарског простора и слободних површина. Кабловнице се полагају у ров дубине 0,8-1 m и ширине 0,6 m. Од ТТ окна до објеката гради се приводна ТТ канализација капацитета 1-2 ТТ цеви.

Дистрибутивна ТТ мрежа изведена увлачним ТТ кабловима чији капацитет не задовољава потребе нових претплатника замениће се новим, већег капацитета. Дистрибутивна ТТ мрежа изведена армираним ТТ кабловима чији капацитет не задовољава, задржава се, с тим што се поред ње постављају нови армирани ТТ каблови чији капацитет задовољава крајње потребе планираних, постојећих претплатника.

Планирани подземни ТТ каблови постављају се слободно у земљу, у ров дубине 0,8 m, ширине 0,4 m. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се ТТ каблови уводе у објекте, ТТ каблове поставити кроз заштитну цев, односно кроз приводну ТТ канализацију. Кабловску ТТ мрежу пројектовати за крајње потребе постојећих и планираних корисника ТТ услуга.

Кабловску ТТ мрежу планирати подземним увлачним и армираним ТТ кабловима.

У објектима предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске концентрације. Капацитет унутрашњих извода мора да задовољи крајње потребе претплатника у објекту.

Постојећа магистрална ТТ канализација капацитета 24 ТТ цеви, која је угрожена изградњом нове Угриновачке

улице предвиђено је да се измести између постојећих ТТ окна бр. 220 и бр. 224. Траса измештене ТТ канализације води се дуж непарне стране Угриновачке улице. Постојећа ТТ канализација капацитета четири цеви дуж Ивићеве улице између ТТ окна 28, 27 и 187 измешта се због проширења улице.

Планираном и постојећом ТТ канализацијом, као и трасама армираних ТТ каблова предвиђено је да се полагају и вишенаменски телекомуникациони каблови за потребе других корисника (кабловска дистрибутивна мрежа, телеметрија и др.).

7.5. Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору не постоји централизован систем снабдевања топлотном енергијом. Постојећи корисници топлотну енергију за грејање и технолошке потребе добијају из сопствених извора (индивидуалних котларница на чврсто или лако течном гориво, ел. енергија и др.).

Коришћење природног гаса за технолошке потребе, грејање и припрему топле воде представља са техноекономског аспекта, заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача најрационалније решење и због тога се планира гасификација предметног простора.

На бази урбанистичких показатеља који су дати овим планом извршена је детаљна анализа потрошње природног гаса свих потрошача у складу с њиховом наменом и спратношћу и она износи $V=1.100 \text{ m}^3/\text{h}$.

Потребно је извести:

– деоницу градског гасовода, притиска $p=6/12$ бара од планираног градског гасовода за насеље „Калварија” до МРС „Ј. Кубуровића”;

– мерно-регулациону станицу (МРС) „Ј. Кубуровића”, капацитета $Q=5.000 \text{ m}^3/\text{h}$;

– дистрибутивну гасоводну мрежу максималног радног притиска $p=4$ бара.

Мерно-регулациона станица (МРС) зидани је објекат димензија $5 \times 7 \text{ m}$ и у њој се, поред осталог, врши регулисање притиска, мерење протока и одоризација гаса. Она се налази на растојању од 8 m од спољње ивице коловоза интерне саобраћајнице и мора имати обезбеђен приступни пут ширине 3 m и изграђену металну оgradu на растојању 2,5 m око ње. Њен капацитет је прорачунат тако да обезбеди напајање природним гасом не само објекте који улазе у границу предметног плана већ и шире подручје (М. З: Б. Пешаћ, М. Бурсаћ, Пионир, Радоје Дакић, Марко Орешковић, Доњи град – Земун и 22. октобар).

Поред наведених елемената гасоводних система, потребно је извести на градском и дистрибутивном гасоводу противпожани шахт (ППШ), изван ограде око комплекса МРС (на минималном удаљењу 5 m), тако да дати шахт има несметан прилаз.

У границама предметног плана предвидети и деонице градског (притиска $p=6/12$ бара) и дистрибутивног ($p=1/4$ бара) гасовода од МРС „Јакуба Кубуровића” према старом језгру Земуна, где се такође планира коришћење природног гаса у широјој потрошњи.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износе:

1. за градски гасовод притиска $p=6/12$ бара по 3 m мерено од обе стране гасоводне цеви;

2. за дистрибутивни гасовод притиска $p=4$ бара по 1 m мерено од обе стране гасоводне цеви;

3. за МРС – 15 m у радијусу од спољних ивица објекта.

На местима укрштања гасовода са коловозом саобраћајница он мора бити заштићен заштитном цеву или неким другим заштитним елементом у складу са важећим прописима и нормативима.

Дистрибутивна гасоводна мрежа обухвата гасоводни систем од МРС до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора. Овај гасовод води у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом

полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенаменске телекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и других информативних система.

Код пројектовања и изградње градског и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Услови и технички нормативи за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/72, 18/82, 26/83) и „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92).

Услови за прикупљање и евакуацију отпада

Технологија евакуације отпада, састава као кућно смеће, примењена на овом простору, јесте у судовима – контејнерима (запремина 1.100 l, дим. 1,45x1,37x1,2 m) смештеним на тротоарима и коловозу.

Број потребних контејнера за смеће одредити према нормативу из „Службеног листа града Београда”, број 32/IV/83 од 31. децембра 1983. године.

8. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Са инжењерско-геолошког аспекта при будућој урбанизацији овога простора дају се следећи услови и препоруке:

На простору рејона I

Због могућности постојања неоткривених лагума потребно је дубинско испитивање терена пре изградње објеката.

- темељни контакт оствариће се у наслагама леса, при чему треба испоштовати услов да темеље треба пројектовати на јединственој коти без каскада;

- при избору типа темеља треба се одредити за темеље који обезбеђују довољну крутост система (темељне плоче или траке међусобно повезане) и премошћују све неједнакости у слегању у дозвољеним границама;

- за објекте који се граде непосредно уз постојеће неопходно је извршити правилан избор и начин дубине темељења;
- водоводна и канализациона мрежа мора бити изведена изван зоне темељења;

- везе унутрашње мреже водовода, канализације и топловода са спољном морају бити флексибилне како би се омогућило слегање;

- при уређивању терена прихватити површинске и подземне воде и регулисано их спровести до одговарајућих колектора;

- ископе дубље од 2 m обавезно штитити адекватним мерама и заштитити од могућих водозасићења.

На простору рејона II

- на постојећим објектима у овом рејону регистроване су пукотине и оштећења на постојећим објектима које су последица неравномерног слегања и провлажености, што је последица неадекватне хидроизолације коју треба обавезно санирати;

- код новопроектованих зграда, пројектовати темеље који обезбеђују довољну крутост у циљу савладавања неравномерног слегања;

- укопане делове зграде штитити одговарајућим мелиоративним мерама;

- ископе штитити од зарушавања и прилива подземне воде.

На простору рејона III (III 1 и III 2)

- овај рејон припада условно стабилним деловима терена који обухвата ивични део лесног платоа са бројним вештачким лагумима, различите ширине и дубине, који захтевају одређене услове и мере заштите и санације простора;

- код неадекватних засецања и дубоких ископа могуће је да на падинама дође до клизања стенских маса и угрожавања целокупне стабилности;

- изградња зграда могућа је уз претходно сагледавање геотехничких услова;

- земљане радове изводити у каскадама;

- сва засецања адекватним мерама обезбедити, а ископе строгим режимом планирати;

- градити зграде у нижим деловима терена како се не би нарушило природно стање стабилности.

Реконструкција, доградња и надоградња постојећих објеката

Реконструкција, доградња или надоградња постојећих зграда могућа је уколико се истраживањима утврди да су оне фундиране на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере, или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатних оптерећења.

Потребне анализе се морају спровести за сваки објекат појединачно, уз претпоставку да објекти у конструктивном смислу задовољавају потребне услове. Потребна анализа се мора урадити пре подношења захтева за израду Урбанистичко-техничких услова.

Блокови	Приликом изградње применити
1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и део 2	I
део 9 и део 10	II
део 9 и део 10	III 1
део 9 и део 10	III 2

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупан комплекс мора бити реализован уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара предметни комплекс мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, према нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 39/91).

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта.

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

- Планиране гараже са преко 25 ПМ морају имати алтернативни излаз за возила. За гараже са 50-80 ПМ морају се обезбедити најмање две једносмерне рампе размакнуте мин. 25 m. Гараже са преко 80 ПМ морају имати најмање две улазно-излазне рампе размакнуте мин. 25 m.

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са посебним елаборатом Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану, који је саставни део предметног плана.

Под бројем 217-220/2002-06, 19. јануара 2003. добијена је сагласност МУП-а – Управе противпожарне полиције и приложена је у документацији плана.

10. БИЛАНС МАКСИМАЛНИХ ПЛАНИРАНИХ ПАРАМЕТАРА ПО ЗОНАМА

Намена	Спратност	Индекс изграђености „i”	Степен заузетости
a становање	П+2+Пк	1,6	35%
b1 становање	П+3	3,5	60%
b2 становање	П+2+Пк	1,5	30%
b3 делатности	П+2+Пк	3,0	60%
b4 делатности	П	0,6	30%
v становање (делатности)	П+2+Пк	2,5	50%
v1 становање	П+2+Пк	1,5	30%
г1 становање	П+1+Пк	1,0	25%
г2 становање	П+1+Пк	1,2	25%
д становање (делатности)	П+2+Пк	1,5	30%
ђ становање (делатности)	П+3	1,9	40%
е становање (делатности)	П+Пк	1,1	40%
e1 становање (делатности)	П+1+Пк	1,1	35%
e2 пешачки мост			
e3 становање (делатности)	П+1+Пк	1,8	60%
e4 делатности	П+1+Пк	2,1	60%
ж становање	П+2+Пк	2,0	50%
ж1 делатности (гаража)	Подземна гаража	Подземно 0,8	–
з1 дечија установа и социјално становање	П+2+Пк	1,2	30%

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Правила парцелације заснована су на принципу поштовања постојећих парцела, изузевши места где је утврђен јавни интерес (саобраћајнице, паркови и друго земљиште јавне намене).

Грађевинска парцела најмањи је део простора обухваћеног планом који задовољава услове за изградњу прописане планом и који је намењен за грађење. Она се дефинише регулационом линијом ка јавној површини и разделним границама грађевинске парцеле ка суседним парцелама.

Положај, величина и облик грађевинских парцела одређени су према намени земљишта, типу и начину изградње објеката, уз поштовање правила градње из овог плана.

Свака грађевинска парцела треба да има обезбеђен приступ са јавне саобраћајне површине и планирани прикључак на инфраструктурну мрежу.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се може градити у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске. Овим планом формирају се нове грађевинске парцеле где је то потребно због спровођења јавног интереса (нове саобраћајнице, јавно зеленило, инфраструктурна мрежа или слично).

Предметним планом утврђују се све парцеле јавне намене.

1.1. Услови за формирање парцела и лоцирање објеката

Минимална ширина парцеле за изградњу објеката у постојећим улицама (зоне а, е, е1, ж) износи 6 метара на уличном фронту, минимална површина парцеле 3 ара.

Минимално одстојање од бочне (разделне) границе парцеле 0 или 2,5 m.

Минимална ширина парцеле за изградњу слободностојећих и двојних објеката (зона г1) износи 12 метара на уличном фронту, минимална површина парцеле 3 ара. Минимално одстојање од бочне (разделне) границе парцеле 4 m (код двојних) или 2,5 m код (слободностојећих) а од задње границе 5 m.

Минимална ширина парцеле за изградњу „урбаних вила” (зона д) на ивици лесног платоа 18 m, минимална површина парцела 5 ари, минимално одстојање од бочне (разделне) границе парцеле 2,5 m, а од задње границе парцеле 3 m.

Минимална ширина парцеле за изградњу нових објеката у новим улицама (зона в, ђ) износи 9 метара на уличном фронту, минимална површина парцеле 3 ара.

Минимално одстојање од бочне (разделне) границе парцеле 0 или 4 m (у случају прекинутог низа), од задње границе 5 m.

Минимална ширина парцеле за изградњу нових објеката у Ивићевој улици (зона ж) износи 9 метара на уличном фронту, минимална површина парцеле 1,5 ара.

Минимално одстојање од бочне (разделне) границе парцеле 0 или 2,5 m (у случају прекинутог низа).*

1.2. Парцеле за стамбене објекте

Облик и величина парцеле одређују се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са правилима парцелације и изградње из овог плана.

Уколико корисници желе или морају да промене облик својих парцела ради изградње објеката, препарцелација се врши путем урбанистичког пројекта.

Оријентациони приказ оптималне парцелације дат је у графичком прилогу Документација плана (Оријентациони приказ предвиђене физичке структуре и парцелације, лист број 4Д.)

2. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ, ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

2.1. Дефиниције појмова из плана

Степен или индекс изграђености „И” јесте количник грађевинске бруто површине објеката и површине парцеле (локације, блока, зоне) изражене у истим мерним јединицама.

Индекс „Н” је количник надземно изграђене бруто грађевинске корисне површине објеката и површине парцеле (локације, блока, зоне) изражене у истим мерним јединицама. (Дефинисан је предметним Планом детаљне регулације.)

Степен или индекс заузетности „З” јесте количник заузете (изграђене) површине на одређеној парцели (локацији, блоку, зони) и укупне површине парцеле (локације, блока, зоне) изражене у истим мерним јединицама.

Хоризонтална регулација објеката

Грађевинска линија је линија на, изнад и испод површине земље и воде утврђена на основу закона, до које је дозвољено грађење. Она може бити прекорачена на спратовима за максимум 80 cm (само еркерима, балконима и стрехама).

Регулациона линија је линија која дели јавну површину од површина намењених за друге намене.

Грађевинска линија се у већини случајева поклапа са регулационом линијом (улица Новоградска, Интегрисана улица, Угриновачка, Јакуба Кубуровића, Ивићева улица).

* Приликом израде препарцелације обавезно узети у обзир Графички прилог број 2 предметног плана детаљне регулације.

Местимично се у плану прописује обавезно одстојање грађевинске линије од регулације (види графички прилог број 2 – Регулациони и нивелациони план).

На грађевинским линијама ка јавним површинама обавезно је грађење, а до других грађевинских линија је дозвољена изградња.

Висинска регулација одређује се дефиницијом спратности као и максималним апсолутним котама венаца у односу на коту тротоара испред улаза у објекат.

Дефиниција поткровља:

Поткровље је последња етажа објекта чија површина не сме прећи 70% од бруто површине спрата са унутрашњом светлом висином изнад 2 m. Назидак поткровља може бити максимум 1,2 метра од готовог пода. Поткровљем се сматра и са уличне или дворишне стране повучен спрат, чија површина не прелази 70% бруто површине општег спрата објекта.

3. ОПШТА ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ

Постављање објеката дефинисано је грађевинским линијама на свакој грађевинској парцели (графички прилог број 2) као и „Правилима грађења објеката по зонама” и „Условима за формирање грађевинских парцела и лоцирање објеката”, који се односе на одстојање од ивице парцела и међусобног одстојања објеката на локацији.

Обавезно је изградити објекат на грађевинској линији ка јавним површинама и унутар грађевинских линија, које су дефинисане на датој парцели.

Приликом израде даље планске документације као оријентир треба да служи графички прилог из документације: Оријентациони приказ предвиђене физичке структуре (прилог 4Д).

Приликом израде урбанистичких пројеката за блокове 1, 2, 3, 4, 5 и 6 обавезна је консултација и сагласност руководиоца израде плана.

Планом је предвиђена изградња објеката на парцели, паралелно са регулационом или у облику слова П или Г, у зависности од ширине и дубине парцела.

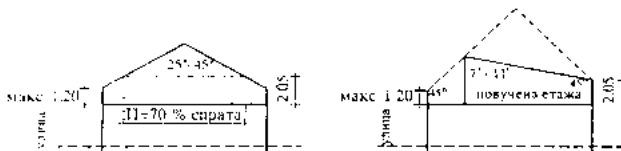
Дата је могућност фазне изградње по јединственим урбанистичким условима по парцели.

Приликом адаптације и доградње или нове изградње не сме да се угрожава интерес других станара и непосредних суседа.

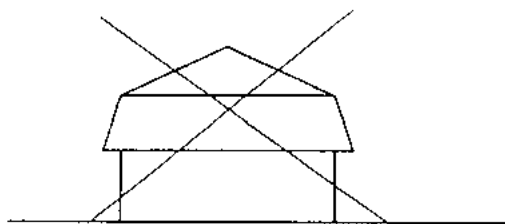
Уколико суседни објекат иде до ивице парцеле, власник (корисник) парцеле може да се наслања на калкан истог објекта.*

Посебно:

– дефиниција поткровља



– забрањени облик крова „лажна мансарда”



* Напомена: Сви планирани објекти који излазе на исту регулациону линију, или сви објекти исте целине у оквиру истог блока, треба да имају исти нагиб крова.

4. ПРАВИЛА ПО ПОЈЕДИНИМ ЗОНАМА ИЗГРАДЊЕ

а) Стамбени објекти у Новоградској улици

намена: претежно становање	70 – 100%
пословање (у приземљу)	0 – 30%
индекс укупне и надземне изграђености:	И=2,2 Н=1,6
степен заузетости парцеле:	3 < 0,35
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију	на линији дефинисана само улична грађевинска линија једно или двострано узидани
типологија објеката објекат	до П+2+Пк
спратност:	до П+2+Пк
макс. кота венца: ка улици	+ 10,70 m
ка дворишту	+ 11,70 m
кота приземља (у односу на улицу):	0 – 1 m
нагиб крова:	7° или 35°
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
паркирање:	у дворишту на сопственој парцели
ограде:	према суседу висине до 1,6 m
помоћни објекти:	нису дозвољени

Посебно:

- обавезно обезбедити колски пролаз до дворишта у приземљу ширине 3 m,
- спратност је максимум П+2+Пк која може да се постигне и фазно,
- на објектима у дворишном делу парцела дозвољено је само инвестиционо одржавање, а не доградња нових површина,
- у случају парцијалне изградње на грађ. парцели неопходно је изградити јединствене услове за фазну изградњу једног већег објекта,
- препоручују се пренамена приземља у пословни простор. Услов за то је реконструкција целе уличне фасаде,
- могућа је адаптација поткровља,
- могућа је фазна изградња до дозвољене спратности,
- поткровљем се сматра и повучена задња етажа са терасом ка дворишту.

б1) Стамбено-пословни објекти око парка

намена: претежно становање (обавезно пословање у приземљу)	70 – 75%
индекс укупне и надземне изграђености:	до И= 3,5 Н = 2,2
макс. степен заузетости парцеле:	3 < 0,6
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију	повучено 6 m дефинисана са три стране објекти у прекинутом низу
типологија изградње:	П+3
обавезна спратност:	+ 12,70 m
макс. кота венца: ка парку	+ 12,70 m
ка дворишту	
кота приземља (у односу на улицу):	од 0 до + 0,15 m
нагиб крова:	7 – 25°
обрада фасаде:	ауторска архитектура
паркирање:	обавезна изградња заједничке подземне гараже
ограде:	према парку нису дозвољене, према суседу 0,50 m живе ограде
помоћни објекти:	нису дозвољени

Посебно:
 – објекти се састоје од четири ламеле које се везују у јединствену целину и све имају обавезу изградње подземне гараже,
 – пословни простор према парку треба да има адекватне намене, препоручује се угоститељство са баштом према парку, затим култура итд.
 – обавеза уређивања партера као део јединствене целине са парком.
 Испред објеката ка парку треба да се обезбеди поплочан пешачко-колски интервентни пролаз ширине 3,5 m (улаз из Новосадске улице излаз ка пијацети),
 – подземна гаража може да буде на регулацији и да по потреби покрива целу парцелу,
 – фазност изградње дозвољена по ламелама, а не по спратности.

62) Стамбени објекти уз приступну саобраћајницу

намена: претежно становање 70 – 100%
 пословање (у приземљу)
 могуће 0 – 30%
 индекс укупне и надземне изграђености: до И = 1,5 Н = 1,1
 макс. степен заузетости парцеле: З = 0,3
 положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију типологија објеката по графичком прилогу број 2 дефинисана са три стране слободностојећи, вишепородични
 међусобна удаљеност објеката: минимум 30 m
 спратност: П+2+По
 макс. кота венца: ка улици + 10,70 m + 11,20
 кота приземља (у односу на улицу): од 0 до + 1 m
 нагиб крова: 7 – 40°
 обрада фасаде: малтер, вештачки камен
 паркирање: 1,1 ПМ/по стану паркинг на парцели
 ограде: жива ограда до 0,50 m
 помоћни објекти: нису дозвољени

Посебно:
 – објекат према малом квадратном тргу треба да има адекватне локале.
 Препорука: угоститељство са баштом.

63) Делатности око парка (објекат у габариту бивше касарне)

намена: становање 0 – 5%
 пословање (централне делатности) 95 – 100%
 индекс укупне и надземне и изграђености: И = 3,0 Н = 2,0
 макс. степен заузетости парцеле: З = 0,5
 положај у односу на: регулациону линију на линији ка интегрисаној улици
 грађевинску линију дефинисана са три стране
 међусобна удаљеност објеката: види графички прилог бр. 2
 типологија објеката: слободностојећи објекти
 спратност: П+2+По
 макс. кота венца: ка улици + 11,20 до + 12,70 m
 ка парку + 11,20 до + 12,70 m
 кота приземља (у односу на улицу): од 0 до + 0,15 m

нагиб крова: 0° – 25°
 обрада фасаде: ауторска архитектура
 паркирање: у подземној гаражи
 ограде: нису дозвољене
 помоћни објекти: нису дозвољени

Посебно:
 – елементи меморије: габарит објекта, окренутост ка парку,
 – слободнији габарит приземља, могућност изградње сале,
 – предлог намене: угоститељство, култура, образовање,
 – објекат има обавезу обезбеђивања пасажа у приземљу као и продужетак пешачке стазе према графичким прилозима бр. 1 и 2,
 – фазност изградње у хоризонталном смислу је дозвољена.

64) „Павиљони” између трга и парка

намена: пословање изложбеног карактера 100%
 индекс укупне и надземне изграђености: И = 0,6 Н = 0,3
 степен искоришћености парцеле: З < 0,3
 положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију међусобна удаљеност објеката: 9,4 m
 типологија објеката: слободностојећи објекти
 макс. спратност: П
 макс. кота венца: ка улици до + 3,50 m
 ка парку до + 3,50 m
 макс. кота приземља (у односу на улицу): + 0,15
 нагиб крова: 7 – 25%
 обрада фасаде: транспарентно – стакло
 паркирање: у оближњој подземној гаражи
 ограде: нису дозвољене
 помоћни објекти: нису дозвољени

Посебно:
 – објекти представљају „улаз” у парк тако да је намена ограничена на намене као изложбене делатности (галерија, цвећара...),
 – обавеза уређивања трга ка Новоградској улици,
 – обавеза обезбеђивања средишног пролаза ка парку у ширини од 9,4 m.
 – обавезно јавно коришћење парцеле.

в) Стамбено-пословни објекти око Интегрисане улице

намена: становање 70 – 75%
 пословање (у приземљу) 25 – 30%
 индекс укупне и надземне изграђености: И < 2,5 Н < 1,6
 степен заузетости парцеле: З = 0,5
 положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију типологија изградње: на линији одређена ка улици вишепородични објекти у непрекинутом низу
 међусобна удаљеност објеката: 0 m
 спратност: П+2+По
 макс. кота венца: ка улици + 11,20 m
 ка дворишту + 12,20 m

кота приземља (у односу на улицу):	од 0 до + 0,15 m
нагиб крова:	7 или 25%
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
паркирање:	у подземним гаражама за станаре, на улици за локале
ограде:	живе ограде до 0,90 m
помоћни објекти:	нису дозвољени

Посебно:

- у објектима наспрам трафостанице стамбене просторије оријентисати према улици,
- обавезно је постављање локала у приземљу ка улици с обзиром на карактер значајног пешачког тока,
- у објекту наспрам бивше касарне обавезно обезбедити пешачки пролаз у приземљу као на графичком прилогу (у осовини парка),
- фазност у хоризонталном смислу дозвољена.

в1) Стамбени објекти на парцели војске (изузев Интегрисане ул.)

намена: становање	75 – 100%
пословање (у приземљу)	0 – 25%
индекс и коефицијент изграђености:	И < 1,5 Н < 1,0
степен заузетости парцеле:	3 < 30
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију међусобна удаљеност низова објеката:	управно на линију дефинисана ка две стране
типологија изградње:	од 20 – 25 m вишепородични објекти у непрекинутом низу
спратност:	П+2+По
макс. кота венца: ка улици	+ 11,70 m
ка дворишту	+ 10,70 m
кота приземља (у односу на улицу):	од 0 до + 0,15 m
нагиб крова:	7 – 25%
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
паркирање:	на парцели дуж улице
ограде:	живе ограде до 0,90 m
помоћни објекти:	нису дозвољени

Посебно:

- препорука истраживања нових могућности у домену колективног становања малих спратности (повучен трећи спрат уместо поткровља, са кровним терасама, оријентисаним ка југоистоку, у правцу визура),
- станови у приземљу са предбаштама,
- обавеза обезбеђивања пасажа у приземљу на правцу осовине парка и пешачке стазе као у графичком прилогу 1 и 2,
- фазност у хоризонталном смислу дозвољена.

г1) Слободностојећи објекти малих висина

намена: становање	60 -100%
пословање (у приземљу)	0 – 40%
типологија изградње:	слободностојећи или двојни објекти
Индекс укупне и надземне изграђености:	И < 1 Н < 0,8
степен заузетости парцеле:	3 < 0,25
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију	повучено дефинисана према улици

минимална удаљеност објеката од бочне разделне границе парцела:	0 m или 4 m код двојних, 2,5 m код слободностојећих
макс. спратност:	П+1+По
макс. кота венца: ка улици	+ 7,70 m
ка дворишту	+ 8,70 m
кота приземља (у односу на улицу):	од 0 до + 1,00 m
нагиб крова:	0° – 40°
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
коришћење сутерена:	могућа гаража или други садржаји
паркирање:	на парцели
ограде:	живе ограде до 1,20 m
помоћни објекти:	нису дозвољени
фазност изградње:	могућа

Посебно:

- обавезно обезбедити могућност паркирања на парцели,
- Минимална удаљеност слободностојећег објекта од бочне границе парцела 2,5 m.

г2) Стамбени објекти малих висина у низу

намена: становање	60-100%
пословање	до 40%
типологија изградње:	стамбени објекти у низу или двојне куће
макс.индекс укупне и надземне изграђености:	И=1,2 Н<0,8
макс.степен заузетости парцеле:	3 < 0,25
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију међусобна удаљеност објеката:	повучено мин. 6 m обавезна према улици
спратност:	0 m до П+1+По
макс. кота венца: ка улици	+ 7,70 m
ка дворишту	+ 8,70 m
кота приземља (у односу на улицу):	од 0 до + 1 m
нагиб крова:	јединствен у целом низу
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
коришћење сутерена:	могућа гаража или други садржаји
паркирање:	на сопственој парцели
ограде:	жива ограда до 0,90 m
помоћни објекти:	нису дозвољени
фазност изградње:	могућа

Посебно:

- неопходна је израда јединственог пројекта за више стамбених јединица у оквиру парцеле,
- нагиб крова одређује пројектант целог низа и треба да буде јединствен.

д) Урбане виле на рубу лесног платоа

намена: становање	до 100%
пословање	до 100%
типологија изградње:	слободностојећи објекти
макс. индекс укупне и надземне изграђености:	И < 1,5 Н < 1,0
степен заузетости парцеле:	3 < 0,30
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију	повучено 7 m фиксна са све четири стране

мин просечна међусобна удаљеност објеката:	10 m
спратност:	П+2+По
макс. кота венца: ка улици	+ 10,70 m
ка дворишту	+ 11,70 m
кота приземља	
(у односу на улицу):	0 до + 0,15 m
нагиб крова:	0° – 11°
обрада фасаде:	обавезна ауторска архитектура
коришћење сутерена:	гаража или други садржаји
паркирање:	на парцели
ограде:	према улици није дозвољено;
према суседу жива ограда до 0,90 m	
помоћни објекти:	нису дозвољени

Посебно:

– због посебног положаја стриктно су задате све четири грађевинске линије и обавезна ауторска архитектура. Обавезна консултација аутора Плана детаљне регулације приликом израде урбанистичког пројекта.

– карактер у обликовању савремена „градска вила”,

намена објекта у границама прихватљивим за пешачку зону. Препоручује се угоститељство са баштом, култура, уметност;

– минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле 3 m,

– минимална удаљеност од бочне(разделне) границе парцеле 2,5,

– минимална ширина парцела 18 m,

– максималан дозвољен габарит објекта 13 са 16 метара,

– грађевинске линије и планирани положај објекта проверити у графичком прилогу Плана детаљне регулације број 2 и 4Д (документација).

ђ) Стамбено-пословни објекти дуж Угриновачке

намена: становање	0 – 70%
пословање	30 – 100%
типологија изградње:	једнострано или обострано узидани вишепородични објекти
индекс укупне и надземне изграђености:	И= 1,9 Н<1,6
макс. степен заузетости парцеле:	З = 0,40
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију удаљеност објекта од разделне границе:	на регулацији поклапа се са регулациом
спратност:	0 m или 6 П+3
макс. кота венца: ка улици	+ 13,20 m
ка дворишту	+ 13,20 m
кота приземља	
(у односу на улицу):	од 0 до + 0,15 m
нагиб крова:	0° – 35°
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
коришћење сутерена:	гаража или други садржаји
паркирање:	у подземној гаражи
ограде:	живе ограде до 0,9 m
помоћни објекти:	нису дозвољени
фазност изградње:	немогућа је

Посебно:

– регулациона и грађевинска линија повучене су од постојеће улице ради будуће трасе магистралне саобраћајнице тако да ће се део парцела према улици привремено користити као предбаште.

е) Објекти дуж парне стране улице Јакуба Кубуровића

намена: становање	0 – 100%
пословање	0 – 100%
типологија изградње:	слободностојећи, једнострано или обострано узидани објекти
макс.индекс укупне и надземне изграђености:	И = 1,1 Н= 0,8
макс.степен заузетости парцеле:	З < 0,40
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију удаљеност објекта од разделне границе:	на регулацији поклапа се са регулациом
спратност:	0 или најмање 2,5 m
макс. кота венца: ка улици	П+Пк
ка дворишту	+ 4,70 m
кота приземља	+ 4,70 m
(у односу на улицу):	0 до + 1 m
нагиб крова:	прилагодити суседном крову,
35° – 45°	
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
коришћење сутерена:	гаража или у друге сврхе
паркирање: (колски пролаз)	на парцели или учешће у изградњи подземне гараже
ограде:	до 1,80 m
помоћни објекти:	нису дозвољени
фазност изградње:	дозвољена у хоризонталном смислу

Посебно:

– с обзиром на скученост парцеле могућа је само санација и реконструкција објекта до одређеног индекса изграђености,

– објекте на уличном фронту максимално прилагодити окружењу,

– препоручује се пренамена у пословни простор, а услов за то је реконструкција уличне фасаде целог објекта,

– у случају доградње на грађ. парцели неопходно је изградити јединствене услове за целу парцелу,

– у случају веће постојеће спратности прихвата се спратност П+1.

е1) Објекти дуж непарне стране ул. Јакуба Кубуровића

намена: становање	50 – 100%
пословање	до 100%
типологија изградње:	слободностојећи, једнострано или обострано узидани објекти
макс.индекс укупне и надземне изграђености:	И = 1,1 Н=0,8
макс.степен заузетости парцеле:	З < 0,35
положај у односу на: регулациону линију грађевинску линију удаљеност објекта од разделне границе:	на линији поклапа се са регулациом
макс. спратност:	0 или најмање 2,5 m
макс. кота венца: ка улици	до П+1+Пк
ка дворишту	до + 7,70 m
кота приземља	до + 8,70 m
(у односу на улицу):	од 0 до + 1 m
нагиб крова: прилагодити суседном крову	35° – 45°
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
коришћење сутерена:	гараже или у друге сврхе

паркирање: (обезбедити колски прилаз)	на парцели
ограде:	између парцела до 1,80 m
помоћни објекти:	
фазност изградње:	дозвољена фазна изградња

Посебно:

– могућа је санација и доградња објеката у дубини дво-ришта према лесном узвишењу, и то у оквиру задатих урбанистичких показатеља

– кровне нагибе на уличном фронту прилагодити окру-жењу.

– препоручује се пренамена приземља ка улици у послов-ни простор, а услов за то је реконструкција улчне фасаде целог објекта.

– услов за нову изградњу (доградњу) јесте рашчишћава-ње нехигијенских дворишта.

– у случају доградње на грађ. парцели испоштовати за-дате параметре

е2) Пешачки мост према Калварији

намена: јавна пешачка површина	
индекс и коефицијент изграђености:	
степен заузетости парцеле:	
положај у односу на:	
регулациону линију	на линији
грађевинску линију	на линији
међусобна удаљеност објеката:	
спратност:	
кота улице:	око + 87 m
кота моста:	око + 98 m
обрада фасаде:	лака метална конструкција
паркирање:	
ограде:	лака метална

– Пешачки мост је јавна површина. Испод моста је та-кође јавна површина као мали трг – пјачета са обе стране улице.

– Могућност активирања изградње у брду у облику „ла-гума” као пословне намене према пјачети са обе стране улице.

– Изградња моста условљава рашчишћавање и ремоде-рацију парцела испод и око њега.

– До изградње моста, испод њега је могућа нова изград-ња искључиво у облику наведеном у графичким прилозима предметног плана и на следећим картонима е3 и е4.

е3) Објекти и пјачета испод пешачког моста дуж непар-не стране (према Калварији)

намена: становање	до 50%
пословање (и гаража)	до 100%
типологија изградње:	по архитектонском решењу
макс.индекс укупне и надземне изграђености:	$I = < 1,8$ $H = 1,2$
макс. степен заузетости парцеле:	$Z < 0,60$
положај у односу на:	
регулациону линију	на линији
грађевинску линију	на линији
међусобна удаљеност објеката:	–
спратност:	П+1+Пк
макс. кота венца: ка улици	+ 7,70 m
ка дворишту	+ 7,70 m
кота приземља	
(у односу на улицу):	0,15 m
нагиб крова:	35° – 45°

обрада фасаде:	малтер, вешт. камен, дерсована опека
искоришћење сутерена:	гаража или у друге сврхе
паркирање:	у заједничкој гаражи
ограде:	нису дозвољене
помоћни објекти:	нису

– Објекат је окренут јавној парцели тако да уређивање портала треба решити јединствено.

– Могућност коришћења „брега” за формирање статички обезбеђених лагума.

е4) Објекти и пјачета испод пешачког моста дуж парне стране (према касарни)

намена: становање	0
пословање	100%
типологија изградње:	по архитектонском решењу
индекс и коефицијент изграђености:	$i = 2,1$ $K = 1,5$
степен заузетости парцеле:	$Z < 0,60$
положај у односу на:	
регулациону линију	на линију
грађевинску линију	на линију
међусобна удаљеност објеката:	–
спратност:	П+1+Пк
макс. кота улице: ка улици	+ 7,70 m
ка дворишту	+ 7,70 m
кота приземља	
(у односу на улицу):	до + 0,15 m
нагиб крова:	35° – 45°
обрада фасаде:	малтер, вешт. камен, дерсована опека
коришћење сутерена:	гаража или у друге сврхе
паркирање:	у зајед. гаражи
ограде:	нису дозвољене
помоћни објекти:	нису дозвољени
фазност изградње:	није могућа

– Објекат је окренут јавној пјачети тако да уређивање партера треба решити јединствено.

– Могућност коришћења „брда” за формирање статички обезбеђених лагума.

ж) Објекти уз Ивићеву улицу

намена: становање	70 – 75%
пословање (у приземљу)	25 – 30%
типологија изградње:	обострано узидани објекти
индекс и коефицијент изграђености:	$i = 2,0$ $K < 2,0$
степен заузетости парцеле:	$Z < 0,50$
положај у односу на:	
регулациону линију	на регулацији
грађевинску линију	поклапа се на регулацији
међусобна удаљеност објеката:	0 m
спратност:	П+2+Пк
макс. кота венца: ка улици	+ 10,70 m
ка дворишту	+ 11,70 m
кота приземља	
(у односу на улицу):	од 0 до + 1 m
нагиб крова:	7 – 25°
обрада фасаде:	малтер, вештачки камен
коришћење сутерена:	могуће
паркирање:	I фаза на парцели, II фаза гаража само према суседу
ограде:	нису дозвољени
помоћни објекти:	нису дозвољени
фазност изградње:	могућа је у хоризонталном смислу

Посебно:

– II фаза подразумева проширење улице Ивићеве (Тошин бунар) када ће бити обезбеђен прилаз са друге стране и подземна гаража.

– доградња објеката у дворишту – заједничко двориште по јединственим УТУ за целу парцелу.

– препорука: уређено двориште и обезбеђивање пасажа и погледа од Ивићеве ка зеленој падини.

– препорука: пренамена приземља у пословни простор, а услов за то је реконструкција уличне фасаде целог објекта.

ж1) Објекти укупани у брдо – испод зелене површине

намена: становање	0%
пословање (и гаража)	100%
индекс и коефицијент изграђености:	$K = 0,8$
типологија изградње:	полуукупани објекти у низу
степен заузетости парцеле:	–
положај у односу на:	
регулациону линију	на линији
грађевинску линију	поклапа се регулационом линијом
међусобна удаљеност објеката:	спојено
спратност:	мах 2 нивоа испод земље
макс. кота венца: ка улици	са слојем земље – назидак + 4 m
ка дворишту	
кота приземља	
(у односу на улицу):	гаража – 1,50 m, локали од 0 до + 0,15 m
нагиб крова:	раван са слојем земље
обрада фасаде:	кров – зеленило, према улици
	стакло
коришћење сутерена:	могуће
паркирање:	у гаражи
ограде:	нису дозвољене никакве ограде
помоћни објекти:	
фазност изградње	

Посебно:

– обавезна изградња гараже и комерцијалних садржаја условљена је уређивањем и одржавањем зелене површине изнад објеката као и пешачких стаза ка горњем платоу,
– изнад подземних садржаја обавезно је насути минимум 0,60 cm земље.

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Урбанистичким пројектом разрађује се зона ж и ж1, блокови 2, 3, 4, 5 као и део Блока 10 у подножју лесног одсека по графичком број 3 у прилогу предметног плана.

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за израду извода из плана.

1.1. Изградња на локацији може се одвијати у следећим етапама

Локација је подељена на 10 целина, чије су границе ободне и унутрашње саобраћајнице, горња или доња ивица лесног одсека. На горњем платоу се налази се девет целина, у подножју целина 10, на непарној страни улице Јакуба Кубуровића целина 9.¹

Изградња на локацији може се одвијати у следећим етапама:

1. етапа: делимична изградња саобраћајница, које повезују унутрашњост блока са Новоградском улицом и чине прилаз првим изграђеним објектима;

2. етапа је изградња целина 1, 2, 3, 4 где су предвиђени стамбени објекти веће спратности (до П+3);

3. етапу чини изградња целине 5 и 8, где је делом предвиђена изградња стамбених објеката мање висине (до П+1+Пк), делом објеката веће спратности (до П+2+пк);

1. Напомена: Није могуће проширивати и дограђивати објекте који се налазе на предметним планом одређеним јавним површинама.

4. етапа: изградња целовитог саобраћајног прстена на горњем платоу;

5. етапа: изградња градских вила на ободу локације;

6. етапа: изградња целина 6 и 7;

7. етапа: изградња магистрале проширењем Угриновачке улице;

8. етапа: санација коридора Угриновачке улице;

9. етапа: проширење улице Ивићеве (Тошин бунар) са пробијањем саобраћајнице у позадини.²

Паралелно са овим фазама одмах по усвајању плана могу да се граде (или санирају и дограђују) сви објекти у Новоградској улици, као и објекти на непарној страни Улице Јакуба Кубуровића и на парној страни Ивићеве улице.

1.2. Везане – условљене акције**1.2.1. Угриновачка улица**

Због будуће изградње магистралне саобраћајнице (према новом ГП-у) објекти предвиђени за рушење могу се само привремено задржати.

Нови објекти могу се градити према плану на повученој регулацији, а део парцеле који преостане према улици само се привремено може користити као предбашта.

До израде нове саобраћајнице ови објекти ће бити привремено прикључени на постојећу инфраструктурну мрежу.

Неопходна је изградња подземних гаража којима ће се прилазити са приступне саобраћајнице у залеђу парцела јер ранг будуће саобраћајнице неће омогућавати колски приступ из Угриновачке улице.

У „Зеленом коридору“ мора се обезбедити ширина од 30 m као коридор у коме није дозвољена изградња.

1.2.2. Ивићева улица

У постојећем стању објекти у Ивићевој имају колски прилаз непосредно из Ивићеве улице.

Променом ранга Ивићеве и проширењем саобраћајнице (по ГП-у Београда 2021. год.), неће бити могућ прилаз за снабдевање и паркирање. Зато је планом неопходно обезбедити приступну саобраћајницу у залеђу којој се прилази из улице Јакуба Кубуровића. Тиме ће бити омогућен колски приступ објектима, а предвиђена је и подземна гаража.

Ова приступна улица биће интегрисана, што значи да ће саобраћај бити успорен само за станаре блока, а улице уређене као пешачке површине.

1.2.3. Пешачки мост изнад улице Ј. Кубуровића

Изградња јавног, пешачког моста условљена је формирањем јединствене јавне парцеле и у нивоу улице Јакуба Кубуровића, две пјачете са којих је могуће остварити и пословне садржаје унутар брега лесног одсека (као лагуми).

Објекти који излазе на ове пјачете имају обавезу да уређују површину пјачете у свом делу парцеле, и без ограђивања.

1.3. Јединствен пројектантски поступак на следећим локацијама:

– главна интегрисана улица и шеталиште дуж ивице лесног одсека треба да буду пројектовани с посебном пажњом у јединственом поступку са одговарајућим зеленилом, урбаним мобилијаром и видиковцима;

– објекти – урбане виле могу бити искључиво ауторска архитектура, уз поштовање свих задатих параметара и посебно истакнутог места са лепим визурама;

– парк – јавна зелена површина треба да буде репрезентативно уређена тако да и објекти који су око парка буду у јединственом систему партерног уређења;

– зелена падина са подземним садржајима (зона ж1).

1. Напомена: На свим овим позицијама обавезно је мишљење аутора концепта регулационог плана.

2 Напомена: Приликом пренамене приземља постојећих објеката у локале, обавезно је уређивање фасаде ка улици.

2. Напомена: Редослед етапа је предлог, а не обавеза и зависи од интереса инвеститора објеката и целина.

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НАМЕНА, КАПАЦИТЕТА
И ПОКАЗАТЕЉА

јавни објекти укупно	10.627 m ²
јавно зеленило укупно	28.175 m ²
саобраћајне површине	48.617 m ²
становање П+2; П+3	38.392 m ²
становање до П+1+Пк	18.982 m ²
становање са делатностима	30.380 m ²
делатности	5.747 m ²
укупна површина плана	18.092 ha
укупно под објектима	39.823 ha
степен заузетности	0,22
укупан број становника	3.086
укупан број запослених	1.734
укупна БРГП стамбена	85.129 m ²
укупна БРГП пословна	43.401 m ²
укупна БРГП	128.530 m ²
густина становника	170,5 ст/ha
густина запослених	85 ст/ha
јавне зелене површине (по становнику)	9,1 m ² /ст
слободне зелене површине (по становнику)	29,9 m ² /ст

Саставни делови овог плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Намена површина	P 1:1.000
2. Регулационо-нивелациони план са урбанистичком решењем саобраћајних површина, аналитичко-геодетским елементима, попречним профелима и подужним профилем Бојанске улице	P 1:1.000
3. План јавних површина са смерницама за спровођење	P 1:1.000
4. Водоводна мрежа	P 1:1.000
5. Канализациона мрежа	P 1:1.000
6. Електрична и ТТ мрежа	P 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења	P 1:1.000
8. Синхрон план инфраструктурне мреже и објеката	P 1:1.000
9. Инжењерско-геолошка категоризација терена	P 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради плана
- Извештај о јавном увиду са Образложењем Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Услови и мишљења ЈКП, Савезног министарства за одбрану, сагласност Противпожарне управе МУП-а и Иницијативе грађана
- Извод из првонаграђеног конкурсног решења
- Образложење решења – концепт плана
- Геолошко-геотехничка документација за потребе регулационог плана
- Услови заштите непокретности културних добара, објеката и простора који су под претходном заштитом за потребе израде РП

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1Д Топографски план са границом регулационог плана	P 1:1.000
2Д Приказ постојећег стања	P 1:1.000
3Д Копија плана	P 1:1.000
4Д Оријентациони приказ предвиђене физичке структуре и парцелације	P 1:1.000
5Д Извод из ГУП-а 1985.	P 1:5.000
6Д Изводи из катастра подземних водова	P 1:500

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-676/03-ХП-01, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 26. децембра 2003. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03), члана 11. тачка 3. и члана 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

БУЛЕВАРА КРАЉА АЛЕКСАНДРА ЗА БЛОКОВЕ ИЗМЕЂУ
УЛИЦА СТАРЦА ВУЈАДИНА И СТАНИСЛАВА
СРЕМЧЕВИЋА (Б15, Б16, Б21 – Б23, Ц18, Ц22 – Ц26)

1. УВОД

1.1. Правни основ

Изради Регулационог плана Булеvara краља Александра од улице Старца Вујадина до Станислава Сремчевића (блокови: Б15, Б16, Б21 – Б23, Ц18, Ц22 – Ц26) приступило се на основу Одлуке Скупштине града Београда о припремању Детаљног урбанистичког плана Булеvara револуције („Службени лист града Београда”, број 6/93). Након усвајања Просторно-програмског решења (КИО – 6. новембра 1996) закључено је да се Детаљни урбанистички план подручја Булеvara револуције даље разрађује по сегментима.

У току израде плана усвојен је нови Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/2003) тако да је плански исказ усклађен са новим законом као План детаљне регулације.

1.2. Повод и циљ израде плана

Овај план детаљне регулације представља етапу у планирању целокупне зоне Булеvara од Трга Николе Пашића до спољне магистралне тангенте која обухвата територију од око 300 ha градског грађевинског простора.

Повод за даљу разраду потеза дуж Булеvara краља Александра је велики притисак заинтересованих инвеститора да граде на овом веома квалитетном градском простору чија је урбана матрица одређена још првом половином XX века, а грађевински фонд је, због дуго нерешеног или неадекватно решеног планског статуса, углавном дотрајао и неодржан.

Циљ израде плана је да се очува идентитет и квалитет овог дела града, да се унапреде услови становања и рада, и створе предуслови за економично коришћење просторних ресурса.

1.3. Границе подручја плана

План детаљне регулације Булеvara краља Александра на потезу од улице Старца Вујадина до улице Станислава Сремчевића обухваћени су блокови Б15, Б16, Б21, Б22, Б23, Ц18, Ц22, Ц23, Ц24, Ц25 и Ц26 (према Просторно-програмском решењу зоне Регулационог плана Булеvara револуције) на укупној површини од 24,69 ha.

Граница плана одређена је улицама: Булевар краља Александра, Старца Вујадина, Жарка Зрењанина, Жичка, Брегалничка, Душана Дугалића, Трајка Стаменковића, Преспанска, Дојранска, Равничка, Станислава Сремчевића, Врањска и Гвоздијева.

Катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Звездара. То су парцеле број:

1316, 3559, 3575, 7013, 7014, 7015, 7016, 7017, 7018, 7019, 7020, 7021, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7027, 7028, 7029, 7030, 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 7048, 7049, 7050, 7051, 7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7057, 7058, 7059, 7060, 7061, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067, 7068, 7069, 7070, 7071, 7072, 7073, 7074, 7075, 7076, 7077, 7078, 7079, 7080, 7081, 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 7087, 7088, 7089, 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097, 7098, 7099, 7100, 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7107, 7108, 7109, 7110, 7111, 7112, 7113, 7114, 7115, 7116, 7117, 7118, 7119, 7120,

7123, 7124, 7125, 7126, 7127, 7128, 7129, 7130, 7131, 7132, 7133, 7134, 7135, 7136, 7137, 7138, 7139, 7140, 7141, 7142, 7143, 7144, 7145, 7146, 7147, 7148, 7149, 7150, 7151, 7152, 7153, 7154, 7155, 7156, 7157, 7158, 7159, 7160, 7161, 7162, 7163, 7164, 7165, 7166, 7167, 7168, 7169, 7170, 7171, 7172, 7173, 7174, 7175, 7176, 7177, 7178, 7179, 7180, 7181, 7182, 7183, 7184, 7185, 7186, 7187, 7188, 7189, 7190, 7191, 7192, 7193, 7194, 7195, 7196, 7197, 7198, 7199, 7200, 7201, 7202, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7210, 7211, 7212, 7213, 7214, 7215, 7216, 7217, 7218, 7219, 7220, 7221, 7222, 7223, 7224, 7225, 7226, 7227, 7228, 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234, 7235, 7236, 7237, 7238, 7239, 7240, 7241, 7242, 7243, 7244, 7245, 7246, 7247, 7248, 7249, 7250, 7252, 7253, 7254, 7255, 7256, 7257, 7258, 7259, 7260, 7261, 7262, 7263, 7264, 7265, 7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276, 7277, 7278, 7279, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285, 7286, 7287, 7288, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312, 7313, 7337, 7360, 7362, 7363, 7364, 7365, 7366, 7367, 7368, 7369, 7370, 7371, 7372, 7373, 7374, 7375, 7376, 7377, 7378, 7379, 7380, 7381, 7382, 7383, 7384, 7385, 7386, 7387, 7388, 7389, 7390, 7391, 7392, 7393, 7394, 7395, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401, 7402, 7403, 7404, 7405, 7406, 7512, 7558, 7560, 7561, 7562, 7563, 7564, 7565, 7566, 7567, 7569, 7570, 7574, 7575, 7577, 7580, 7799, 7800, 8251.

У случају неслагања овог списка са графичким прилозима важи Копија плана.

Регулациони план сачињава укупно 16 урбанистичких блокова дефинисаних регулационим линијама улица, и то:

- Блок Б15 – између улица: Старца Вујадина, Булевара краља Александра, Гајеве и Кајмакчаланске;
- Блок Б15' – између улица: Гајеве, Булевара краља Александра, Бранка Крсмановића и Кајмакчаланске;
- Блок Б16 – између улица: Бранка Крсмановића, Булевара краља Александра, Поп Стојанове и Кајмакчаланске;
- Блок Б21 – између улица: Кајмакчаланске, Бранка Крсмановића и Жарка Зрењанина;
- Блок Б22 – између улица: Бранка Крсмановића, Кајмакчаланске, Голубачке и Жичке;
- Блок Б22' – између улица: Голубачке, Кајмакчаланске, Дравске и Жичке;
- Блок Б23 – између улица: Дравске, Кајмакчаланске, Поп Стојанове и Жичке;
- Блок Ц18 – између улица: Поп Стојанове, Булевара краља Александра, Брегалничке и Кајмакчаланске;
- Блок Ц22 – између улица: Жичке, Поп Стојанове, Кајмакчаланске и Брегалничке;
- Блок Ц23 – између улица: Брегалничке, Кајмакчаланске, Силвија Крањчевића и Душана Дугалића;
- Блок Ц23' – између улица: Брегалничке, Булевара краља Александра, Гвоздићеве, Душана Дугалића, Силвија Крањчевића и Кајмакчаланске;
- Блок Ц24 – између улица: Гвоздићеве, Врањске, Трајка Стаменковића и Душана Дугалића;
- Блок Ц24' – између улица: Трајка Стаменковића, Врањске, Дојранске и Преспанске;
- Блок Ц25 – између улица: Дојранске, Врањске, Марка Миљанова и Раваничке;
- Блок Ц26 – између улица: Марка Миљанова, Врањске, Шибеничке и Раваничке;
- Блок Ц26' – између улица: Шибеничке, Врањске, Станислава Сремчевића и Раваничке.

1.4. Статус земљишта у границама плана

Земљиште обухваћено планом налази се у оквиру градског грађевинског земљишта у државној својини. На овом простору као корисници парцела укњижена су већином физичка лица и у мањем броју правна лица, а од објеката јавног карактера евидентирани су:

- српска православна црква – на парцели бр. 7232 у Кај-

макчаланској улици бр. 55;

- католичка црква – на парцели бр. 7200 у улици Поп Стојановој;

- општина Звездара – на делу кат. парцеле бр. 7283 КО Звездара, из улице Силвија Крањчевића бр. 9 (ирачка школа у Београду);

- предузеће за приказивање филмова „Београд” у Београду – на делу кат. парцеле бр. 7283 КО Звездара, из Брегалничке улице;

- општина Звездара – на кат. парцели бр. 7203 КО Звездара, у улици Поп Стојановој бр. 7 (дечји вртић);

- Република Србија – на парцели бр. 7337, 7398, 7396 (ОШ „Јелена Ђетковић”).

1.5. Урбанистичке обавезе

Стечена урбанистичка обавеза на простору плана је Урбанистички пројекат порте цркве Покрова Пресвете Богородице којим је формирана парцела и дефинисани услови изградње у оквиру ње. Планско решење Урбанистичког пројекта преузето је у потпуности.

Урбанистичка обавеза која проистиче из плана вишег реда, Генералног плана, јесте траса унутрашњег магистралног прстена. С обзиром да је израда генералног пројекта и планског документа у току, регулациона ширина ове саобраћајнице и њен положај у оквиру градског ткива нису дефинисани. Исто се односи и на потез Жичке улицу на делу од Бранка Крсмановића до Поп Стојанове. Због тога је овим регулационим планом одређен коридор ових двеју саобраћајница који је изузет из плана тако да за ове површине нису дата правила уређивања и правила грађења. Она ће накнадно бити дефинисана плановима ових двеју саобраћајница.

Урбанистички параметри постојећег стања и плана који се односе на зону УМП-а и Жичке издвојени су у Табели 1.

2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

2.1. Намена површина – постојеће стање

Територија Београда обухваћена овим планом представља наслеђено градско ткиво које је формирано у првој половини XX века. Чине га ортогонални блокови правилно испарцелисани за породичну стамбену изградњу. Ширина парцеле према улици просечно је од 11 до 12 m. Објекти на парцели су или слободностојећи или партаје, и само делимично објекти у низу (дуж Булевара краља Александра).

Простор се у постојећем стању користи првенствено за становање, и то индивидуално породично становање, ниске спратности, а дуж Булевара, више спратности П+2, изузетно П+6, приземља су намењена трговини и угоститељству, а више етаже становању.

Поред становања, трговине, пословања и занатских услуга, овде се налазе:

- објекти јавног интереса:
 - Основна школа „Јелена Ђетковић” у Блоку Ц25,
 - Предшколска установа „Наша бајка” у Блоку Ц22,
 - одељење Дома здравља Звездара, у вишеспратном стамбеном објекту, у Блоку Ц22,
- цркве:
 - православна црква Покрова Пресвете Богородице у блоку Ц18,
 - католичка црква Св. Антонија Падованског у блоку Ц22,
- производни погони:
 - производни погон фабрике шипела „Бранко Бабић” у Булевару краља Александра, у Блоку Б16,
 - погон ДЕС-а у Кајмакчаланској улици, у Блоку Б16,
 - пунионица пића у улици Старца Вујадина, у Блоку Б15.

Парцеле су густо изграђене а већина објеката је лошег или средњег бонитета, што се детаљно може видети у Табели 1.

Урбо-морфолошке карактеристике простора су:

– дефинисани затворени ортогонални градски блокови;
 – недовољно наглашени репери, православна и католичка црква;
 – Блок 23, изузев парцела дуж Гвоздићеве улице, амбијентално целовито одређен као репрезентативно индивидуално становање и чине га објекти типа градске виле, на парцелама око 3 ара са процентом заузетости терена око 40%;

– регулациона ширина улица мала, али су честе предбаште;
 – замена ниских објеката започета је на неколико локација тридесетих година прошлог века вишепородичним стамбеним објектима спратности до П+4, шездесетих година објектима П+5 и седамдесетих година XX века објектима вишим од П+5.

Табела 1: Урбанистички параметри и капацитети на нивоу блока – постојеће стање*

БРОЈ БЛОКА	Број парцела у блоку	Површина блока (m ²)	БРГП – објекти лошег квалитета (m ²)	БРГП – објекти средњег квалитета (m ²)	БРГП – објекти доброг квалитета (m ²)	Укупна површина под објектима (m ²)	Број објеката	Просечна површина парцеле	Максимални број стажа у блоку	БРГП – култура (m ²)	БРГП – здравство (m ²)	БРГП – предшколска установа	БРГП – основна школа (m ²)	БРГП – верски објекат (m ²)	БРГП – породично становање (m ²)	БРГП – вишепородично становање (m ²)	БРГП – складишта (m ²)	БРГП – делатности (m ²)	БРГП – производња (m ²)	БРГП – помоћни обј. (m ²)	БРГП – укупно (m ²)	Коефицијент изграђености	Степен искоришћености (%)	Слободне и зелене површине (m ²)	Слободне и зелене површине (%)	Број гаражних места
Б15	46	22.486	12.520	6.042	962	12.244	100	489	5	0	0	0	0	0	9.325	4.720	0	4.031	108	670	19.524	0,9	54	10.242	46	20
Б16	34	19.868	11.426	6.365	488	9.579	94	584	6	0	0	0	0	0	6.702	5.906	0	3.845	1.597	177	18.279	0,9	48	10.289	52	0
Б21	27	11.466	4.162	3.014	796	5.516	82	425	4,3	0	0	0	0	0	4.778	1.716	0	1.171	0	310	7.972	0,7	48	5.950	52	0
Б22	37	16.576	8.776	2.791	425	7.620	94	448	3,8	0	0	0	0	0	8.612	954	0	1.842	0	492	11.992	0,7	46	8.956	54	3
Б23	28	14.046	4.740	2.305	148	4.568	55	502	4,3	0	0	0	0	0	4.523	1.448	0	982	0	216	7.193	0,5	33	9.478	67	0
П18	10	6.063	0	3.076	0	3.076	17	606	1	0	0	0	0	0	474	914	0	82	1.606	0	3.076	0,5	51	2.987	49	0
П22	31	19.717	7.977	2.730	1.412	7.103	84	636	8	0	42	559	0	707	5.989	3.695	0	760	0	369	12.119	0,6	36	12.614	64	0
П23	54	27.746	19.617	11.400	118	10.076	72	514	8	30	0	0	715	0	8.782	18.291	0	3.119	0	199	31.135	1,1	36	17.670	64	0
П24	29	13.822	8.825	3.784	425	6.194	67	477	8	0	0	0	0	0	5.184	6.642	0	1.108	0	79	13.034	0,9	45	7.628	55	1
П25	10	13.549	7.833	949	0	3.597	27	1.355	5,3	0	0	98	4.908	0	2.066	1.273	0	290	0	170	8.782	0,6	27	9.952	73	0
П26	28	8.659	4.696	1.480	499	3.779	62	309	5,5	0	0	0	0	0	4.387	1.701	0	346	0	241	6.675	0,8	44	4.880	56	0
Укупно	173.998				73.352																139.781					

* Параметри су дати за целу површину плана укључујући и коридор УМП-а.

Табела 1.а: Урбанистички параметри и капацитети делова блокова у зони УМП-а и Жичке – постојеће стање

БРОЈ БЛОКА	Број катастарских парцела КО Звездара	Површина у оквиру зоне УМП (m ²)	БРГП – објекти лошег квалитета (m ²)	БРГП – објекти средњег квалитета (m ²)	БРГП – објекти доброг квалитета (m ²)	Укупна површина под објектима (m ²)	БРГП – породично становање (m ²)	БРГП – вишепородично становање (m ²)	БРГП – делатност (m ²)	БРГП – производња (m ²)	БРГП – помоћни обј. (m ²)	БРГП – укупно (m ²)	Коефицијент изграђености	Степен искоришћености (%)	Слободне и зелене површине (m ²)	Слободне и зелене површине (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б16	7069, 7070, 7071, 7072, 7073, 7074, 7075, 7076, 7077	5.315,4	765	2.394	38	2.214	1.183	0	1.772	185	57	3.194	0,6	41	3.173.290	59
Б22	7128, 7143, 7142, улица део 7562, 7148, 7147, 7146, 7145, улица део 7563, 7164, 7144	4.503,0	1.033	234	26	813	675	0	595	0	26	1.293	0,6	38	1.337.398	62
Б23	7177, 7178, 7179, 7180, 7181, 7182, 7183, 7184, 7185, 7186, 7187, 7188, 7189, 7190, 7191, 7192, 7165, 7166, 7167, 7168, делови парцела: 7173, 7171, 7172, 7169, 7170	10.396,0	1.897	1.561	148	2.764	2.684	0	803	0	95	3.606	0,5	37	4.649.620	63

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Ц18	7224, 7223, 7225,	1.226,8	0	951	0	951	0	0	869	0	82	951	0,74	73	342.000	26
Ц22	7198, 7197, 7196, 7195, 7194, 7193, 7222, 7221, 7220, 7219	4.970,8	1.240	1.499	984	2.724	2.479	400	622	0	224	3.723	0,64	47	3.035.619	53
	Поп Стојанова: 7565, 7564	2.492,0														
	Жичка улица: део: 3559	2.350,0														
	Кајмакчаланска: део 7127	284,0														
	Голубачка: део 7562	320,0														
	Дравска: део 7563	500,0														
	Укупно:	33.559,6														

3. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

3.1. Концепција плана

Један од наведених циљева је очување идентитета и континуитета урбаног развоја овог дела града. Зато се пошло од затечених урбаних и грађевинских вредности са идејом да се оне наставе и надограде примерено захтевима савремених стандарда живљења. Планом су афирмисане наслеђене вредности као што су:

- затворен блок,
- градска вила на малим парцелама,
- слободностојећи вишеспородични стамбени објект на омеђеној парцели,
- предбаште,
- венци,
- отварање визура ка црквама,
- повлачење грађевинске линије у односу на постојећу ради боље осунчаности.

Планом се не мења основна намена простора као ни затечена матрица затвореног градског блока. Дотрајали грађевински фонд замењује се новим уз знатно повећање бруто површине и трансформацију облика становања из претежно индивидуалног у претежно колективно становање. Приземља планираних објеката првенствено су нестамбена са делатностима које су компатибилне са стамбеном четврти града. Дуж Булевара нестамбена су и приземља и први спрат. Сви индустријски погони предвиђени су за измештање.

Радикални захвати предвиђени су у саобраћају, што је тема других планова али има значајне последице на овај план. То се односи на проширење Поп Стојанове улице која прераста у унутрашњи магистрални прстен (УМП) и Жичка улица која се такође разрађује другим планским документом, а која са улицама Поп Стојановом и Војислава Илића гради велику раскрсницу и затвара Брегалничку улицу за саобраћај. Положај и карактер ових улица условљавају регулацију блокова Б16, Б23, Ц18 и Ц22 и начин грађења у њима.

Паркирање возила планира се у гаражама у оквиру парцела, што условљава отварање колских прилаза објектима у залеђу Булевара. Денивелације и нагиби терена пружају могућност градње двоетажних гаража, а типичан пример су границе парцела из Булевара и Кајмакчаланске улице.

3.2. Намена површина

Планиране намене површина дефинисане су у три групе основних намена:

1. намене јавног интереса – саобраћајнице, основна школа, предшколска установа, зеленило;

1. намене појединачног интереса – чине их површине намењене становању, пословању, богослужењу, итд.;

2. површине у оквиру којих су заједно намена јавног и појединачног интереса (мешовите намене) – здравство и становање у оквиру исте парцеле (огранак Дома здравља „Звездара” у вишеспородичном стамбеном објекту).

3.2.1. Површине намењене садржајима јавног интереса су:

- школа (основна школа),
- предшколска установа,
- саобраћајнице,
- зелена површина.

На графичком прилогу *Нивелационо-реулациони план* геодетски су дефинисане парцеле планиране за садржаје јавног интереса.

Двориште Основне школе „Силвије Крањчевић” налази се на катастарским парцелама бр. 7337, 7398, 7396. Ове парцеле спајају се у јединствену парцелу школе (у Плану означена бројем 273). У оквиру школског дворишта уредити спортске терене и зелене површине.

Постојећу катастарску парцелу бр. 7283 к. о. Звездара поделити на две, и то:

– део парцеле из улице Силвија Крањчевића бр. 9 (у Плану означена као парцела бр. 232) – на овако формирану нову парцелу предвиђа се измештање деце установе са локације у улици Поп Стојанова бр. 7, катастарска парцела бр. 7203. Постојећи објект адаптирати према стандардима за предшколске деце установе. Постојећа деца установа у Поп Стојановој улици нема потребну површину дворишта за боравак деце на отвореном. Поред тога, њена локација на будућем УМП-у није подесна за боравак и приступ деце;

– део парцеле из улице Брегалничке (у Плану означена као парцела бр. 245) – на овако формираној новој парцели предвиђа се уређивање јавне зелене површине.

На парцелама које су планиране за намене јавног интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планираних намена, као ни привремене објекти.

На слободним и саобраћајним површинама забрањена је изградња трајних или привремених објеката.

3.2.2. *Остале површине*

То су површине следећих намена:

- становање (малих, средњих и великих густина),
- становање са пословањем,
- верски објекти.

У објектима намењеним становању (малих, средњих и великих густина) дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или у делу објекта. Делатности које се могу градити су оне које не угрожавају животну средину и не ремете комфор становања суседа. То су: трговина, пословање, услужне делатности, извесни занати, здравствене ординације, адвокатске канцеларије, забавишта и сл. а према прописима за изградњу сваке од ових делатности.

Објекти намењени становању са пословањем планирани су као објекти који у приземљу и на првој етажи морају бити нестамбени, и то: локали у приземљу, а на спрату пословни простор или локали.

Објекти дуж Булевара краља Александра не смеју имати прилаз у подземне гараже са Булевара већ из залеђа.

Верски објекти у оквиру својих парцела, порти, поред цркве могу садржати и објекте пратећих садржаја који су у функцији цркве. Простор порте уредити у складу са духовном функцијом објекта. У оквиру порте није дозвољена изградња нових објеката намењених становању или административним потребама, сем оних који већ постоје на парцели, како би се саме цркве афирмисале као репери у овом делу града.

3.2.3. Површине мешовите намене (интереса)

На простору плана у оквиру једног објекта налазе се заједно намена јавног и појединачног интереса, а то је здравство (огранак Дома здравља „Звездара”) и појединачног интереса, становања. Ова мешовита намена задржава се планом.

3.2.4. *Постийнуйи урбанистички параметри и биланси*

Број блока	Површина блока (m ²) без УМП-а	Површина под објектима (m ²)	Укупна БРГП (m ²)	Максимална спратност у блоку	Слободне и зелене површине (m ²)	Процент искоришћености (%)	Индекс изграђености
Б15	21.711	11.082	58.429	7	10.629	51	2,69
Б16	14.267	6.220	34.777	7	8.047	43,6	2,44
Б21	11.280	3.808	18.822	5	7.472	33,8	1,67
Б22	11.628	4.048	19.030	5	7.580	34,8	1,64
Б23	3.646	1.064	3.930	4	2.582	29,2	1,08
Ц18	5.621	2.250	7.826	7	3.371	40	1,39
Ц22	14.731	4.877	19.063	9	9.854	33,1	1,29
Ц23	27.213	10.480	41.901	7	16.733	38,5	1,54
Ц24	13.286	5.354	27.242	6	7.932	40,3	2,05
Ц25	13.223	2.916	9.320	5	10.307	22,1	0,70
Ц26	8.576	3.371	10.579	5	5.205	39,3	1,23
	28.197				28.197		

Табела 3. Постигнути биланси површина земљишта према датој намени

Број блока	Здравство са становањем	Зелене површине	Предшколска установа	Основна школа	Верски објекти	Становање малих густина	Становање средњих густина	Становање са пословањем
Б15							16.334	5.376
Б16						391	7.306	4.524
Б21							11.280	
Б22						7.976	3.652	
Б23						1.165	2.481	
Ц18					2.409	1.471		840
Ц22	1.258				3.696	4.264	5.145	
Ц23		2.535	1.600			13.679	6.670	3.086
Ц24							12.222	1.064
Ц25				8.543		2.750	1.931	
Ц26						6.571	2.004	
Σ	1.258	2.535	1.600	8.543	6.105	38.267	69.025	14.890

Табела 4. Упоредни приказ урбанистичких параметара ГУП-а и регулационог плана

Бр. блока	Тип изграф*	Индекс изграђености „i”		Однос становање – делатности (%)		Густина насељености (ст/ha)		Максимална спратност	
		ГУП	РП	ГУП	РП**	ГУП	РП	ГУП***	РП
Б15	III	1,6-3	2,7	50-90%: 50-10%	89 : 11	450-700	853	до П+6 (max 22 m)	П+4 П+6 дуж Булевара
Б16	III	1,6-3	2,4	50-90%: 50-10%	60 : 40	450-700	612	до П+6 (max 22 m)	П+4 П+6 дуж Булевара
Б21	III	1,6-3	1,7	50-90%: 50-10%	100 : 0	450-700	800	до П+6 (max 22 m)	П+4
Б22	V	0,8-1,6	1,6	преко 70% до 30%	94 : 6	220-320	691	П+2 до П+4 изузетно до П+6	П+2-П+4 (П+5 дуж Жичке)
Б23	V	0,8-1,6	1,1	преко 70% до 30%	97 : 3	220-320	608	П+2 до П+4 изузетно до П+6	П+3 – П+5
Ц18	III	1,6-3	1,4	50-90%: 50-10%	64 : 36	450-700	380	до П+6 (max 22 m)	П+2 П+6 дуж Булевара
Ц22	V	0,8-1,6	1,3	преко 70% до 30%	73 : 27	220-320	459	П+2 до П+4 изузетно до П+6	П+2 – П+5
Ц23	VII	до 0,8	1,5	преко 80% до 20%	94 : 6	до 200	526	П+1	П+2 – П+4, П+6 дуж Булевара
Ц24	V	0,8-1,6	2,1	преко 70% до 30%	96 : 4	220-320	830	П+2 до П+4 изузетно до П+6	П+3 – П+4
Ц25	V	0,8-1,6	0,7	преко 70% до 30%	100 : 0	220-320	147	П+2 до П+4 изузетно до П+6	П+2 – П+4
Ц26	VII	до 0,8	1,2	преко 80% до 20%	100 : 0	до 200	312	П+1	П+2

Напомене:

* III тип – становање са делатностима у наслеђеним централним деловима града.

V – становање у наслеђеном ткиву ван централних делова града.

VII – становање у деловима града ретке изграђености (са различитим специфичностима) варијетет 3.: ниска изградња различитих типова.

** Нестамбена приземља нису рачуната.

*** Нацрт генералног урбанистичког плана Београда 2021. на парцелама до 300 m² предвиђа i = 0,8 – 1,2, а за индивидуално становање спратност до П+2.

При рачунању урбанистичких параметара изузет је коридор УМП-а који ће утицати на коначне параметре у блоковима које тангира.

У појединим блоковима урбанистички параметри дати овим планом детаљне регулације већи су од ГУП-ом задатих параметара али су у оквирима параметара датих Нацртом генералног урбанистичког плана Београда 2021.

3.3. Заштита градитељског наслеђа

Простор обухваћен овим регулационим планом није утврђен за просторну културно-историјску целину, не налази се у оквиру исте, не ужива статус целине под претходном заштитом, нити се налази у њеном оквиру. Предметно подручје налази се у зони археолошког налазишта „Антички Сингидунум” које је проглашено за културно добро (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда, број 176/8 од 30. јуна 1964. године).

3.3.1. Мере заштите археолошког налазишта

Цео простор обухваћен овим регулационим планом налази се у оквиру заштићене зоне некрополе римског Сингидунума.

У циљу чувања од уништења остатака некрополе и њеног даљег истраживања, при извођењу грађевинских радова морају се применити адекватне мере заштите које се састоје у следећем:

- у току извођења свих земљаних радова на простору обухваћеном границама Регулационог плана неопходно је предузети заштитна археолошка истраживања или археолошки надзор;

- не планира се презентација на терену откривених гробних конструкција и надгробних споменика, већ само њихово документовање и пренос у надлежне музејске институције.

3.3.2. Сакрални објекти под претходном заштитом

Завод за заштиту споменика културе града Београда евидентирао је објекте цркве Покрова Пресвете Богородице, дело арх. Момира Коруновића, у Кајмакчаланској бр. 55 и цркву Светог Антона Падованског, дело арх. Јосипа Плечника, у Брегалничкој бр. 14 као сакралне објекте под претходном заштитом. Препорука овог плана је да се наведени сакрални објекти заштите као споменици културе.

Мере заштите односе се на:

- објекат – очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика;
- парцелу – забрана градње нових објеката који нису у функцији постојећег сакралног објекта на парцели, урбанистичко и хортикултурно опремање, уређивање, одржавање и коришћење порте као јавног простора по посебним конзерваторским условима;
- околину – очувати све визууре ка овим сакралним објектима.

3.3.3. Заштитна визура

На графичком прилогу *План намене површина* назначене су визууре које се морају отворити према сакралним објектима, цркви Покрова Пресвете Богородице и цркви Светог Антона Падованског. То значи да се у оквиру назначених праваца не смеју подизати објекти који би својом висином и волуменом могли да законе ове важне градске реперне, а такође се не сме садити високо растиње богате крошње.

3.4. Правила парцелације

Парцеле јавног интереса

Парцеле намењене изградњи објеката јавног интереса дефинисане су овим планом и не могу се цепати или укрупњавати. Обавезно је ограђивање парцела основне школе и предшколске деље установе.

Остале парцеле

За парцеле које нису намењене садржајима јавног интереса важе следећа правила:

- Свака катастарска парцела у границама плана је грађевинска парцела на којој може да се гради према условима из плана.
- Дозвољено је укрупњавање парцела спајањем две или више парцела, али тако да максимална ширина парцеле не буде већа од 36 m. Укрупњавање грађевинске парцеле у том случају утврђује се урбанистичким пројектом.
- Најмања ширина уличног фронта парцела које излазе на Булевар краља Александра је 16 m. Колски приступ овим парцелама није дозвољен са Булевара већ из залеђа.
- Дозвољено је цепање парцела под условом да новоформиране парцеле имају излаз на јавни пут, да нису мање од 3,3 ара и да ширина уличног фронта парцеле не буде мања од 11 m.
- Дозвољено је ограђивање парцела намењених становању, али под условом да зидани део ограде на улици не прелази висину 1,10 m. Ограда може имати и већу висину али у делу изнад 1,10 m мора бити транспарентна.
- Катастарске парцеле бр. 7084, 7083, 7082, 7081, 7080, 7079, 7078, КО Звездара (Кајмакчаланска улица) морају се поделити на две ради изградње објеката на обе стране парцела.
- Катастарске парцеле бр. 7173, 7171, 7172, 7169, 7170, КО Звездара (Дравска улица) скраћене су коридором УМП-а. Урбанистички параметри плана односе се на овако формиране парцеле.

3.5. Правила регулације

Регулациона линија

Регулационе линије су геодетски дефинисане овим планом. У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Регулациона ширина Булевара краља Александра је 19 m, изузев Блока Ц18, где је нешто мања јер прати постојећу регулацију.

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђује се овим регулационим планом у односу на регулациону линију и представља линију на којој се гради објекат.

Бочна грађевинска линија одређена је само у специјалним, нетипичним случајевима и представља линију до које се максимално може градити.

Грађевинска линија приземља представља обавезу повлачења приземља или остављање пасажа, пролаза, на нивоу приземља објекта. Грађевинска линија приземља важи само уз грађевинску линију (главну) и дефинише одступања приземља од позиције главног корпуса објекта. Ван ове линије не могу се налазити конструктивни елементи – стубови, степеништа, улази у објекте и сл.

Објекти затечени испред грађевинске линије у тренутку израде плана не могу се реконструисати или надзијивати, већ само инвестиционо одржавати.

Грађевинска линија подземних етажа нових објеката овим планом није посебно дефинисана (подрумске просторије или гараже) већ је одређена урбанистичким параметрима изградње. Подземне етаже могу заузети највише 80%

површине парцеле. У простору између грађевинске и регулационе линије, а у оквиру грађевинске парцеле објекта (предбаште), дозвољена је изградња подземних етажа.

Висинска регулација

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа ($P+n$) где се једна етажа рачуна у просечној вредности од 3 m.

Планирана спратност је обавезна за нове објекте, односно максимална висина до које се може надзидати постојећи. Изузетак од овог правила су објекти висине приземље + две надземне етаже којима је ово максимална висина, а могу бити и нижи.

Последња етажа може бити поткровље.

Нивелација

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже.

Планом није нивелационо дефинисан коридор УМП-а, улица Поп Стојанова, јер ће то бити предмет посебног планског документа.

3.6. Разрада урбанистичким пројектом

На графичком прилогу *Регулационо-нивелациони план* одређене су парцеле за које је обавезна израда урбанистичког пројекта. За ове целине важе сви услови из плана.

Поред наведених целина, урбанистичке пројекте треба радити за све случајеве препарцелације на захтев инвеститора.

3.7. Заштита животне средине

Услови за заштиту животне средине уграђени су у програмска, просторна и техничка решења плана, те је при даљој разради у циљу заштите животне средине обавезно придржавати се датих решења која се пре свега односе на диспозицију пословних и комерцијалних садржаја.

При спровођењу плана и пројектовању објеката водити рачуна о следећим захтевима:

- код комбиновања пословних и стамбених садржаја водити рачуна да активности трговине услуга и угоститељства не смеју да угрожавају функције као што је становање;
- при пројектовању објеката планирати посебне урбанистичке и архитектонско-грађевинске мере за заштиту од претеране инсолације и од ветра;

- за евакуацију отпадака предвидети контејнере у нишама уз коловоз на рачун тротоара или зелених површина;
- за гаражне комплексе који се планирају у унутрашњости блока потребно је обезбедити принудну вентилацију, и то по могућству такву да се загађујуће материје не задржавају у унутрашњости блока.

При планирању простора за било који вид грађевинске активности, у или на њему, посебну пажњу треба посветити заштити геолошке средине, односно заштити воде и тла, као значајном фактору животне средине, а све са циљем:

- рационалног планирања, пројектовања и изградње објеката било које врсте и намене,
- безбедности живота људи у зони изградње.

3.8. Ограничења изградње

3.8.1. Геоџеотехнички услови

На основу сличних морфолошких, геолошких, хидрогеолошких одлика и геолошких појава извршена је инжењерско-геолошка рејонизација терена на знатно шире испитиваном подручју него што је то простор овог плана. Читаво испитивано подручје одговара једном рејону с тим што су унутар њега, на основу одређених својстава, издвојени микрорејони. Са аспекта Плана детаљне регулације блокова Б15; Б16; Б21-23; Ц18; Ц22-26 овде ће бити описан само један микрорејон, и то микрорејон Ib, с обзиром да је он заступљен на читавом простору плана.

Микрорејон Ib обухвата углавном делове терена нагиба $1^\circ - 4^\circ$ који су у површинском делу изграђени од средње стишљивих седимената Q_{2l} , Q_{2pz} и Q_{1d}^l , неуједначене дебљине од 1 до 19,30 m, просечно од 10 до 14 m и који леже преко практично нестишљивих седимената комплекса и M_3 , 2G1 и M_3^2L . Ниво подземне воде налази се на преко 6 m од садашње површине терена и варира на контакту делувијалних седимената и лесних наслага.

Микрорејон је повољан за урбанизацију, уз услов да се начин и дубина темељења у лесу прилагоде његовој структурној чврстоћи и осетљивости на провлажавање.

Имајући у виду да простор обухваћен овим планом, у зони ангажовања садејства објекта и терена, изграђују седименти квартара: лес (Q_{2l}); погребена земља (Q_{2pz}) и делувијална глина (Q_{1d}^l) то ће у даљем делу текста бити дате основне карактеристике ових средина.

Физичко-механичке карактеристике ових средина су:

Лес (Q_{2l})

γ (kN/m ³)	γ_d^l (kN/m ³)	n (%)	ϕ ($^\circ$)	c (kN/m ²)	$M_{S_{0.5-4}}$ (kN/m ²)
18,80-20,52	15,20-16,80	42-50	21 $^\circ$ - 24 $^\circ$	12-40	4.000-8.500 *1.500-3.500**

Погребена земља (Q_{2pz})

γ (kN/m ³)	γ_d^l (kN/m ³)	ϕ ($^\circ$)	c (kN/m ²)	$M_{S_{0.5-4}}$ (kN/m ²)
19,30-20,30	16,40-17,20	21 – 23	12-35	7.600-11.500

Делувијалне глине (Q_{2d}^l)

γ (kN/m ³)	γ_d^l (kN/m ³)	ϕ ($^\circ$)	c (kN/m ²)	$M_{S_{0.5-4}}$ (kN/m ²)
19,60-20,70	15,70-17,30	20 $^\circ$ - 25 $^\circ$	25-54	6.600-10.800

* природно влажан

** провлажен

3.8.2. Сеизмичке карактеристике терена

Према категоризацији објеката која је наведена у Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње и његовим каснијим изменама и допунама, објекти планирани на предметном простору спадају у објекте друге категорије, што значи да би за њих као полазна олеата била олеата сеизмолошке карте која се односи на период од 500 година.

Истраживања су узела у обзир елементе анализе (процене) потенцијалних сеизмодеоформабилности заступљених модела, у односу на VIII сеизмички степен који је наведен на олеати сеизмолошке карте која се односи на повратни период од 500 година.

Овде треба истаћи да за зидане објекте према Правилнику о техничким условима градње објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 31/81) према члану 111. постоји ограничење спратности, и то за поједине зидане конструкције које су дате у табели која је даље наведена у тексту:

Сеизмички степен	IX°	VIII°	VII°
Врста зиданих конструкција			
Обичне	/	П+1	П+2
Са вертикалним серкљажима	П+2	П+3	П+4
Армиране	П+7	П+7	П+7

3.8.3. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану, укупна реализација, односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од потреса, новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 52/9). Треба поступити у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се превентивно обезбеди немогућност ширења пожара, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 37/88). Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима свим грађевинским парцелама.

На обухваћеном простору мора бити реализована одговарајућа хидрантска мрежа према одредбама Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 3/91).

У складу са тачком 2. и 6. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ”, број 39/95). Обавештено је Савезно министарство одбране о изради овог регулационог плана – интерни број 25-5 од 13. јула 1998. године.

Мере заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-планских услова од интереса за одбрану земље дефинисане су посебним прилогом.

3.8.4. Услови за кретање инвалидних лица

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

3.9. Саобраћајне површине

3.9.1. Улична мрежа

Предметна локација је у окружењу неколико примарних саобраћајница. Са севера је тангира магистрални, доминантни правац, Булевар краља Александра. Њен профил дефинисан је према студији „Просторно-програмско решење зоне РП Булевара”.

Будућа магистрала, УМП – унутрашњи магистрални прстен, један од значајних трансверзалних праваца у уличној мрежи Београда, пролази трасом Поп Стојанове улице. Коридор УМП-а само је назначен у тзв. зони УМП-а, која ће бити обрађена након усвајања пројектне документације за УМП, чија је израда у току.

Са југа, локацију тангирају сабирне улице 2. реда, Жичка и Жарка Зрењанина. Регулација Жичке није дефинисана јер РП саобраћајнице Славија – Жичка (Југинус, 2002. год.) није до сада усвојен тако да ће она бити дефинисана у другој фази израде плана.

Улица Жарка Зрењанина је проширена регулација до границе предметног плана. Ширина коловоза остаје 6 m а тротоар ка плану проширује се на мин. 3,7 m.

Остале улице које су у граници плана: Гајева, Бранка Крсмановића, Голубачка, Дравска, Брегалничка, Гвоздићева, Душана Дугалића, Светомира Николајевића, Трајка Стаменковића, Преспанска, Дорјанска, Раваничка, Марка Миљанова и Шабачка чине мрежу стамбених саобраћајница. Све улице задржавају постојеће трасе уз проширење коловоза на 6 m. Све улице морају имати са обостране тротоаре. У улицама: Старца Вујадина, Гајевој, Бранка Крсмановића и Тонета Томшића са једне стране проширен је тротоар, што представља другу фазу реализације плана која је условљена динамиком замене постојећег грађевинског фонда.

До реализације УМП-а и даље ће улице Бранка Крсмановића и Поп Стојанова преузимати значајне саобраћајне токове као једине попречне везе у том делу града.

Улица Шибеничка планирана је као колско-пешачка. Тротоари и коловоз су нивелационо изједначени. У зони улице обезбедити проходност комуналног и интервентног возила остављањем слободног профила ширине 3,5 m у континуитету уколико се елементима партерне обраде „умирује” саобраћај.

Улица Нова 1-1 планирана је као слепа улица са окретницом која се по дефинисању регулационе ширине УМП-а може продужити.

Геометрија свих раскрсница уличне мреже реконструирани се минималним полупречником кривине од 6 m. Основни елементи попречних профила саобраћајница дати су у графичком прилогу *План саобраћајних површина*.

Трасе реконструисаних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са примереним падовима. Коловозну конструкцију реконструисаних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу и структури возила која ће се њоме кретати. Одводњавање решавати слободним падом површинских вода у систем кишне канализације. Приступ ватрогасних возила свакој згради у оквиру појединих блокова омогућен је из улица које окружују блок и из „залеђа” преко колско-пешачких површина у средишту блока. Приступ унутар блока мора бити најмање ширине 3,5 m.

3.9.2. Паркирање

За све новопланиране објекте обезбедити на припадајућој парцели потребан број паркинг места, добијених из пројекта дефинисаних на бази норматива, првенствено у подземним етажама објекта или на слободној површини парцеле. За нову изградњу, број паркинг места дефинисати према следећем нормативу:

- за становање 1 ПМ по стану,
- за делатности 1 ПМ на 60 m² нето етажне површине.

Осим постојеће гараже од 30 ПМ у Блоку Б15, за потребе паркирања постојећих и планираних садржаја, као и осталих корисника простора, с обзиром на фреквентност подручја и планиран развој пословно-комерцијалних делатности уз магистралне правце, Булевар и УМП, постоје просторне могућности за планирање изградње гаража већих капацитета. Могу се планирати опште гараже, чији капацитети треба да задовоље потребе како планиране намене, тако и других корисника простора на следећим локацијама:

- у оквиру стамбено-пословног објекта у Блоку Б16, на два подземна нивоа са мин. 180 ПМ;
- у оквиру у Блоку Б23, на два подземна нивоа са мин. 200 ПМ;
- у оквиру стамбено-пословног центра у Блоку Ц22, на два подземна нивоа са мин. 180 ПМ.

С обзиром да су површине на којима су планиране ове гараже у зони УМП-а, детаљни услови за њихову изградњу биће дефинисани када буду усвојени релевантни планови.

Пристап гаражама које су лоциране уз примарну уличну мрежу остварити искључиво из залеђа.

За објекте уз Булевар обавеза инвеститора је да обезбеди потребан број паркинг места према нормативима из овог плана.

Гараже пројектовати као класичне, са рампама. Препорука обрађивача је да се уместо класичних подземних гаража граде аутоматизоване механичке гараже с обзиром на:

- боље искоришћење простора за паркирање (уштеда по месту и волумену);
- потпуну контролу приступа возила (електронска контрола, искључен „људски фактор”);
- аутоматизовано вођење возила (нема присуства људи у објекту);
- заштиту животне околине (без издувних гасова);
- нижу цену изградње по месту паркирања у односу на класичне гараже.

Површине изнад подземних гаража у оквиру блока уредити као слободне зелене површине.

При пројектовању гаража у подземним етажама новоизграђених објеката поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,25 m;
- слободна висина гараже мин. 2,3 m;
- димензије паркинг места мин. 2,3 x 4,8 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

Нумерички показатељи за паркирање и услови за изградњу паркинг и гаражних места за нове и дограђене објекте дати су у следећој табели:

Број блока	Потребно ПМ – делатности	Потребно ПМ – остале намене	Потребно ПМ – становање	Потребно ПМ – укупно	Остварено ПМ у општим гаражама	Остварено ПМ на парцели	Остварено ПМ – у првој фази	Суфицит – дефицит ПМ у првој фази	Остварено ПМ у општим гаражама – друга фаза реализације – зона УМП-у
Б15	220		440	660	30	604	634	-26	
Б16	297		276	573		530	530	-43	180
Б21	59		180	239		221	221	-18	
Б22	87		234	321		303	303	-18	
Б23	80		166	246		225	225	-21	200
Ц18	17	7	70	97		78	78	-20	
Ц22	89	14	187	297		227	227	-70	180
Ц23	80	25	329	434		230	225	-209	
Ц24	25		261	286		286	280	-6	
Ц25	13	20	42	74		46	46	-28	
Ц26	22		99	121		110	110	-11	
УК.	990	66	2.275	3.350	30	2.860	2.857	-470	560

Потребан број паркинга презентирани у табели дат је по блоковима с тим што је прорачун рађен за сваку парцелу посебно.

Остварен број паркинга на парцели изведен је према нормативу за планирану намену на парцелама и представља захтевани минимум за паркинг местима.

Нумерички показатељи за паркирање

Норматив примењен за прорачун потребног броја паркинг места изведен је из поставке ГУП-а за III, V и VII

(варијетет 3) тип изграђености. Пошто се нормативи за становање разликују у зависности од типа изграђености (за постојеће становање од 0,7 до 1,1 ПМ по стану, за планирано становање од 0,9 до 1,1 ПМ по стану), за цео план је упросечен норматив на:

- за постојеће становање 0,9 ПМ по стану,
- за ново становање 1 ПМ по стану,
- за делатности 1 ПМ на 60 m² нето етажне површине.

За друге намене при прорачуну потребног броја паркинга места придржавати се следећег:

– здравство	1 ПМ на 80 m ² нето етажне површине,
– предшколске и школске установе	1 ПМ на 1 учионицу,
– верски објекти	1 ПМ на 80 m ² нето етажне површине.

3.9.3. ЈГС

Простор Регулационог плана остварује везу са јавним саобраћајем преко линија трамвајског саобраћаја у улици Булевар краља Александра и линија аутобуског и тролејбуског саобраћаја у Жичкој улици.

3.10. Инфраструктура

3.10.1. Водовод

Постојеће стање водоводне мреже

Постојећа водоводна мрежа предметног простора припада I и II зони водоснабдевања.

У свим улицама постоји дистрибутивна водоводна мрежа. Водоснабдевање II зоне врши се преко примарних и секундарних цевовода, а под утицајем црпних станица *Врачар* и *Црвени крст*, док се подручје које припада III зони снабдева водом преко резервоара Звездара (II зона) и црпне станице ЦС Звездара (III зона) из које се врши потискивање воде у конзумно подручје треће висинске зоне. Сви ови објекти су ван границе овог регулационог плана.

Дистрибутивна мрежа предметног подручја углавном је дотрајала и недовољно је пречника. У већем делу комплекса је тзв. „бела мрежа” (цоловна), коју треба заменити новом мрежом одговарајућег пречника.

У непосредној близини овог регулационог плана налази се водоводни пункт – комплекс са резервоаром *Главни* и црпном станицом ЦС *Црвени крст* која потискује воду у мрежу друге висинске зоне. Из ове црпне станице полази потисни цевовод Ø 800 mm трасиран улицом Ватрослава Јагића, који, затим скреће у Булевар краља Александра мењајући димензије попречног пресека Ø 500 mm (на левој страни Булевара, у зони тротоара, гледано према центру града). То је магистрални цевовод који тангира и блокове предметног плана и из кога се напajaју дистрибутивни цевоводи друге висинске зоне водоснабдевања овог регулационог плана и ширег подручја Булевара (блокови са леве стране Булевара краља Александра).

Према условима ЈКП БВК, може се констатовати да у садашњим околностима снабдевања водом, постојећа мрежа друге висинске зоне ради пуним капацитетом и да је у потпуности искоришћена. То значи да се из постојеће мреже не могу обезбедити додатне количине воде за подмирење планираног повећаног конзума овог подручја.

За прикључење предвиђених стамбених објеката овог регулационог плана на градску водоводну мрежу, потребно је довршити изградњу примарних објеката београдског водоводног система у оквиру *мокролуцког водосистема* којем, у ширем смислу, припада и предметни комплекс.

Постојећи цевоводи приказани су у графичком делу елабората, на ситуацији у размери 1 : 1.000, заједно са планираном водоводном мрежом.

Цоловна, бела мрежа, није приказана на ситуацији што је уобичајени поступак да се цртеж не би оптерећивао мноштвом линија.

Комплетан приказ постојеће водоводне мреже дакле, и „беле мреже” дат је у катастару подземних вода и објеката Градског геодетског завода који је саставни део овог регулационог плана.

Планирано решење водоводне мреже

Београдски водоводни систем састоји се из пет висинских зона формираних према топографији терена. Комплетно подручје зоне Булевара краља Александра обухвата прву, другу и трећу висинску зону, док се територија пред-

метног Плана детаљне регулације налази углавном у другој висинској зони и мањи део у трећој зони којој припадају само блокови Ц24, Ц25 и Ц26.

Водоснабдевање разматраног подручја врши се преко примарних и секундарних (дистрибутивних) цевовода, а под утицајем црпних станица *Врачар II* и *Црвени крст* за другу зону и црпне станице *Звездара* за трећу висинску зону водоснабдевања.

Постоје у овом делу града примарни цевоводи, као што је Ø500 mm у Булевару краља Александра, унутар и око Регулационог плана, но и поред те чињенице, стање секундарне дистрибутивне мреже је такво да се услед планиране урбанизације и повећања броја становника, око већине блокова предвиђа нова мрежа цевовода пречника Ø 150 mm, по систему прстенова.

Цоловна „бела мрежа” укида се јер нема захтевани капацитет услед повећања броја становника и пораста потрошње конзума.

Планирано решење водоводне мреже подручја овог регулационог плана урађено је на основу раније урађеног елабората под називом *Анализа постојеће и нове водоводне мреже за регулацију просторно-програмског решења ДУП-а Булевара краља Александра* – пројектант: ЦЕП – 1995. год. и услова ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирана изградња нове водоводне секундарне мреже предвиђена је на оним деоницама цевовода где су пречници мањи од Ø 150 mm (Ø 100 mm), а то је основни захтев „Београдског водовода”.

Дакле, док се не изгради планирана секундарна водоводна мрежа око блокова предметног плана, није могућа предвиђена стамбена изградња у блоковима.

Што се тиче фазности изградње водоводне мреже, она би се могла одредити на основу познате фазности и динамике планираних објеката по блоковима.

На ситуацији, у графичком прилогу, дате су трасе и пречници цевовода планиране водоводне мреже према горњој табели, у размери 1 : 1.000.

3.10.2. Канализација

Постојеће стање канализације

Постојећа канализациона мрежа овог регулационог плана налази се на територији Централног градског канализационог система, на оном његовом делу на коме је канализација изведено по општем принципу канализације. У свим улицама плана постоји улична канализациона мрежа.

Вододелница два велика канализациона слива Мокролушког (подслив Чубурски са реципијентима у Јужном Булевару) и Булбулдерског – управо пролази територијом овог плана, и то правцем улица Врањске и Кајмакчаланске.

Површина територије плана која припада Булбулдерском сливу је она чија мрежа гравитира колектору ОБ 90/140 cm – ОБ 60/110 cm у Булевару краља Александра ван границе плана, а Мокролушком, односно Чубурском, површина чија мрежа гравитира колектору 60/110 cm у ул. Жичкој – Грчића Миленка, и колектору ОБ 60/110 cm у улици Станислава Сремчевића (оба ван границе Регулационог плана).

Руководећи се наведеном поделом на два слива, наводи се постојећу канализациону мрежу у границама плана:

Булбулдерски слив

I) Реципијент – колектор општег система ОБ 90/140 cm – ОБ 60/110 cm у Булевару краља Александра

Све канализационе воде овог слива укључују се у колектор ОБ 90/140 cm ОБ 60/110 cm у Булевару краља Александра, преко мреже постојећих канала из бочних улица и одводника Ø 400 у ул. Жарка Зрењанина који се низводно (ван границе плана) укључује у поменути колектор. То су следећи цевни канали:

- канал ОК 250 у ул. Врањској,
- деоница канала ОК 250 у ул. Гвоздићевој,
- канал ОК 250 у ул. Силвија Крањчевића,
- деоница канала ОК 250 у ул. Брегалничкој,
- деоница канала ОК 250 у ул. Поп Стојановој,
- деоница канала ОК 300 у ул. Бранка Крсмановића,
- канал ОК 300 у ул. Гајевој,

– канал ОК 350 у ул. Старца Вујадина,
 – канал ОК 250 у ул. Кајмакчаланској који иде приближно топографском вододелницом Булбулдерског и Мокролушког слива. У овај канал прикључују се канали из бочних улица (са леве стране улице гледајући низводно). Овај канал прикључује се на канал ОК 300 – ОК 400 у улици Жарка Зрењанина, који се, затим улива у реципијент у Булевару краља Александра,
 – канал ОК 300 у ул. Жарка Зрењанина (узводна деоница) који се надовезује на канал ОК 300 у улици Жичкој и са њим чини функционалну целину. Оба канала су ван границе плана.
 На поменути канал Жичка – ул. Жарка Зрењанина прикључују се деонице ових бочних канала (у границама плана), и то деонице канала ОК 250 у улицама Бранка Крсмановића, Голубачкој и Дравској.

Мокролушки слив

II) Подслив колектора 60/110 см у ул. Грчића Миленка – ул. Војислава Илића

Постојећи канали овог сливног подручја јесу:

- деоница канала ОК 300 у ул. Раваничкој,
- канал ОК 300 у ул. Дојранској,
- канал ОК 250 у ул. Трајка Стаменковића,
- деоница канала ОК 250 у ул. Гвоздићевој,
- кратка деоница канала у ул. Силвија Крањчевића,
- канал ОК 250 у ул. Душка Дугалића,
- канал ОК 250 – ОК 350 у ул. Брегалничкој,
- канал ОК 250 у ул. Поп Стојановој.

III) Подслив колектора 60/110 см у ул. Станислава Сремчевића

Као и претходна два и овај реципијент – колектор налази се ван границе предметног Регулационог плана и има најмањи број уливних канала, и то:

- канал ОК 250 у ул. Шибеничкој,
- канал ОК 250 у ул. Марка Миљанова,
- деоница канала ОК 300 – 350 у ул. Раваничкој.

Диспозиција наведених постојећих цевних канала у улицама на подручју овог регулационог плана дата је у графичком прилогу елабората, на ситуацији у размери 1 : 1.000, заједно са планираном мрежом.

Планирано решење канализације

Битна карактеристика овог регулационог плана јесте да за његову реализацију није потребно на самој територији плана предвидети нове капацитете за одводњавање канализационог вода. Дакле, задржава се постојећа канализациона улична мрежа општег система без изузетака, јер по капацитету задовољава увећане количине кишних и отпадних вода настале планираном урбанизацијом.

За улицу Поп Стојанову – УМП (Унутрашњи магистрални прстен) биће урађен посебан плански акт који ће третирати само саобраћајницу, те је она у овом регулационом плану само назначена и остављен је коридор одговарајуће ширине. На овој деоници треба предвидети нов цевни канал минималног пречника Ø 300 mm, чији би се један крак укључивао у колектор ОБ 60/110 см у Булевару краља Александра, а други у колектор у ул. Грчића Миленка (продужетак УМП).

Једини планирани објект канализационе мреже на територији овог плана јесте кратка деоница канала Ø 300 mm у ул. Тонета Томшића (деоница између ул. Дојранске и ул. Трајка Стаменковића).

Дакле, сва постојећа мрежа уличне канализације овога плана задржава се, у потпуности, у функцији.

Планирана и постојећа канализациона мрежа територије овог регулационог плана приказане су у графичком прилогу елабората, на ситуацији у размери 1 : 1.000.

Образложење решења канализације

Како је подручје Регулационог плана Булеvara краља Александра од улице Старца Вујадина до улице Станислава Сремчевића део територије Централног градског канализационог система на коме је канализација конципирана према општем систему канализације, то ће се овај принцип задржати и у наредном планском периоду како је дато условима ЈКП БВК.

На основу намене површина из Регулационог плана и анализе сливног подручја, установљено је да сви постојећи улични канали задовољавају по своме капацитету и да се, као такви, могу задржати у функцији за наредни плански период.

Услови даље урбанизације Чубурског слива, према условима ЈКП БВК, јесу пројектовање и изградња трећег колектора у саобраћајници Јужни булевар (ван граница плана).

Сама саобраћајница Булевар краља Александра изузета је из Регулационог плана (ван границе плана) и није предмет обраде. Регулациони план ове саобраћајнице још није урађен.

3.10.3. Електрична мрежа

Постојеће стање

У оквиру предметног плана изграђене су четири трансформаторске станице 10/0,4 kW. Трансформаторске станице 10/0,4 kW регистарски бр. Б – 82, Б – 403 и Б – 343 изграђене су у оквиру стамбених објеката, Б – 15564 и Б – 357 изграђене су као слободностојећи објекти. Мрежа 10 kW изграђена је као подземно кабловска. Каблови су постављени испод тротоарског простора дуж постојећих саобраћајница.

Нисконапонска мрежа 1 kW делом је изграђена као подземна, а делом као надземна. Дуж улице Станислава Сремчевића, Врањске и Гвоздићеве испод коловоза, а дуж Булеvara краља Александра испод тротоара постављен је 110 kW кабловски вод који повезује ТС 220/110 kW Београд 17 са ТС 110/10 kW Београд 28.

Дуж улице Станислава Сремчевића испод тротоарског простора постављен је кабл 35 kW.

Образложење решења

Постојећи и планирани потрошачи предвиђено је да се снабдевају електричном енергијом из трансформаторских станица које су лоциране у следећим блоковима: ТС – 1 у Блоку Б21, ТС – 2, ТС – 3 и ТС – 4 у Блоку Б15, ТС – 5 у Блоку Б22, ТС – 6, ТС – 8 и ТС – 9 у Блоку Б16 са тима што ТС – 8 замењује постојећу ТС рег. бр. Б – 1556 која се уклања, ТС – 7 и ТС – 10 у Блоку Б 23, ТС – 11 Блоку Ц22, ТС – 13 и ТС – 14 у Блоку Ц22 са тим што ТС – 3 замењује ТС рег. бр. Б – 357 која се уклања, ТС – 15 у Блоку Ц23, ТС – 16 у Блоку Ц24 и ТС – 17 у Блоку Ц25.

	Ст. ново	Дел.	Задржава ст.	дел.	Ст. Σ 30	Тф. дел. 50
Б-15	40.542 (477)	990 kW (60W)	232 (2ст)	360 kW (80W)	550	330
Б-16	300	1303 kW	0	302 kW	741	330
Б-21	197	251 kW	743 (8)	129 kW	193	116
Б-22	265	363 kW	423 (4)	100 kW	202	121
Б-23	178	330 kW	966 (10)	120 kW	234	140
Ц-18	75	103 kW (80 W/m ²)	0	0	43	26
Ц-22	176	377 kW (60 W/m ²)	102 (1)	377 kW	221	132
Ц-23	123	200 kW (80 W/m ²)	(130 ст)	1.120 kW	200	120
Ц-24	246	120 kW (80)	0	543 kW	63	38
Ц-25	37	75 kW (80)	387 (5)	70 kW	31	19
Ц-26	54	117 kW (80)	1.106 (12)	70 kW	55	33

Све трансформаторске станице су капацитета 1x1000 kW осим ТС – 9 која је капацитета 2 x 1000 kW.

Планиране трансформаторске станице предвиђено је да се прикључе на планирану ТС 110/10 kW „Обилић”. У том смислу предвиђено је да се од ТС 110/10 kW до предметног подручја положи четири кабловска вода 10 kW који ће формирати два прстена и прихватити све планиране ТС 10/0,4 kW осим ТС – 8 и ТС – 13 у које ће се увести 10 kW водови из постојећих укинутих ТС Б-1556 и Б-357. Планирани каблови 10 kW предвиђено је да се изведу подземно, дуж саобраћајница а испод тротоарског простора. Тресе каблова 10 kW од границе предметног плана до ТС 110/10 kW „Обилић” биће предмет посебног планског документа.

Нисконапонска мрежа у делу насеља где је индивидуално становање задржаће се као надземна на бетонским, односно гвозденим стубовима, а у делу где је колективно становање градиће се подземним водови 1 kW.

Све саобраћајнице у комплексу опремиће се инсталацијом јавног осветљења. Осветљење Поп Стојанове улице посебно ће се решавати на целој дужини УМП-а.

Све трансформаторске станице предвиђено је да се изграде у склопу планираних објеката осим ТС-15 и ТС-17 које ће се градити као слободностојећи објекти.

Услови

За снабдевање планираних и постојећих потрошача електричне енергије у оквиру предметног плана изградити 15 нових трансформаторских станица 10/0,4 kW. Две постојеће ТС 10/0,4 kW Б-1556 и Б-357 укинути, а уместо њих изградити нове ТС 10/0,4 kW, ТС-8 и ТС-3.

Капацитет планираних ТС 10/0,4 kW је 1000 kVA осим ТС-9 чији је капацитет 2x1000 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kW изградити у склопу нових објеката са тим да се ТС-15 и ТС-17 граде као слободностојећи објекти. Трансформаторске станице 10/0,4 kW капацитета 1x1000 kVA морају имати најмање два одвојена одељења, и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај разводног и високог напона. ТС 10/0,4 kW капацитета 2x1000 kVA мора имати најмање три одвојена одељења и то: два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај ниског и високог напона. Просторије трансформаторских станица морају имати директан приступ споља. Приступ просторијама обезбедити изградњом приступног пута до најближе јавне саобраћајнице, ширине 3 m носивости 5 t.

Обезбедити сигурну звучну изолацију просторија за смештај трансформатора.

Планиране ТС 10/0,4 kW моћи ће да се уклопе у 10 kW мрежу тек након изградње ТС 110/10 kW „Обилић”. Од ТС 110/10 kW „Обилић” до предметног комплекса положиће се четири кабла 10 kW који ће формирати два прстена на које ће се на принципу улаз–излаз прикључити планиране трансформаторске станице. ТС-8 и ТС-13 прикључиће се на постојеће 10 kW водове на које су биле прикључене ТС Б-1556 и Б-357 које се укидају.

Мреже 1 и 10 kW извешће се подземно. Планирани подземни водови 1 и 10 kW постављају се испод тротоарског простора, а у ров дубине 0,8 m ширине у зависности од броја каблова.

Постојећа јавна расвета предвиђена је да се реконструише постављањем нових светиљки на постојеће или нове стубове. Све радове у зони 110 kW кабла извести ручно како не би дошло до његовог оштећења.

3.10.4. ТТ мрежа

Постојеће стање

Територију предметног плана покривају подручја три главна ТТ кабла, и то: кабл No-17, кабл No-10 и кабл No-28 АТЦ Звездара. Капацитет постојећих ТТ каблова делимично задовољава потребе претплатника на предметном подручју.

ТТ канализација изграђена је дуж улица: Булевар краља Александра, Кајмакчаланска, Жарка Зрењанина, Жичка, Старца Вујадина, Гајева, Бранка Крсмановића, Брегалничка, Крањчевићева, Д. Дугалића, Врањска, Т. Томшића, Дорјанска, Раваничка, Барањска и С. Сремчевића. Капацитет ТТ канализације је од 2 до 32 ТТ цеви.

Главни ТТ каблови положени су кроз ТТ канализацију од АТЦ Звездара до својих подручја. Дистрибутивна ТТ мрежа изведена је увлачним ТТ кабловима постављених кроз ТТ канализацију армираним ТТ кабловима постављеним слободно у земљу.

Објекти су прикључени преко унутрашњих и спољних извода.

Образложење решења

Потребан број телефонских прикључака одређен је на бази усвојеног принципа:

- локални: сваки локал један телефонски прикључак,
- пословање: на сваки 50–100 m² БРГП један телефонски прикључак,
- становање: сваки стан један телефонски прикључак.

На основу усвојеног принципа и капацитета задржаних и планираних у предметном РП дошло се до закључка да на предметној територији треба обезбедити око 3.900 телефонских прикључака.

Како је перспективним плановима предвиђено да предметну територију покривају три главна ТТ кабла с тим да они покривају и шире подручје од плана, дошло се до става да је потребно увести још један главни ТТ кабл капацитета 600 x 4 тако да се подручје кабла No-17 подели на два кабловска подручја.

У овом решењу кабл No-17 покривао би Блок Б-15 и део Блока Б-16, а кабл No-17А покривао би блокове Б-21, Б-22, Б-33.

Кабл No-10 покривао би блокове Ц-18, Ц-22, Ц-23 и део Блока Б-16. Кабл 28 покривао би блокове Ц-24, Ц-25 и Ц-26.

Планирани кабл No-17А предвиђено је да се полеже од АТЦ Звездара до припадајућег планираног подручја кроз постојећу магистралну ТТ канализацију.

На територији предметног плана предвиђа се изградња нове ТТ канализације дуж нове регулације Поп Стојанове улице и на деоницама где се спаја постојећа ТТ канализација.

Планирана је реконструкција и повећање капацитета дистрибутивне ТТ мреже како би се задовољиле потребе планираних претплатника. Дистрибутивна ТТ мрежа предвиђено је да се постави кроз постојећу ТТ канализацију или слободно у земљу. У објектима су предвиђени унутрашњи кућни изводи.

Услови

Предметни комплекс припада подручју постојеће АТЦ Звездара чији је капацитет у потпуности искоришћен. Да би се прихватили нови претплатници, потребно је повећати капацитет комуникационе опреме. Затим је потребно извршити прерасподелу кабловских подручја главних ТТ каблова No-17 и No-10 и увести ново кабловско подручје No-17А.

Кабл No-17 прихватиће претплатнике у блоковима Б-15 и у делу Блока Б-16, нови кабл No-17 прихватиће претплатнике у блоковима Б-21, Б-22, Б-23, кабл No-10 прихватиће претплатнике у блоковима Ц-18, Ц-22, Ц-23 и делу блокова Б-16, а кабл 28 прихватиће претплатнике у блоковима Ц-24, Ц-25 и Ц-26.

Нови главни ТТ кабл No-17А положиће се кроз постојећу магистралну ТТ канализацију од АТЦ Звездара до новоформираног кабловског подручја.

На свим кабловским подручјима потребно је извршити реконструкцију и повећање капацитета дистрибутивне ТТ мреже тако да задовољи крајње потребе корисника на предметном подручју. Извршити доградњу постојеће ТТ канализације и отварање ТТ окана на погодним местима.

Постојећу ТТ канализацију која је угрожена изградњом објеката изместити.

ТТ канализација дуж Поп Стојанове и Жичке улице биће пројектована у склопу пројеката тих саобраћајница. У оквиру планираних објеката предвидети унутрашње кућне изводе са доњом врстом телефонске концентрације. Изводе прикључити армираним ТТ кабловима положеним кроз приводну ТТ канализацију на дистрибутивну ТТ мрежу. Капацитет извода и изводних ТТ каблова димензионисати за крајње потребе претплатника.

3.10.5. Тојловод

Услови снабдевања топлотном енергијом

Простор блокова Б15-23 и Ц18-26 припада грејном подручју топлане Коњарник и напајаће се топлотном енергијом – врелом водом 150/75°С, НП 25, преко магистралних топловода дуж улица Војислава Илића, Жичке као и Булевара краља Александра.

Током досадашње реализације топловодне мреже ови блокови нису прикључени на даљински систем осим појединих објеката као што су школа у Блоку Ц25 која се снабдева преко блоковске секундарне мреже из централне, топло измењивачке станице у насељу Липов лад и неколико стамбених објеката у блоковима Ц26 и Ц25.

На подручју обухваћеном овим планом на топловодну мрежу прикључени су вишеспратни стамбени и пословни објекти, док већина постојећих објеката у окружењу до сада није било прикључена на систем даљинског грејања.

На топловодну мрежу прикључују се:

- постојећи стамбени објекти који се задржавају и
 - планирани стамбено-пословни објекти
- а све према табели топлотног конзума.

Изградњу нове топловодне мреже оријентисати ка већ изграђеној мрежи која располаже топлотним капацитетом у функцији динамике изградње објеката.

Блокове Б15 и Б23 оријентисати на магистрални топловод у улици Бранка Крсмановића. Овај примарни вод је димензионисан за потребе свих потрошача на овим блоковима.

Блокови Ц18, Ц22 и Ц23 снабдеваће се топлотом преко примарног вода дуж Брегалничке улице од магистралног топловода у улици Војислава Илића.

Блокови Ц24, Ц25 и Ц26 снабдеваће се топлотном енергијом са магистралног топловода дуж Булевара краља Александра.

Могуће је да се у функцији динамике изградње објеката поједини Ц блокови или Б блокови у датом тренутку на-

пајају топлотом са најближе магистрале, што ће се дефинисати израдом техничке документације.

Нова топловодна мрежа градиће се према ситуационом решењу у графичком прилогу елабората од предизолованих цеви или у плитко положеним бетонским каналима са минималним надслојем до коте терена од 80 см. Тачна места прикључења појединачних објеката на топловодну мрежу дефинисаће се у односу на њихов редослед у реализацији.

Све планиране топлотне подстанице индиректно се прикључују на топловодну мрежу. Секундарни развод топле воде 90/70° С, НП 6, од топлотних подстаница до подстаница у појединим објектима водиће се, по правилу, кроз подрумске и гаражне просторе.

Просторије за смештај топлотних подстаница морају бити минималних димензија 5х6 m и висине 2,6 m са директним улазом споља и колско-пешачком стазом до најближе саобраћајнице. За ову просторију треба обезбедити природно осветљење и вентилацију, електричну расвету, чесму, јаму за хлађење и одвод отпадне воде у канализацију.

Приликом пројектовања инсталација централног грејања у објектима неопходно је у максималној мери користити методе рационалног коришћења и уштеде енергије.

Образложење

Сви објекти на разматраном простору који се плански задржавају као и новопланирани прикључиће се на систем централизованог снабдевања топлотном енергијом како би се обезбедили квалитетни услови становања и пословања, оптимално користила енергија и заштитила животна средина.

Топлотна енергија која је потребна за укупно инсталисано топлотно оптерећење постојећих и новопланираних потрошача у блоку обезбедиће се из постојећих вреловода 150/75° С грејног подручја топлане Коњарник изграђених дуж улице Војислава Илића и Булевара краља Александра.

За процену потребне инсталисане снаге коришћени су следећи нормативи:

– за постојеће и планиране стамбене објекте чисте висине просторија 2,6 m и термичке заштите објеката у складу са ЈУС.У.Ј500 у износу од 120 W/m²,

– за постојеће и планиране пословне објекте чисте висине 3,2 m и термичке заштите објеката у складу са ЈУС.У.Ј500 у износу од 150 W/m²,

Инсталисана топлотна снага потрошача обрачуната је према следећој табели:

Број бл.	БРГП пост. (m ²) ст.	БРГП пост. (m ²) дел.	Q пост (KW)	БРГП план. (m ²) ст.	БРГП план. (m ²) дел.	Q план (KW) ст.	Q план (KW) дел.	Q план (KW) ук.
Б15	6.181	0	593	40.542	16.513	3.892	1.982	5.874
Б16	3.786	541	428	25.572	21.719	2.455	2.606	5.661
Б21	2.358	245	256	16.794	4.197	1.612	504	2.116
Б22	1.684	473	218	23.206	6.061	2.228	727	2.955
Б23	2.498	510	301	15.126	5.505	1.452	661	2.113
Ц18	0	0	0	6.424	1.292	617	155	772
Ц22	4.819	360	506	15.092	6.288	1.449	755	2.204
Ц23	24.453	3.498	2.762	10.474	2.511	1.006	301	1.307
Ц24	6.789	474	709	20.934	1.424	2.010	171	2.181
Ц25	1.208	0	116	3.207	943	308	113	421
Ц26	2.031	205	220	8.502	1.468	816	176	992

Топлотни конзум је раздвојен на постојеће објекте који се задржавају и нове који ће се градити.

3.10.6. Зеленило

Правила за уређивање слободних и зелених површина

На подручју Плана детаљне регулације са реконструкцијом блокова (Б15, Б16, Б21, Б22, Б23, Ц18, Ц22, Ц23, Ц24, Ц25, Ц26), интензивном пословно-стамбеном и друштвеном изградњом, као и увођењем подземних гаража и пијацете, предвиђено је око 8,6 ха слободних и зелених површина, заједно са саобраћајницама (што износи око 42,32% укупне површине).

Просечна површина слободних и зелених простора по становнику је 9,15 m² што је на граници норматива датим у ГУП-у. Имајући у виду близину шума-парка „Звездара”, парк „Ђирило и Методије”, као и високоформирану дрворед у Булевару краља Александра и из суседних блокова, ове зелене и слободне површине могу се сматрати скоро задовољавајућим.

Овим планом предвиђено је формирање јединственог хомогеног система зеленила које је међусобно повезано у равномерної и рационалној диспозицији. Отуда је неопходно очувати што више постојећу вегетацију и уградити у градску структуру, чиме се формира систем зеленила, обезбеђен одговарајућим мерама неге, заштите и одржавања.

Избор садног материјала заснива се на постојећим квалитетним врстама, аутохтоног и алохтоног порекла прилагођеним намени површина. Учешће лишћарских врста је доминантно и креће се 40–50%, четинарских 10–15% а жбунастих 30–35%.

Према намени површина и режиму коришћења разликују се следеће категорије зеленила:

ЛИНИЈСКО ЗЕЛЕНИЛО или **ДРВОРЕДИ** (унутрашњи магистрални прстен, улице са предбаштама и паркинги простори) и

БЛОКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО:

- зелене површине унутар парцела за вишепородично становање са делатностима,
- зеленило у оквиру парцеле за породично становање,
- зеленило унутар блока уз објекте јавног карактера (основна школа, обданиште, дом здравља, верски објекти, отворени спортски центар)
- зелене површине на пијацети и скверу (венац),
- зелене површине над јавним подземним гаражама.

Линијско зеленило чине појединачна дрворедна стабла уз колске улице (Душана Дугалића, Кајмакчаланска, Гвоздићева) посађене у предбаштама формирајући линијски континуитет.

Ову категорију зеленила треба формирати од школованих и здравих дрворедних садница адаптираних на владајуће услове средине. Размак садње је у зависности од изабране врсте која у погледу одржавања захтева минималне услове чинећи га економски оправданим. У интегрисаној улици (Блок 22 и Блок 23 парцеле 310,311) која води ка католичкој цркви користити високодекоративно-естетске врсте, средњих и нижих висина, које својим колоритом, димензијом и волуменом крошњи постижу посебан ефекат у простору.

На новопланираном паркингу простору уз спортско-рекреативну површину формирати дрворед на растојању од 5 до 7 m у зависности од изабране врсте што обухвата два-три паркинга места.

Блоковско зеленило подразумева:

- Зелене површине унутар парцела за вишепородично становања са делатностима

Зелене површине на овим парцелама обухватају све високовредноване врсте из снимка постојећег стања вегетације. То су лишћарске врсте (дивљи кестен, јасен, платан, липа, бреза, пауловнија, кисело дрво, каталпа, пајавац, багрем) као и четинарске (смрча, туја, црни бор), а затим и воћарске (трешња, шљива, орах, вишња, смоква) које су са високоформираним крошњама и у пуној физичкој зрелости.

У оквиру ових парцела предвиђене су подземне гараже које су у надземном делу углавном поплочане и резервисане

не за игру деце узраста три до 10 година. Мањим делом предвиђене су касетиране површине у виду већих жардињера обрасталих ниским жбунастим врстама са плитким кореновим системом. Неопходно је формирање нових травњака на добро изолованим кровним површинама подземних гаража и увођење нових групација декоративних жбунастих врста, чиме се остварује динамика простора.

– Зеленило у оквиру парцеле за породично становање

Ове зелене површине су у оквиру индивидуалних парцела и композиционо решење произилази из самих жеља и хтења корисника.

– Зеленило унутар блока уз објекте јавног карактера (основна школа, обданиште, дом здравља, верски објекти и јавна зелена површина)

Зеленило унутар школског дворишта (Блок 25) третира се интензивним санитарно-хигијенским мерама одржавања (кресање грана, уклањање поломљених, сувих и оболелих делова круне) као и њихово обликовање. Дотрајале засторе на пешачким стазама заменити.

Будуће обданиште допунити врстама које не поседују трновите границе, отровне плодове, као и оним које не изазивају алерголошка обољења.

Порте у православној и католичкој цркви реконструисати. Оболела, поломљена и дотрајала стабла уклонити и заменити новим садницама. У католичкој цркви осушене четинаре заменити а тису топијарно обликовати.

Постојеће висококвалитетне лишћарске врсте (липе, гинко, млеч, јавор) које се налазе ободно на катастарској парцели 7283 у Блоку Ц23 обавезно задржати. Својим високоформираним и густим крошњама остварују неопходну засену над новопланираним спортским теренима.

Општа правила за озелењавање слободних површина

Уређивање слободних површина радити на основу ситуације постојећег стања, израђене биолошке основе и синхрон плана.

Пре приступа израде пројекта високовредновану постојећу вегетацију штитити и третирали као саставни део пројекта.

Новом вегетацијом потребно је пре свега унапредити животни простор и побољшање микроклимата. За одржавање зеленила, пројектом хидроинсталације предвидети хидрантску мрежу. Поред постојеће вегетације предвидети допуну садница стару четири-шест год., садњом зимзеленог и листопадног шибља. С обзиром на разноврсност простора, зеленило поред своје основне биолошке функције служи и за разграничење, односно просторну изолацију стамбеног дела од комуналног простора.

Приликом пројектовања и извођења планирати све потребне мере за заштиту стабала, дрвореда као и свог високовреднованог постојећег зеленила.

Нивелационо-регулационим решењем обезбедити правилно отицање воде од објекта према слободном простору ка сливницама и риголама.

Обезбедити минимално одстојање дендро врста од подземних инсталација.

Све грађевинске као и шумарске радове радити према важећим прописима.

3.11. Потребна средства

За уређивање и изградњу објеката који су од јавног интереса потребна су следећа средства:

Водовод

Врста рада	Јед. мере	Цена по јед. мере	Количина	Укупна цена (дин.)
Ø150 2.вис зоне	m ¹	7.800	3.100	24.180.000
Ø150 3.вис зоне	m ¹	7.800	1.420	11.076.000
				35.256.000

Канализација

Ø 300	m ¹	9.600	452	4.339.200 4.339.200
-------	----------------	-------	-----	------------------------

Електрика

Кабл 1 и 10 kV	m ¹	6.000	4.780	28.680.000
ТС 10/0.4 kV	ком.	3.600.000	15	54.000.000 82.680.000

ТТ

ТТ канализација	m ¹	3.600	388	1.396.800
увлачни ТТ кабл	ком.	4.500	2.707	12.181.500
армирани ТТ кабл	m ¹	4.500	890	4.005.000 17.583.300

Топловод

Ø 88,9	m ¹	6.000	495,6	2.973.600
Ø 108	m ¹	6.600	206	1.359.600
Ø 114	m ¹	7.800	2.876	22.432.800
Ø 133	m ¹	9.400	1.061	9.973.400
Ø 168	m ¹	11.100	348	3.862.800
Ø 219	m ¹	14.500	227	3.991.500
Ø 273	m ¹	19.000	241	4.579.000 49.172.700

Саобраћајне површине

Изградња нове саобраћајнице коловоз	m ²	6.000	1.452,8	8.716.800
тротоар	m ²	3.600	868	3.124.800
Реконструкција пост. саобраћајнице				
Коловоз	m ²	3.600	1.690,9	6.087.240
тротоар	m ²	2.400	1.946,3	4.671.120
Саобраћајна опрема	m ²	600	3.143,7	1.886.220
Јавно осветљење	ком.	100.000	35	3.500.000
Површине парцела које се изузимају	m ²	986	4.259,4	4.199.768,1
Површине објеката који се руше	m ²	3.000	6.154,1	18.462.300
Надокнада за стамбене објекте	m ²	65.724	6.154,1	404.472.068,4 455 120 316,5

Зеленило

Дрворед (дрво по ком.)	ком.	4.500	21	94.500
Јавне зелене површине	m ²	3.000	12.683	38.049.000
Укупно				682.295.016,5

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Третман постојећих објеката

За све постојеће објекте који залазе у планиране нове регулације улица и тргова или прелазе новопланиране грађевинске линије важи следеће:

- на основу овог плана дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња);
- није дозвољена реконструкција, доградња или адаптација поткровља;
- није дозвољена промена постојеће површине.

За остале објекте који не залазе у новопланиране регулације важе следећа правила:

- могу се заменити новим према условима из овог плана;
- могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим планом (степен искоришћености, коефицијент изграђености, спратност...).

4.1.1. Општа правила за реконструкцију постојећих објеката

Правила за надзиђивање постојећих објеката

- надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе на планираној грађевинској линији и својом укупном бруто површином (постојећа + надзидана) задовољавају урбанистичке параметре дате овим планом;
- не може се надзидати само део објекта или само један објекат на парцели на којој се налази више самосталних или повезаних објеката (партаје);
- висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену висину;
- паркирање за додатну површину обезбедити на слободној површини парцеле;
- пре захтева за израду услова потребно је проверити статичку стабилност објекта, геомеханичка својства терена на микролокацији као и евентуални статус заштите.

Адаптације

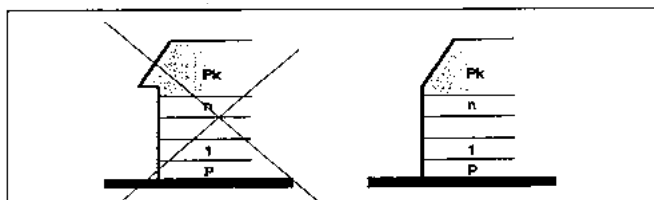
Адаптације постојећих простора (тавана, поткровља, вешерница и других заједничких просторија) у корисне, стамбене или пословне површине дозвољене су на свим постојећим објектима али само у оквиру својих габарита. Измена геометрије косога крова дозвољена је у следећим случајевима:

- када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова;
- уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

За све објекте којима је дозвољена изградња или адаптација поткровља важи следеће:

- мансарда или поткровље својом површином не смеју излазити из хоризонталног габарита објекта (шема 1);

шема 1



- није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. „капа” са препустима;
- максимална висина назитка поткровља износи 1,80 m (рачунајући од пода поткровне етажне до прелома кровне косине);
- дозвољена је изградња мансардних кровова, али уз поштовање елемената традиционалне архитектуре и у зависности од стилског обележја објекта;
- није дозвољена изградња поткровља у више нивоа (могуће је, у случају када то геометрија крова дозвољава, формирати галеријски простор али не као независну корисну површину);
- решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат;
- обавеза је да се овим интервенцијама не мењају стилске карактеристике објеката.

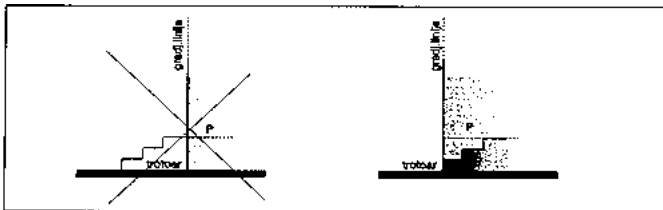
Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

Реконструкција приземља постојећих објеката

Реконструкцију и пренамену приземља постојећих објеката извести у складу са следећим правилима:

- улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и тако да буду у што ближе контакту са пешаком;
- адаптација оваквих простора мора бити изведена на такав начин да ничим не наруши конструктивне, обликовне и стилске карактеристике постојећег објекта. Сви нови елементи видни на фасади морају се бојом, материјалом и формом уклопити у затечени изглед;
- активирање приземља која нису у нивоу терена у случајевима када се не може управно прићи са тротоара може се извести и степеништем које се налази унутар објекта (шема 2).

шема 2



- положај и облик степеништа којим се улази у пословни простор мора бити такав да не угрожава кретање пешака на тротоару и мора се налазити на грађевинској линији приземља постојећег објекта. Степениште поставити унутар објекта;
- уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта, потребно је извршити комплетну санацију објекта.

4.2. Општа правила изградње објеката на парцели

Табела 1. Урбанистички параметри

Намена	Тип објекта	Висина објекта П+n	Типични параметри		Изузеци			
			Ки (%)	Пи (%)	парц. ≤ 3 ара		угаоне	
					Ки	Пи	Ки	Пи
1	2	3	4	5	6	7	8	9
основна школа	/	П+1						
дечја установа	/	П+2						

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
становање са пословањем	СП1.	П+6	3,5	50					
становање великих густина	СВ	П+7	3,2	45					
становање средњих густина	СР1.	П+4	2,5	50	3,5	70	3,5	70	
становање малих густина*	СР2.	П+3	1,9	46					
становање са здравством**	СЗ	П+8	2,2	30					

* За становање малих густина дати су максимални параметри коришћења земљишта, што значи да могу бити мањи, а не смеју бити већи.

** постојећи објекат

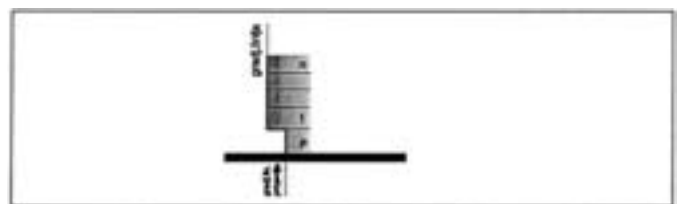
Коефицијент изграђености („ки”) према Нацрту ГУП-а Београда рачунат је без подземних гаража.

Изузетно је дозвољено одступање од датих параметара $\pm 10\%$.

Постављање објекта у односу на јавне површине:

- Објекте градити искључиво на дефинисаној грађевинској линији.
- Објекти својим габаритом не смеју прећи преко грађевинске линије у јавну површину.
- Код слободностојећих објеката бочна грађевинска линија мора бити удаљена од бочне ивице парцеле најмање 1/6 планиране висине објекта (рачуна се висина венца објекта) сем у случајевима где је ова грађевинска линија одређена планом.
- Повлачење појединих делова фасаде у циљу обликовања објекта дозвољено је само у оној мери и на начин да не ремети започету блоковску регулацију.
- Повлачење приземља објеката обавезно је у делу где је то дефинисано грађевинском линијом приземља као позицијом која се мора поштовати (шема 3).

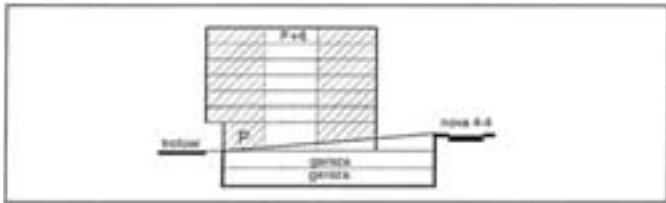
шема 3



- У случају везаних колонада (кроз више објеката) ниво приземља и плафона колонаде мора бити континуалан било да је у питању нови низ објеката или надовезивање новог објекта на већ постојећи. Посебну пажњу посветити обликовању пасажа, колонада и њиховој материјализацији. Минимална висина пасажа износи 3 m, осим на местима где је предвиђен пролаз противпожарних возила где је висина 4,5 m.
- Прелажење делова зграде преко грађевинске линије у виду еркера, балкона и сл. не дозвољава се при ширини регулације мањој од 12 m. За ширину регулације већу од 12 m истурени део зграде може бити до 0,9 m.
- Истурени део фасаде не сме бити већи од 1/2 укупне површине фасаде.
- Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне

гараже и сл.), степениште по правилу поставити на грађевинску линију, односно грађевинску линију приземља (шема 2). Ниво приземља не може бити виши од +1,0 m у односу на коту нивелете јавне површине испред зграде. Ово правило не важи за објекте дуж Булевара краља Александра. Приземља објеката дуж Булевара морају бити на коти нивелете улице (шема 4).

шема 4



– У обликовном смислу, нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент, и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.

Постављање објекта у односу на суседне објекте:

Код затвореног типа блока наслањање новопланираних објеката на суседне дефинише се на следећи начин:

- Калкан новог објекта наслоњен на постојећи (објекат спратности веће или једнаке П+4 који се неће мењати) у садашњој форми и облику не сме бити већи од габарита постојећег калкана.
- Могуће је одступити од правила уколико задржани суседни објекти имају бочне отворе просторија.
- Није дозвољено затварати светларнике постојећих објеката, већ формирати исте или сличне у новопројектованим објектима.
- Уколико је нови објекат удаљен од постојећег мање од 4 m, није дозвољено са те стране новог објекта предвиђати отворе стамбених просторија. Такође, за већ постојеће стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.
- На објектима који својом бочном фасадом гледају на јавни пролаз, саобраћајницу унутар блока, дозвољено је оставити отворе на тој фасади само у случајевима када је ширина овог јавног пролаза шест и више метара.
- На планираним објектима у дну парцеле, дворишни објекти, који са своје три фасаде налажу на међне линије парцеле, није дозвољено градити отворе на овим фасадама. Отвори су дозвољени само на фасадама које су најмање 5 m удаљене од међне линије парцеле (шема 5).

шема 5



- Није дозвољено остављање неуређених забатних зидова. Све видне забатне зидове пројектовати или реконструисати као уређени део фасаде без отвора.
- Препоручује се изградња плитких косих кровова.

Правила за изградњу угаоних објеката:

- Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката при чему се морају поштовати сви ставови из претходних правила.
- Потребно је, уколико то конкретни услови локације дозвољавају, да угаони објекти, у складу са београд-

ском архитектонском традицијом, поседују доминантни грађевински елемент на углу.

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле:

- Потребан број паркинга места решити у оквиру грађевинске парцеле.
- Обавезно искористити нагибе и денivelације терена за изградњу вишеетажних гаража.
- Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке.
- Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.
- Обавезно озеленети простор изнад подземне гараже.
- Уколико се гради класична гаража, рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије. Изузетно, од овог правила може се одступити у случају кад се испред објекта налази предбашта. Тада рампа може почети на регулационој линији, у овом случају рампа мора бити грејана у зимском периоду.
- Није дозвољено градити настрешнице над отвореном рампом у простору између грађевинске и регулационе линије.

4.3. Посебна правила изградње нових објеката

Блок Б16, катастарске парцеле бр. 7078, 7079, 7080, 7081, 7082, 7083, 7084:

- одређене су две грађевинске линије чиме је условљена изградња објеката на обе стране парцеле и деоба ових парцела;
- објектима постављеним на грађ. линији према улици Нова 1-1 кота приземља дефинисана је на пресеку у графичком прилогу *План саобраћаја*;
- улаз у подземне гараже остварити и из улице Нова 1-1 и из Кајмакчаланске;
- подземне гараже објеката на овим парцелама могу бити спојене уз сагласност власника, тј. корисника објеката.

шема 6



Блок Ц24', катастарске парцеле бр. 7308, 7309, 7310, 7311, 7312, 7313:

- објекат поставити на грађевинску линију дефинисану планом;
- обе фасаде објекта обрадити као главне (уличне);
- дворишта према улици Тонета Томшића оградити и партерно озеленети.

Блок Ц26 и Ц26', катастарске парцеле бр. 7374, 7375, 7376, 7377, 7378 и 7369, 7370, 7371, 7372, 7373:

- објекте поставити у дну парцела на грађевинску линију;
- минимално растојање између суседних објеката је 3 m;
- суседни објекти могу се наслањати један на други;
- на парцели је дозвољена изградња гараже као помоћног објекта;
- гаража се може градити у објекту или као независан објекат на простору између грађевинске и регулационе линије;
- ако је гаража ван објекта (помоћни објекат) њена висина не сме да прелази 3,5 m рачунато до венца гараже;
- уколико је објекат постављен на међу катастарских парцела, није дозвољено отварање било каквих отвора на зидовима који су на међи.

Блок Ц25, катастарска парцеле број 7387 – уколико се гради на овој парцели морају се поштовати следећа правила:

- објекат поставити у дну парцеле према школи;
- минимално растојање објекта од границе са катастарском парцелом бр. 7389 и 7386 је 4 m;
- неопходно је обезбедити колски приступ парцели формирајући нову парцелу уз сагласност суседа.

4.4. Остали услови

Фазност реализације плана

Предвиђено је да се план реализује у две фазе.

Прва фаза обухвата целу територију плана изузев зоне УМП-а и Жичке улице, који су означени на графичким прилозима. Све условљености из плана односе се на прву фазу.

Изузетно, у првој фази ће се реализовати:

- привремена решења електро и ТТ мреже дата у одговарајућим графичким прилозима до усвајања планског решења друге фазе;
- задржавање постојећих тротоара у улицама Старца Вујадина, Гајевој, Бранка Крсмановића и Тонета Томшића.

Као друга фаза у реализацији плана предвиђене су следеће интервенције у простору:

- проширење тротоара у улицама: Старца Вујадина, Гајевој, Бранка Крсмановића и Тонета Томшића;
- потез дуж Жичке улице и коридор унутрашњег магистралног прстена који су назначени на графичком прилогу. За овај простор правила уређивања и грађења биће накнадно дефинисана.

4.5. Смернице за спровођење плана

Овај план детаљне регулације је основ за издавање Извода из Плана и одобрења за изградњу, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03).

Саставни део елабората Плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА

1.	Извод из ГП-а Београда 2021. год.	
2.	Постојеће стање – намена површина	1:1.000
3.	Инжењерско-геолошка истраживања – документациона карта	1:1.000
4.	Планирана намена површина	1:1.000
5.	Урбанистичко решење саобраћајних површина	1:1.000
6.	Регулационо-нивелациони план	1:1.000
7.	План водовода	1:1.000
8.	План канализације	1:1.000
9.	План електроснабдевања	1:1.000
10.	План ТТ мреже	1:1.000
11.	План топлификације	1:1.000
12.	План зелених површина	1:1.000
13.	Синхрон план инсталација	1:1.000
13а.	Синхрон план – попречни профили	1:200

САДРЖАЈ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПЛАНА

1. Одлука о припремању плана детаљне регулације
2. Извод из планова вишег реда
 - 2.1. Извод из Генералног плана Београда 2021. год. (текстуални прилог)
 - 2.2. Извод из ГУП-а Београда до 2000. год. (текстуални, графички прилог Д1)
 - 2.3. Извод из Просторно-програмског решења зоне Регулационог плана Булеvara револуције (текстуални, графички прилог Д2)
3. Услови надлежних институција и завода
 - 3.1. Услови ЈКП
 - 3.2. Остали услови

4. Геодетски планови	
Д3 Катастарски план	1 : 1.000
Д4 Топографски план	1 : 1.000
Д5 Катастар подземних инсталација	1 : 1.000

5. Анализа постојећег стања

6. Елаборат о геотехничким истраживањима терена за потребе Плана детаљне регулације	
Д6 Геотехнички пресек терена 1-1	1:500/200
Д7 Геотехнички пресек терена 2-2	1:500/200

7. Анализа могућности етапне реализације плана

8. Извештај о јавном увиду

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-677/03-ХП-01, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 26. децембра 2003. године, на основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03) и чл. 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА УЗ ЈУЖНИ БУЛЕВАР, ИЗМЕЂУ УЛИЦА МАКСИМА ГОРКОГ, ШУМАТОВАЧКЕ, ЂЕРДАПСКЕ И ГОСПОДАРА ВУЧИЋА

1. ФАЗА РАЗРАДЕ ПДР 9. МЗ НА ВРАЧАРУ

I – УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

План детаљне регулације подручја уз Јужни булевар, између улица Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића урађен је као 1. фаза разраде Регулационог плана 9. МЗ на Врачару на основу Одлуке о припремању регулационог плана 9. МЗ „Филип Филиповић” на Врачару („Службени гласник Републике Србије”, број 16/96). На основу наведене одлуке, Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда доставила је дописом бр. 10498/96000 од 11. априла 2001. године захтев за израду 1. фазе наведеног плана, а на основу иницијативе грађана са подручја између Шуматовачке улице и Јужног булеvara.

Циљ плана је дефинисање јавног интереса и правила уређења и грађења, како би се на овом подручју, које до сада није било обухваћено планским документом, подигао стандард становања процесом урбане реконструкције.

План је урађен је у складу са Просторно-програмским концептом Регулационог плана дела централне зоне – Просторна целина општине Врачар, који је верификован Закључком Извршног одбора Скупштине града Београда бр. 350-2272/02-ИО од 1. новембра 2002. године.

Према ГП-у Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03) наведено подручје налази се у површинама намењеним за:

- становање и стамбено ткиво,
- комерцијалне зоне и градске центре,
- трговачке улице,

- зелене површине,
- спорт, спортске објекте и комплексе,
- јавне службе, јавне објекте и комплексе и
- саобраћај и саобраћајне површине.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

План обухвата део 9. МЗ на општини Врачар, између улица Максима Горког, Шуматовачке, Ђердапске и Господара Вучића у површини од око 17 ha.

Подручје плана чине следеће катастарске парцеле:

КО Врачар

ДЛ 25; 26; 32 ; 33 Р=1:500

Делови катастарских парцела:

4432, 4454, 4463, 3517, 3526, 3525, 3524, 3523, 3611, 3527, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 4777, 4438/2, 4438/1, 4768, 1641, 3599, 4610, 4599, 4656, 3598, 3367, 3368, 3369/1, 3369/2, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374/1, 3374/4, 3374/5, 3374/6, 3374/7, 3610, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396/2, 3396/3, 3397, 4932/1, 3402, 3417/1, 3404, 3405.

Целе парцеле:

3609, 3486, 3485, 3484, 3483, 3490, 3491, 3492, 3489, 3488, 3487, 3612, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3474/1, 3474/2, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3443/2, 3443/3, 3443/4, 3443/1, 3613, 3442/1, 3442/2, 3441, 3440, 3439, 3438, 3437, 3436, 3435, 3434, 3429, 3431/1, 3430/1, 3430/2, 3431/2, 3431/3, 3385, 3384/1, 3384/2, 4934/1, 4934/2, 3386, 3382, 3387, 3380, 3381, 3378, 3379, 3377, 3376, 3375, 4778, 4438/3, 4438/4, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446, 4447, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452, 4453, 4767, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450/1, 3450/2, 3451, 3432, 4774, 4768, 4455, 4456, 4457, 4466, 4458, 4465, 4459, 4771, 4462, 4508, 4492, 4511, 4510, 4509, 4507, 4506, 4505, 4504, 4503, 4502, 4501, 4500, 4499, 4498, 4497, 4496, 4495, 4494, 4493, 4773, 4769, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 4528, 4490, 4491, 4489, 4467, 4469, 4470, 4471, 4472, 4473, 4474, 4475, 4770, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483, 4484, 4485, 4486, 4487, 4488, 4772, 4530, 4531, 4532, 4533, 4534, 4535, 4536, 4537, 4538, 4539, 4540, 4541, 4542, 4543, 4544, 4545, 4572, 4573, 4574, 4575, 4576, 4577, 4578, 4579, 4580, 4582, 4584, 4585, 4586, 4587, 4588, 4589, 4590, 4592, 4593, 4594, 4595, 4596, 4597, 4766, 4549, 4550, 4551, 4552, 4553, 4554, 4555, 4556, 4557, 4558, 4559, 4560, 4561, 4562/1, 4563/1, 4564/1, 4564/3, 4565/1, 4565/3, 4566/1, 4567/1, 4567/3, 4568, 4570/6, 4570/5, 4570/4, 4570/3, 4570/2, 4570/1, 4571.

У случају неслагања са графичким прилогом „Копија катастарског радног оригинала”, важи графички прилог.

II – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у оквиру граница плана намењено је за:

- јавне намене
 - јавне саобраћајне површине,
 - јавне зелене површине,
 - зграде јавне намене из области образовања и социјалне заштите,
 - спорт и рекреацију,
 - професионалну делатност,
- намене појединачног, приватног интереса
 - зграде намењене становању са делатностима и
 - зграде намењене комерцијалним делатностима,

како је приказано на графичком прилогу „Намена површина” у Р=1:1.000.

2. КАРАКТЕР ЗОНА

У оквиру простора у границама овог плана издвајају се три зоне које се разликују по свом карактеру, типологији и морфологији:

Б. Зона индивидуалног становања – уређеног урбаног ткива са градском вилом

Ову зону карактерише правилна уређена урбана матрица у којој су изграђене градске виле по јасним правилима, посебно у погледу парцелације и начина организације парцеле.

Нова градња планира се искључиво у оквиру постојећих парцела и већ постављених аутохтоних правила. Нови капацитети и градња производ су постојећих критеријума – величине зграде, међусобног одстојања, удаљености од регулационе линије, како се не би нарушио лик простора и створени амбијент.

В2. Зона мешовитог урбаног ткива (полуотворени блокови)

Карактеристика изграђености у овој зони су различите зграде једна до друге, од високих „грађанских” зграда висине око пет спратова, до приземних зграда из типологије „партаја”. Изграђени фонд је раубован, недовољно одржаван, измењен, дограђиван, дељен и уситњаван по принципу самоградње, тако да је изгубио своју основну карактеристику типичну за београдску периферију, а није постао део градског центра. С обзиром на то да је ово зона која се налази уз важне саобраћајнице, Јужни булевар и улицу Максима Горког, планира се да се у процесу реконструкције формирају трговачке улице полуотвореног типа блока. Уз две наведене саобраћајнице, прве две етажне будућих зграда треба да буду намењене комерцијалним делатностима. У постојећим објектима, у складу са планираним урбанистичким параметрима за ову зону, могућа је пренамена простора – становање у делатност или делатност у становање.

Г. Зона трансформације постојећег девастираног урбаног ткива у мешовито урбано ткиво

Зона на падинама према Јужном булевару око Вардарске и Граховске улице карактеристична је по уској парцели на којој су приземне или једносратне зграде. На појединачним парцелама изграђене су и веће зграде, са више станова. Модел за реконструкцију овог ткива треба да буде упућујући, а не ограничавајући, како би сами становници били у могућности да замене дотрајали грађевински фонд. Будућа изградња треба да се базира на зградама типа стамбене зграде на регулацији или са предбаштом, у низу или слободностојећих, са више станова (до шест) и веће спратности, са уређеним парцелама и стварању нових зелених простора.

3. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

На подручју плана нема културно-историјских целина од интереса за службу заштите.

Зграда ОШ „Милица Павловић”, подигнута 1930. године по пројекту арх. Милутина Борисављевића, изграђена у духу академизма – неокласицизма, културно је добро под претходном заштитом.

Мере заштите за наведену зграду су следеће:

- очување изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, као и декоративних елемената архитектуре;
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и ентеријера и исправности инсталација;
- забрана доградње и надградње;
- уређење парцеле, обнављање и одржавање вегетације на парцели.

4. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Величине парцела за јавне саобраћајне површине, јавне зелене површине, за изградњу објеката јавне намене и верски објекат намењен професионалној делатности, утврђене су овим планом и њихова деоба није дозвољена.

4.1. Јавне саобраћајне површине

За јавне саобраћајне површине дефинисане су парцеле С1 до С21, приказане на графичком прилогу План јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:1.000.

Улична мрежа

У функционалном смислу, улична мрежа предметне локације остаје непромењена.

Саобраћајница Јужни булевар је обрађена РП саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда”, број 15/01), представља стечену урбанистичку обавезу, и на делу предметног регулационог плана је регулационе ширине 26 m.

Улица Максима Горког биће предмет обраде другог планског документа.

У примарну уличну мрежу, поред поменутих, улази и саобраћајница која повезује Јужни булевар и улицу 14. децембра, у рангу улице другог реда, правцем Бојанске и улице Владимира Карића. Пробијањем Бојанске улице ка Јужном булевару добија се алтернативна веза повезивања два дела града (општине Врачар и општине Звездара). Тако се Бојанска улица на делу овог регулационог плана планира регулационе ширине 10 m са коловозом ширине 6 m и обостраним тротоарима од по 2 m, са подужним падом ка Јужном булевару 11,6 %.

Шуматовачка улица као део секундарне уличне мреже се реконструише, тако да добија правилни облик елемената ситуационог плана. Планира се регулационе ширине 6 m са обостраним тротоарима ширине 2 m.

Планира се укидање директне везе Граховске улице на Јужни булевар. Граховска улица се повезује са Вардарском улицом и преко ње остварује прикључак на Јужни булевар, по систему улив – излив. На новопланираном делу Граховске улице предвиђена је обострано изградња паркинг површина (укупно 32 ПМ). Регулациону ширину овде чине: коловоз 5,5 m, обострани паркинзи 5 m и обострани тротоари ширине 1 m и 2,5 m.

Овим планом предвиђа се директно повезивање улице Генерала Хорватића на Јужни булевар прикључком по систему улив – излив.

Планира се и реконструкција улице Младе Босне према графичком прилогу, тако да је сада у оквиру њене регулације могуће подужно паркирање.

Положај саобраћајница са елементима ситуационог и нивелационог плана, подужни и попречни профили, приказани су у у графичком прилогу: „Регулационо-нивелациони

план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, попречни профили саобраћајница и подужни профил Бојанске улице”.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром.

Коловозну конструкцију новопроектираних и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење, при чему предвидети коловозни застор од асфалт бетона. Тротоаре уз саобраћајнице предвидети са застором од асфалт бетона. На планираним отвореним паркинг површинама предвидети застор од префабрикованих елемената бетон-трава (БТ плоче) са отворима за саднице или од асфалт бетона.

Одводњавање свих саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

Јавни градски саобраћај

Планско решење ЈГС-а првенствено се заснива на постојећем стању при чему се:

– задржавају постојеће аутобуске линије дуж улице Максима Горког, са постојећим локацијама стајалишта ЈГС-а и задржавањем двосмерног саобраћаја,

– задржавају постојеће аутобуске линије дуж улице Јужни булевар, са измењеним локацијама стајалишта ЈГС-а и задржавањем двосмерног саобраћаја.

Паркирање

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела,
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница,
- у оквиру гаража.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационарањем возила дефинисане на бази норматива решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

Планирана је изградња подземне гараже у блоку 156 у оквиру спортског центра за њихове потребе. Њен капацитет је до 25 ПМ, а прилаз се остварује са саобраћајнице Јужни булевар по принципу улив – излив.

Биланс места за паркирање приказан је у наредној табели:

Број блока	Потребе по ГП-у			Потребе по концепту			Остварено				Биланс
	ПМ стан	ПМ посл	укупно	ПМ стан	ПМ посл	укупно	на парцели	отворени паркинзи	гараже	укупно	
153	14	14	28	13	14	27	27			27	0
154	34	6	40	32	6	38	38			38	0
155	0	0	0	0	0	0	0			0	0
156	152	95	247	138	95	233	197	11	25	233	0
156а	107	60	167	98	60	158	148		10	158	0
157	79	14	93	74	14	88	88	32		120	32
158	33	27	60	29	27	56	56			56	0
200	60	30	90	55	30	85	85			85	0
201	90	63	153	82	63	145	145			145	0
202	83	45	128	76	45	121	121			121	0
203	75	25	100	70	25	95	65	33		98	3
204	39	6	45	37	6	43	43			43	0
205	75	11	86	69	11	80	80			80	0
206	38	7	45	36	7	43	43			43	0
207	64	25	89	59	25	84	53			53	-31
Укупно:	943	428	1.371	868	428	1.296	1.189	76	35	1,300	4

Подаци о потребном броју паркинг места добијени су на основу норматива из Просторно-програмског концепта РП дела централне зоне – просторна целина општине Врачар. За прорачун потребног броја паркинг места за потребе становника предметне локације, примењено је да је БРГП стана 105 m² и да норматив за потребан број ПМ износи 0,7 ПМ по стану за постојеће стање, за планирано 1 ПМ по стану, а за постојање 1 ПМ на 60 m² нето површине пословног простора.

Услови за олакшано крећанње деце, старих, хендикейраних и инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикейраних и инвалидних лица („Службени гласник Републике Србије”, број 18/97).

Услови за евакуацију ошћада

Неопходно је обезбедити директан и неометан приступ локацијама судова за смеће, при чему се мора водити рачуна да максимално растојање од претоварног места до комуналног возила износи 15m (максимално ручно гурање контејнера) по равној подлози без иједног степеника. Приступне стазе морају бити најмање ширине 3,50 m – за једносмерни и 6 m – за двосмерни саобраћај. Уколико се ради о слепим завршецима приступних стаза, обавезна је изградња окретнице, јер није дозвољено кретање комуналних возила уназад, с обзиром на то да су њихове габаритне димензије 8,60x2,50x3,50 m, чији осовински притисак 10 тона и полупречник окретања 11 m.

4.2 Јавне зелене површине

За јавне зелене површине дефинисане су парцеле J1 и J7, приказане на графичком прилогу План јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:1.000.

Зеленило

Систем зеленила на територији обухваћеној предметним планским документом чине:

- јавни зелени простори: скверови – венци, линеарно зеленило дуж саобраћајница, дрвореди,
- зеленило у комплексу установа: ОШ „Милица Павловић”, предшколске установе „Врачар”, цркве Свете Тројице, Спортско-рекреативног центра и других,
- зеленило стамбених блокова: на парцелама породичног и вишепородичног становања.

Све наведене категорије постојећих и планираних зелених простора представљају драгоцене чиниоце природних, биолошких, еколошких и амбијенталних вредности подручја, стога се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће било да се налази у склопу дрвореда или комплекса јавне намене, комплекса посебне намене, делатности, или становања.

Не одобрава се изградња на зеленим површинама, дечјим игралиштима и спортским теренима ниједне врсте објеката – зграда, надземних или подземних, ни привременог ни трајног карактера које нису у функцији дате намене, тачније ако нису предвиђени овим планом.

Интервенције у оквиру зелених и спортских површина могу се радити само на основу одговарајуће урбанистичке и пројектне документације.

Паркови, скверови – венци

На територији у границама овога плана нема формирање постојеће парковске површине, а нема просторних могућности за подизање и уређење новог парка.

У блоку 155 планом је предвиђена јавна зелена површина која по свом положају и величини одговара категорији сквера односно венца. Овај планирани венац има површину од око 0,2 ha. Данас на тој површини егзистира дрвеће различитих врста, квалитета и старости. Још једна зелена површина овог типа, али знатно мања (око 0,06 ha) планирана је у улици Младе Босне у блоку 207.

Дозвољени радови:

- одобрава се изградња – подизање и уређење сквера савременим декоративним елементима за поплочавање стаза и платоа, опремање потребним парковским мобилијаром, љуљашкама, клацкалицама и другим справама за игру деце, клупама, корпама за отпатке и сл. На површинама за игру деце, а нарочито испод справа за пењање, љуљашки, клацкалица и других одобрена је примена искључиво меких застора,
 - од укупне површине венца 70% мора бити под зеленилом, а преостале површине (30%) могу бити под стазама и дечјим игралиштима,
 - наглашавање ликовног карактера простора сквера-венца и њиховог значаја у обликовању амбијента, акцентовати квалитетним травњацима и великим површинама под сезонским и вишегодишњим цвећем,
 - изградња чесама, фонтана или других водених елемената, постављање скулптура, споменика, спомен-биста,
 - замена постојећег некавалитетног дрвећа, новим квалитетним врстама са изразито декоративним карактеристикама цветова или четинара декоративних форми хабитуса,
 - садња дрвећа, са наведеним карактеристикама, на површинама венца на којима их данас нема.
- Радови који нису дозвољени:
- постављање киоска,
 - изградња зграда привременог или трајног карактера,
 - примена тврдих застора на дечјим игралиштима,
 - промена намене ни на једном делу неком другом наменом ни као привремено решење,
 - сеча и уклањање постојеће квалитетне вегетације уколико није у функцији санитарно-биолошких или естетских интервенција.

Дрвореди

Дрвореди као облик линеарног зеленила изузетно су важан елемент за формирање укупног система зеленила и пред остало значајан су еколошки фактор очувања, заштите и унапређења животне средине и увећања амбијенталних вредности.

Планом се задржавају сви постојећи дрвореди у улицама Господара Вучића и Максима Горког и планира се обнова дрвореда у улицама Јужни Булевар и Вардарска.

Улица Јужни Булевар имала је посебан карактер са дрворедом јаблана у травним баштицама уз коловоз. Због висине дрвореда, „линија” улице се сагледавала са многих тачака у граду. Дрворед јаблана посечен је приликом реконструкције улице, а планским документом је предвиђена обнова дрвореда.

У Вардарској улици је од некадашњег дрвореда преостало три дрвета. Планом се предвиђа обнова дрвореда и у овој улици.

Дозвољени радови:

- реконструкција – обнова дрвореда у свим улицама где је појединачно дрвеће или низ дрвета дуж већег дела улице посечено, оштећено или оболело обавезна је,
- у улицама у којима је старо или оштећено дрвеће потпуно или делимично замењено новим младим садницама, планом је предвиђена даља сукцесивна замена свих некавалитетних примерака који више не задовољавају еколошке, биолошке или естетске критеријуме,
- предвиђено је оснивање нових дрвореда у свим улицама где то дозвољава профил улице или положај комуналних инсталација што ће се утврдити приликом израде техничке документације,
- санитарно-биолошке и сече из естетских разлога,
- редукција крошњи дрвећа само када је из оправданих разлога непоходна, али тако да се обавезно сачува основна карактеристика хабитуса конкретне врсте.

Радови који нису дозвољени:

- сеча и уклањање дрвећа у дрвореду уколоко није у функцији санитарно-биолошких или естетских интервенција, односно уколико нису предвиђени планом.

Зелене површине посебне намене

Комплекс основне школе и дечјих установа

Зелени простори у комплексу Основне школе „Милица Павловић” иако непосредно служе селективним корисницима, значајан су еколошки фактор укупног зеленог система.

Зелене површине у комплексу школе решавати по принципу парковске површине, начином – стилем уређења компатибилном архитектури објекта школе.

У комплексу дечје установе поред зелених површина предвидети и дечја игралишта са справама прилагођеним дечјем узрасту, односно у складу са правилником за ту категорију установа.

Дозвољени радови:

- реконструкција и ревитализација свих зелених површина,
- санитарно-биолошке и сече из естетских разлога,
- реконструкција у циљу повећања квалитета свих травних и цветних површина,
- садња нових садница са изразито декоративним својствима,

- формирање нових цветних површина од сезонског цвећа, перена и ружичњака,

- изградња отворених и покривених спортских површина.

Радови који нису дозвољени:

- примена врста дрвећа или шибља са трновитим израштајима, отровним својствима листа плода или цвета,
- примена врста са доказаним алергогеним својствима – ово се пре свега односи на комплексе комбиноване дечије установе и школе али је пожељно да се о овоме води рачуна и на свим другим површинама .

Комплекс цркве Свете Тројице

Зелене површине у комплексу цркве решавати у складу са специфичним потребама корисника.

4.3. Површине за објекте јавне намене

Површине за објекте јавне намене дефинисане су парцелама Ј2, Ј3, Ј4, Ј5, Ј6 и Ј8, приказане на графичком прилогу План јавних површина са смерницама за спровођење у Р 1:1.000.

Површине за израду јавне намене из области образовања и социјалне заштите

ОШ „Милица Павловић” – у блоку 156

Реконструкцију у оквиру комплекса радити у складу са конзваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости	25%
- максимални индекс изграђености	0.5
- максимална спратност	П+1

и капацитета 400 деце.

Ликовно-образовни центар – у блоку 156

Зграду доградити према потребама за проширењем капацитета, а у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости	20%
- максимални индекс изграђености	0.5
- максимална спратност	П+1+Пк

и капацитета 70 ученика.

Дечји вртић у Шуматовачкој улици – у блоку 156

Изградњу оквиру комплекса радити у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости	25%
- максимални индекс изграђености	0.5
- максимална спратност	П+1+Пк

и капацитета 180 деце.

Дечји вртић „Врачар“ – у блоку 156

Реконструкцију у оквиру комплекса радити у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости	40%
- максимални индекс изграђености	0.8
- максимална спратност	П+2

и капацитета 100 деце.

Површине за спорти и рекреацију

Спортска хала – у блоку 203

У оквиру комплекса намењеном спорту и рекреацији изградити затворену мултифункционалну спортску халу намењену за јавно коришћење. Испод дела хале, укупне БРГП око 5.000 m², предвидети и гаражу са мин. 25 ПМ за потребе корисника услуга и запослених. Халу градити оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости	70%
- максимални индекс изграђености	0.8
- максимална спратност	Г+П.

Површина за верски објекти

Црква Св. Тројице – у блоку 206

Комплекс и цркву св.Тројице уредити у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости	40%
- максимални индекс изграђености	0.6
- максимална спратност	П+1

и канонима Српске православне цркве.

Габарит храма, максималне БРГП 250 m², оријентационо поставити на месту постојећег храма, а олтар оријентисати ка истоку са дозвољеним одступањем до ± 30°. Дозвољена је и доградња, односно замена постојећег парохијског дома, до максималне БРГП 568 m², спратности П+1, на минималној удаљености 6 m од храма.

5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ И ОБЈЕКТЕ

5.1. Услови за изградњу водоводне мреже и објеката

Предметно подручје у границама плана припада другој висинској зони водоснабдевања котам пијезометара: мин. 200 mm и макс. 210 mm.

Снабдевање водом II висинске зоне решити из постојећих примарних цевовода Ø 800 mm који пролази Шуматовачком улицом, цевовода Ø 450 mm у улици Грчића Миленка и цевовода Ø 200 mm у улици Максима Горког.

Делом предметног комплекса пролази као транзит примарни цевовод Ø 600 mm – Ø 500 mm прве висинске зоне дуж Јужног булевара и Вардарском улицом.

У време изградње и реконструкције саобраћајнице Јужни булевар и новог колектора према нивелационим, статичким, динамичким утицајима планирати и реконструкцију цевовода Ø 600/Ø 500 mm. Нову трасу цевовода Ø 600 – Ø 500 mm поставити по ивици новог коловоза.

Око примарних цевовода Ø 800 mm, Ø 600/Ø 500 mm треба обезбедити заштитни појас од 5 m, са сваке стране и у том појасу није дозвољено постављање било каквих објеката.

Ново саобраћајно решење, такође стање и капацитет постојеће водоводне мреже, која је стара и недовољна по капацитету, условљава израду нове дистрибуционе водоводне мреже.

Потребно је предвидети замену свих дистрибутивних цевовода мањих од Ø 150 mm пошто је постојећа мрежа стара и недовољног капацитета

Планиране и постојеће водоводне цеви недовољног пречника и оне водоводне цеви које се налазе ван тротоара и регулације саобраћајница заменити новим цевима димензија најмање Ø 150 mm.

Поставити нове дистрибуционе цевоводе Ø 200 mm II висинске зоне са обе стране Јужног булевара од улице Максима Горког и везе са постојећим цевоводом Ø 200 mm и са цевоводом Ø 450 mm и Ø 350 mm у улици Грчића Миленка.

Планиране цевоводе Ø 200 mm повезати са постојећом дистрибутивном мрежом која се задржава и планираном реконструисаном мрежом тако да чине једну целину.

Трасе нових цевовода водити јавним површинама, тротоарима или зеленим површинама у складу са синхрон-планом. Водоводна мрежа треба да буде формирана као прстенаста. Изградњу и реконструкцију водоводне мреже вршити према фазама изградње објеката у блоку. На водоводној мрежи предвидети надземне хидранте за гашење пожара.

5.2. Услови за изградњу канализационе мреже и објеката

Предметно подручје припада територији централног градског канализационог система и непосредном сливу Мокролушког колектора и то у оном његовом делу на коме је канализација заснована према општем принципу канализације што је опредељење и у овом планском документу.

Предметна територија опремљена је канализационом мрежом у свим постојећим улицама.

Територија овог плана припада „Чубурском сливу”, где је главни одводник свих вода овог слива систем колектора у саобраћајници Јужни булевар.

То су тзв. „леви” колектор димензија ОБ 70/125 см и тзв. „десни” колектор ОБ 100/150 см, који су положени најнижим деловима слива.

Идејним пројектом реконструкције колекторског система у Јужном булевару којим се дефинишу услови реконструкције постојећег колекторског система, предвиђена је изградња новог колектора \varnothing 2000 mm или 260/160 см у саобраћајници Јужни булевар као допунски колектор за пријем рачунских кишних дотока са слива, вероватноће појаве једанпут у десет година.

Постојећи колектори су у лошем физичком стању и недовољног капацитета, пошто се при већим кишама воде изливају на коловоз, па је неопходно као дефинитивно решење изградити нови колектор који ће преузети функцију постојећих.

Оба колектора који се укидају у време када им престане функција, треба хидрауличким путем испунити растреситим материјалом.

Изградњу, реконструкцију и повећање димензија канализације реализовати фазно према потреби и могућностима постојећег канализационог система, нарочито у деловима улица Шуматовачке, Браће Радовановић, Младе Босне, Господара Вучића, Владимира Карића и Максима Горког.

Трасе нових канала по правилу поставити око осовине коловоза саобраћајница или колских стаза.

Нову канализацију димензионисати према одговарајућем хидрауличком прорачуну, али без обзира на резултате ових прорачуна не предвиђати нове канале мање од \varnothing 300 mm, уз услов минималне нивелете која прихвата кућне везе и квалитетан ток у каналима.

Постојећу канализацију из Бојанске улице (Шерски пролаз), колектор 60/110 см и Скопљанске \varnothing 400 mm, треба укинути уколико их није могуће заштити колским стазама, пошто у планираном решењу заузимају простор за будућу изградњу.

5.3. Услови за изградњу електроенергетске мреже и објеката

На предметном подручју изграђена је електрична дистрибутивна мрежа објеката, напонског нивоа 1, 10 и 35 кV. Постојеће ТС 10/0,4 кV изграђене су у склопу грађевинских објеката као и посебни објекти. Мрежа вода 10 и 35 кV изграђена је подземно, а у склопу саобраћајних и других слободних површина. Мрежа вода 1 кV изведена је подземно а једним мањим делом надземно. Постојеће саобраћајнице опремљене су, углавном, инсталацијама јавне расвете. На делу ул. Максима Горког изграђена је контактна мрежа са одговарајућим водовима за напајање.

На основу урбанистичких показатеља као испецифичног оптерећења за поједине кориснике одређен је потребан број ТС 10/0,4 кV, а које је потребно реализовати за предметно подручје. За предметно подручје потребно је изградити

осам ТС10/0 кV, инсталисане снаге 630 KVA, капацитета 1000 KVA уз задржавање постојеће четири ТС 10/0,4 кV. Планиране ТС 10/0,4 кV изградити се у склопу грађевинских објеката као и посебни објекти. Планиране ТС-1 и ТС-5 поставити као слободностојеће, а остале изградити у склопу грађевинских објеката.

За трафо-станице дефинисане су парцеле ТС-1 и ТС-5.

Планиране ТС 10/0,4 кV, у склопу грађевинских објеката поставити под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 кV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног 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.

Слободностојеће ТС 10/0,4 кV поставити на слободним површинама. За планиране ТС предвидети површину од 5x6 m. Објекат за смештај ТС 10/0,4 кV треба да послужи за смештај трансформатора и опреме одговарајуће снаге. Грађевински део уклопити у околни амбијент.

Колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3 m до најближе саобраћајнице. Прикључне водове 10 кV извести на постојећу мрежу 10 кV као и на планирану ТС 110/10 кV „Обилић”.

У том смислу потребно је изградити два вода 10 кV од планираних ТС до ТС 110/10 кV „Обилић”. Постојеће водове 10 и 1 кV а који су у колизији са планираним објектима изместити на нову локацију. Планиране водове 10 и 1 кV извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних и слободних површина. Планиране водове поставити подземно а у рову потребних димензија у зависности од броја вода у рову. На местима где се очекију већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију.

Осветљењем планираних саобраћајница постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m². Услови за осветљење Јужног булевара дати су у важећем регулационом плану дате саобраћајнице и задржавају се. Водове јавног осветљења поставити подземно, а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, водове поставити у кабловску канализацију.

5.4. Услови за изградњу ТТ мреже и објеката

Ово подручје припада подручној АТЦ „Крунски венац” и кабловским подручјима Н^о 30, 33, 38, 40 и 42 као и подручној АТЦ „Звездара” и кабловском подручју Н^о 17. Постојеће капацитети ТТ мреже не задовољавају постојеће потребе у питању обезбеђења потребног броја телефонских прикључака. За подручје територије општине Врачар урађен је идејни пројекат ТТ мреже. На основу урбанистичких показатеља и датог идејног пројекта дошло се до потребног решења ТТ мреже за дато подручје. Обезбеђење потребног броја телефонских прикључака обезбедиће се из новопројектованог кабловског подручја 38 и 42с АТЦ „Крунски венац” и кабловског подручја Н^о 17 АТЦ „Звездара”.

На предметном подручју изграђена је ТТ канализација и ТТ мрежа различитог капацитета. Постојећа ТТ канализација изграђена је у тротоарском простору појединих саобраћајница. ТТ мрежа изведена је подземно, дуж саобраћајних и слободних површина, а једним мањим делом надземно.

Планирану ТТ канализацију – ТТ водове извести у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина. Планирану ТТ канализацију извести на магистралним правцима. Планирану ТТ канализацију – ТТ водове извести подземно, а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла, ТТ водове поставити у заштитну цев. Постојећу надземну ТТ мрежу укинути.

У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета. Решење ТТ канализације прихвата се из решења које је дато кроз Регулациони план саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда”, број 15/01).

5.5. Услови за изградњу топловодне мреже и објеката

На предметном простору постоји у врло малом обиму централизовани вид снабдевања топлотном енергијом. Скоро сви потрошачи користе своје индивидуалне топлотне изворе и то углавном као енергенте – електричну енергију, чврсто или лако течено гориво. Од већих топлотних извора преко којих своје потребе за грејањем, кувањем и у мање технолошке сврхе задовољавају неки потрошачи, издвајају се котларнице (КО) у следећим објектима:

- КО у згради ОШ „Милица Павловић” која као основни енергент користи угаљ,
- КО предузећа пекаре „Клас” која као основни енергент користи мазут и
- КО пословно-стамбене зграде (пошта+становане) у улици Максима Горког бр. 87 и 89 која као основни енергент користи угаљ.

Једини објекат који је прикључен на топлификациону мрежу преко постојећег магистралног топловода $\varnothing 355.6/5.6$ mm је гаража предузећа „Путник” (Јужни булевар 95).

Како се ради о подручју на коме је заступљен различит тип становања и како међу грејним системима нема оштре поделе, решење грејања могуће је остварити прикључењем на оба централизована система уколико за то постоји оправдана иницијатива.

Предметни простор припада грејном подручју топлане „Коњарник” чија мрежа ради у температурном режиму 150/75°С, а систем потрошача је индиректан, преко измењивача топлоте, називног притиска НП 6.

По Регулационом плану саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда”, број 15/01) планирано је трасирање магистралног топловода, чијом изградњом ће се омогућити прикључивање великог броја потрошача високе стамбене градње и ван граница предметног плана. Овај топловод преузет је из поменутог плана и као такав представља основ за наставак топлификације предметног простора.

Од осталих планираних топловода предвиђа се полагање топловодне магистрале дуж улице Максима Горког и прикључивање поменутих котларница изградњом бочних топловодних примара одговарајућих пречника као према графичком прилогу „Топловодна и гасоводна мрежа и постројења”.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на размештај постојећих котларница, просторних могућности појединих саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Изградњом просторно малих измењивача топлоте који би били прикључени директно на мрежу постигла би се адекватна замена за топлотне подстанице, чиме би било омогућено и прикључење ниске стамбене изградње.

5.6. Услови за изградњу гасоводне мреже и објеката

За гасификацију овог простора потребно је изградити гасоводну мрежу од постојећег градског гасовода у Буле-

вару ЈА, у висини хотела „Младост” до предметног простора, као и мерно-регулациону станицу МРС „Врачар”, у којој ће се вршити редукација притиска и дистрибуција гаса до потрошача. Локација МРС „Врачар” биће ван граница предметног плана, дефинисана другом планском документацијом.

Дистрибутивна гасоводна мрежа обухвата гасоводни систем од МРС „Врачар” до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора. Овај гасовод водити у тротоарима саобраћајница у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенанменске телекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и других информативних система.

При пројектовању и изградњи дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бар-а („Службени гласник Републике Србије”, број 22/92).

6. Инжењерско-геолошки услови

Изградњу објеката прилагодити инжењерско-геодетским условима у зависности од рејона у коме се налазе.

Реконструкција, односно надградња и доградња објекта могућа је ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.

На основу комплетног сагледавања терена издвојена су четири инжењерско-геолошка рејона:

Иб – обухвата део уз ул. Господара Вучића у јужном делу Регулационог плана. Површинске делове терена изграђује лес дебљине 1.5–5 m и делувијални седименти дебљине 4.0–7.5 m. Ниво подземне воде је констатован на дубини од 6–10 m. Инжењерско-геолошка конструкција не условљава ограничења при урбанизацији. Темељне конструкције новопланираних објеката и саобраћајнице морају се штитити од допунског провлаживања, изградом дренажа, сабирница, флексибилним везама водова и канализационе мреже. При дубљим усецањима преко 3 m обавезно предвидети подграду.

Овом инжењерско-геолошком рејону припадају делови урбанистичких блокова 205, 206 и 207

П — у оквиру овог рејона издвојени су делови терена нагиба од 3–6° изграђени у површинском делу од делувијалних и седимената панона. Ниво подземне воде је између 4.0–7 m. Овај рејон обухвата узводни део падине и леве и десне долине стране Чубурског потока. Инжењерско-геолошка конструкција терена не условљава ограничења при урбанизацији, али због денivelације терена и вишег нивоа подземне воде захтева у одређеним приликама примену одговарајућих мера заштите у циљу очувања стабилности. Избор дубине фундаирања утврдити након детаљних инжењерско-геолошких истраживања.

Овом инжењерско-геолошком рејону припадају делови урбанистичких блокова 154, 155, 156, 156а, 202, 203, 205, 206 и 207.

Ша – чине терен нагиба 0–30 који су у површинском делу изграђени од пролувијалног наноса замењеног насутим материјалом који је слабо консолидован. Ниво подземне воде креће се од 2–3 m. Фундирање објеката изводиће се или у насутом тлу или у пролувијалним седиментима. Треба очекивати већа слегања јер пролувијални седименти су некосолидовани и стално zasiћени водом. Новопланиране објекте пројектовати тако да се елиминише штетан утицај подземне воде на темељну конструкцију. У даљој фази пројектовања урадити детаљна истраживања која ће дефинисати услови градње у овом рејону.

Овом инжењерско-геолошком рејону припадају делови урбанистичких блокова 156, 156а, 157, 158, 200, 201, 202 и 203;

ШБ – обухвата терен у низводном делу падине (десна долинска страна Чубурског потока) који је у површинском делу изграђен од делувијалних седимента дебљине 2–4 m подину изграђују лапоровите глине. Нагиб терена креће се од 4–9°. Ниво подземне воде је на дубини од 4–6 m.

Велика денivelација терена условљава да се темељење објекта може извести на две различите средине, што може довести до неравномерног слегања и до оштећења објекта. При пројектовању обратити пажњу на нивелациона решења терена тако да дође до што мањег нарушавања природног равнотежног стања као и примену одређених мелиоративних мера у циљу стабилности објекта и падине. За сваки планирани објекат урадити детаљна истраживања ради дефинисања услова и начина градње у овом рејону.

Овом инжењерско-геолошком рејону припадају делови урбанистичких блокова 156, 156а, 157 и 158.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Ради заштите од пожара планирани објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– 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 39/91).

– објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта.

– објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро-инсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Планиране гараже, са корисном површином већом од 500 m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз за возила, резервни излаз за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање и инсталацију сигурносног осветљења („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

Планиране гараже, са корисном површином већом од 1.500 m², морају имати обезбеђен сопствени прилаз са улазом и одговарајући број резервних излаза за возила, особље и кориснике гараже, систем принудне вентилације, мераче за контролу концентрације угљен-моноксида, систем за одимљавање, инсталација сигурносног осветљења и инсталацију за аутоматску објаву пожара. („Службени лист града Београда”, број 31/IV/83).

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са чланом 74. Закона о одбрани („Службени гласник Републике Србије”, број 45/91), што је због степена тајности „поверљиво” (планирање заштитних објеката) дефинисано посебним елаборатом – Прилогом мера заштите од елементарних непогода и просторно-планским условима од интереса за одбрану, који је саставни део предметног плана.

8. БИЛАНС ОСТВАРЕНИХ ПАРАМЕТАРА ЗА ЗОНЕ

Зона Б

Број блока	Површина блока	Површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђености	И заузетости %	% делатности	Број становника	Паркинг места
200	0,23	0,09	2.484	276	2.760	1,20	40	10	69	20
201	0,05	0,02	540	60	600	1,20	40	10	15	47
202	0,33	0,13	3.564	396	3.960	1,20	40	10	98	18
203	1,02	0,37	10.282	1.142	11.424	1,12	36	10*	284	51
204	0,68	0,27	7.344	816	8.160	1,20	40	10	203	43
205	1,23	0,49	13.284	1.476	14.760	1,20	40	10	367	80
206	0,67	0,27	6.995	777	7.772	1,16	40	10*	193	43
207	0,80	0,30	8.136	904	9.040	1,13	37	10	225	40
ТОТАЛ	5,01	1,94	52.628	5.848	58.476	1,17			1.454	342

Зона Б2

Број блока	Површина блока	Површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђености	И заузетости %	% делатности	Број становника	Паркинг места
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
153	0,14	0,07	2.119	908	3.027	2,20	50	30	59	15
156	2,51	1,06	8.373	14.935	23.308	1,13	42	56*	231	182
156а	1,11	0,57	26.179	11.219	37.398	3,32	51	35	723	158
158	0,32	0,17	6.225	2.668	8.893	2,81	53	30	172	56

* Напомена: у проценат делатности урачунате су површине зграда за јавне намене.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
200	0,36	0,22	11.340	4.860	16.200	4,50	60	30	313	65
201	0,73	0,39	2.918	29.932	32.850	4,50	53	91	81	98
202	0,52	0,31	16.380	7.020	23.400	4,50	60	30	452	103
203	0,22	0,11	3.429	1.470	4.899	2,20	50	30	95	47
207	0,21	0,10	3.191	1.367	4.558	2,20	50	30	88	13
ТОТАЛ	6,12	3,00	80.154	74.380	154.533	3,04			2.214	737

Зона Г

Број блока	Површина блока	Површина под објектом	БРГП становања	БРГП делатности	БРГП укупно	И изграђености	И заузетости %	% делатности	Број становника	Паркинг места
153	0,12	0,07	1.697	189	1.886	1,60	60	10	47	12
154	0,30	0,18	4.297	477	4.774	1,60	60	10	119	38
155	0,20	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0
156	0,34	0,20	4.891	543	5.434	1,60	60	10	135	51
157	0,70	0,41	9.828	1.092	10.920	1,60	60	10	271	120
ТОТАЛ	1,66	0,86	20.713	2.301	23.014	1,39			572	221

Биланс остварених урбанистичких показатеља за блокове према типу изграђености

Индивидуално становање – зона Б

Блокови		План детаљне регулације			ГП Београда 2021.		
делови	цели	макс. Ии	макс. Из	макс. спратност	Ии	макс. Из	макс. спратност
200, 203,	204, 205,						
201, 206,		1.2	40%	П+2	0.8-1.2	50%	П+1+Пк до
202, 207,							П+2+Пк

Трговачка улица – зона В2

Блокови		План детаљне регулације			ГП Београда 2021.		
делови	цели	макс. Ии	макс. Из	макс. спратност	Ии	макс. Из	макс. спратност
156, 200,		4.5	60%	П+6+Пк	3.5	75%	П+6+Пк
156а, 201,					(изузетно		(изузетно
158, 202					4.5)		П+8+Пк)
153, 203		2.2	50%	П+3+Пк	3,5	75%	П+6+Пк
158, 207					(изузетно		(изузетно
					4,5)		П+8+Пк

Мешовити блок (компактно+отворено) – зона В2

Блокови		План детаљне регулације			ГП Београда 2021.		
делови	цели	макс. Ии	макс. Из	макс. спратност	Ии	макс. Из	макс. спратност
156, 156а		2,2	50%	П+3+Пк	1,2–2,2	35%-60%	П+6+(Пс)*

* Напомена: у проценат делатности урачунате су површине зграда за јавне намене.

Мешовити блок (компактно+отворено) – зона Г

Блокови		План детаљне регулације			ГП Београда 2021.		
делови	цели	макс. Ии	макс. Из	макс. спратност	макс. Ии	макс. Из	висина објекта
153, 156	154,157	1,6	60%	П+2+Пк	3,5	35%-60%	у изграђеном ткиву 1,5 ширина улице

9. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Радови на уређивању јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупна количина	
			реконструкција	ново		
Изузимање земљишта	за саобраћајнице за 3 ТС	m ²	3548	3427	6975	
		m ²	-	-	90	
Водовод	Ø 150 mm Ø 200 mm	m ¹		5180	5180	
		m ¹		550	550	
Канализација	Ø 300-350 mm	m ¹		1100	1100	
Електроинсталације– подземни вод	10 кV 1 кV	m ¹	-	900	900	
		m ¹	-	3000	3000	
ТС	10/0,4 кV (1x1000) кVA	ком	-	у обј. 5	сл.стој 3	8
ТТ инсталације	600x4x0,4 mm	m ¹	-	2200	2200	
Јавно осветљење		m ¹	800	300	1100	
Топловод	Ø 521/6,3 mm Ø 508/6,3 mm Ø 457/6,3 mm Ø 168.3/4,5 mm Ø 108/3,6 mm	m ¹	-	222	222	
		m ¹	-	81	81	
		m ¹	-	631	631	
		m ¹	-	321	321	
		m ¹	-	100	100	
Саобраћајнице (укупна површина коловоза са тротоарима и паркинг местима)	саобраћајнице	m ²	делим. 1355	потп. 9375	2427	13157
	паркинг места	m ²			368	
	јавне гараже	m ²	-	-	-	-
Дрвореди	-	m ¹	40	-	40	

Табела : Предмер радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

Етапност реализације

I етапа

За реализацију планираних капацитета у границама овог плана у 1. фази потребно је:

– реконструисати саобраћајницу Јужни булевар и постојећи канализациони колектор и цевовод у наведеној саобраћајници,

– заменити све дистрибутивне цевоводе мање од Ø 150 mm.

Такође, потребно је у 1. фази изградити нове трафо станице, а реализација планираних капацитета, могућа је:

– у блоковима 203, 204, 205, 206 и 207, након изградње и слободностојеће ТС-5.

– у блоковима 153, 154, 157, 158 и део блока 156 уз Граховску улицу, након изградње слободностојеће ТС-1.

– у блоку 200, након изградње ТС-4 у објекту на катастарској парцели 4438/3;

– у блоку 201, након изградње ТС-6 у објекту на катастарској парцели 3432;

– у блоку 202, након изградње ТС-7 и ТС-8 у објектима на катастарским парцелама 4572 и 4586;

– у блоку 156, након изградње ТС-2 у објекту на катастарској парцели 3431/1;

– у блоку 156а, након изградње ТС-3 у објекту на катастарској парцели 3379.

II етапа

У другој етапи потребно је реконструисати саобраћајницу Јужни булевар, изградити нову деоницу Бојанске улице од Јужног булевара до Шуматовачке улице, затим топловод од Јужног булевара, улици Максима Горког и Шуматовачкој и сву осталу планирану инфраструктуру, наведену у поглављу 5. Урбанистички услови за Инфраструктурну мрежу и објекте.

III – ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су за парцеле појединачног, приватног интереса у зонама Б, В2 и Г.

За комерцијалну делатност – бензинску станицу, која је стечена обавеза, примењују се правила и параметри из Регулационог плана саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда”, број 15/01).

Правила важе за изградњу зграда, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, што значи да је дозвољена доградња и реконструкција до параметара датих овим планом.

Постојећа зграда, изграђена на основу грађевинске дозволе (која није привремена), чији су параметри већи од параметара датих овим планом, задржава постојеће параметре, који се третирају као стечена обавеза приликом замене зграде.

ЗОНА Б

1. НАМЕНА ЗГРАДЕ

Индивидуално становање

Дозвољена је изградња индивидуалних стамбених зграда са делатностима у оквиру објекта.

Процент делатности у оквиру овог ткива је до 10%.

2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.1. Положај парцеле

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Парцелом подобном за грађење сматра се и она парцела која има трајно обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину у ширини од најмање 2,5 м.

2.2. Величина парцеле

Свака катастарска парцела која одговара правилима парцелације за зону Б постаје грађевинска парцела.

Формирање грађевинске парцеле вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела не буде мања од 150 м² и минималне ширине лица према јавној површини 10 м.

Дозвољава се формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећа зграда може се извршити, уз услов да постојећа зграда и по-

сле деобе парцеле испуњава све дате параметре предвиђене планом за зону у којој се налази, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

3. ПОЛОЖАЈ ЗГРАДЕ

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, аналитичко геодетским елементима, попречним профилима и подужним профилем Бојанске улице” у Р 1:1000. На просторима где није дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе, грађевинска линија поклапа се са регулационом.

Подземна грађевинска линија поклапа се са надземном грађевинском линијом.

Грађевинска линија у односу на задњу границу парцеле не може бити на удаљености мањој од 1/3 дужине парцеле.

Дозвољена је изградња слободностојећих и једнострано узиданих зграда.

Приликом замене или реконструкције постојеће слободностојеће зграде, задржава се слободностојећи положај зграде.

Приликом замене или реконструкције постојеће једнострано узидане зграде задржава се једнострано узидани положај зграде на граници парцеле са бочним суседом, према постојећем стању.

За слободностојећу зграду удаљеност од границе парцеле са бочним суседом је:

– минимално 1,5 м, са тим да је отвор са парпетом мин. 1,8 м или

– минимално 3 м, са тим да је отвор са парпетом мин. 0 м.

За једнострано узидану зграду удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је слободностојећи, је:

– минимално 1,5 м, уколико је отвор са парпетом мин. 1,8 м

– минимално 3 м, уколико је отвор са парпетом макс. 1 м, а удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је

– 0 м, без могућности постављања отвора према суседу.

Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила грађења, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана.

Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила грађења.

Грађевинска линија поткровне етаже мора се поклапати са грађевинском линијом осталих етажа.

Дозвољена је изградња еркера до 1,2 м на висини изнад 2,5 м уколико зграда није постављена на регулацији саобраћајнице.

4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Заузетост парцеле зградом утврђује се индексом заузетости парцеле „Из”.

Максимална вредност индекса заузетости је 40%.

Максимални индекс заузетости парцела на углу увећава се за 15%.

5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Индекс изграђености је количник бруто развијене изграђене површине свих подземних и надземних етажа зграде и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености парцеле је 1.2.
Максимални индекс изграђености парцела на углу увећава се множењем „И” са 1.15.

6. СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА ЗГРАДЕ

Максимална спратност зграде је П+2.

Кота приземља може бити максимално на висини од 1,2 m у односу на коту улице, кота венца максимално 9 m, а кота слемена максимално 14 m.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

7. АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА

Применити материјале у складу са околним објектима у микроамбијенту.

Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

8. ЗЕЛЕНИЛО

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле реафирмишу уређене зелене површине – баште које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности

Корисници односно власници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, с тим што минимум 30% површине мора бити под зеленилом. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

9. ОГРАЂИВАЊЕ

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,4 m. Зидани део може да има висину до 0,9 m.

Материјализацију ограде ускладити са оградама у микроамбијенту.

10. ПАРКИРАЊЕ

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу – 1 ПМ по стану, а за пословање 1ПМ на 60 m² нето површине пословног простора. При изградњи нових зграда на парцели, најмање једну трећину паркинг места решити у гаражи.

Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

11. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

12. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Зграду прикључити на инфраструктурну мрежу уз услов и сагласност надлежних комуналних кућа, а у складу са графичким прилогом Синхрон-план у Р 1:1.000.

ЗОНА В2

1. НАМЕНА ЗГРАДЕ

Мешовито урбано ткиво (варијетети вишепородичног становања)

Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених зграда са делатностима у оквиру објекта.

Препоручује се удруживање парцела ради ефикаснијег решења паркирања у подземним гаражама.

Процент делатности у оквиру овог ткива је до 30%.

2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.1. Положај парцеле

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Парцелом подобном за грађење сматра се и она парцела која има трајно обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину у ширини од најмање 2,5 m.

2.2. Величина парцеле

Свака катастарска парцела која одговара правилима парцелације овог плана, постаје грађевинска парцела.

Формирање грађевинске парцеле вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела не буде мања од 300 m² и минималне ширине лица према јавној површини 12 m.

Дозвољава се формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећа зграда може се извршити, уз услов да постојећа зграда и после деобе парцеле испуњава све дате параметре предвиђене планом за зону у којој се налази, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

3. ПОЛОЖАЈ ЗГРАДЕ

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Обавезно је постављање најистуренијег дела зграде на грађевинску линију према јавној површини у улици Максима Горког и Јужном булевару, а у осталим улицама и у односу на границе суседних парцела грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, аналитичко-геодетским елементима, попречним профилима и подужним профилем Бојанске улице” у Р 1:1.000. На просторима где није дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе, грађевинска линија поклапа се са регулационом.

Подземна грађевинска линија поклапа се са надземном грађевинском линијом.

Грађевинска линија у односу на задњу границу парцеле не може бити на удаљености мањој од 1/3 дужине парцеле.

Дозвољава се изградња једнострано и двострано узиданих зграда.

Приликом замене или реконструкције постојеће једнострано узидане зграде, задржава се једнострано узидани положај зграде на граници парцеле са бочним суседом, према постојећем стању.

Приликом замене или реконструкције постојеће двострано узидане зграде, задржава се двострано узидани положај зграде према границама парцела са бочним суседима, према постојећем стању.

За једнострано узидану зграду удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је слободностојећи, је:

– минимално 1,5 m, са тим да је отвор са парапетом мин. 1,8 m или

– минимално 3 m, са тим да је отвор са парапетом мин. 0 m, а удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је

– 0 m, без могућности постављања отвора према суседу.

За двострано узидану зграду удаљеност од границе парцеле са бочним суседом је:

– 0 m, без могућности постављања отвора према суседу.

Нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила за изградњу, доградњу и реконструкцију, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана.

Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила за изградњу, доградњу и реконструкцију.

Грађевинска линија поткровне етаже мора се поклапати са грађевинском линијом осталих етажа.

Дозвољена је изградња еркера до 1,2 m на висини изнад 2,5 m уколико зграда није постављена на регулацији саобраћајнице.

Код двострано узиданих зграда, пролаз (пасаж) кроз зграду, из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити минималне ширине 3 m и минималне висине 4,5 m.

4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Заузетост парцеле зградом утврђује се индексом заузетости парцеле „Из”.

Максимални индекс заузетости је 50%, осим уз саобраћајницу Јужни булевар, где је максимално 60%.

Максимални индекс заузетости парцела на углу увећава се за 15%.

5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Индекс изграђености је количник бруто развијене изграђене површине свих подземних и надземних етажа зграде и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености парцеле је 2,2, осим уз саобраћајницу Јужни булевар, где је максимални индекс изграђености 4,5.

Максимални индекс изграђености парцела на углу увећава се множењем „И” са 1,15.

6. СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА ЗГРАДЕ

Максимална спратност зграде је П+3+Пк, осим уз саобраћајницу Јужни булевар, где је максимална спратност П+6+Пк.

Поткровну етажу градити искључиво у једном нивоу са висином надзита максимално 1,6 m.

Кота приземља може бити максимално на висини од 1,2 m у односу на коту улице, кота венца максимално 15 m, односно 24 m уз саобраћајницу Јужни булевар, а кота слемена максимално 20 m, односно 30 m уз саобраћајницу Јужни булевар.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

7. АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА

Уз Јужни булевар и улицу Максима Горког препоручује се савремена архитектура са применом нових материјала и технологија.

Уколико се пројектује коси кров, обавезан је двоводни са нагибима према улици и задњем дворишту.

Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

8. ЗЕЛЕНИЛО

Планирати зелене површине у функцији становања.

Зелене површине решавати према принципима уређивања парковских површина,

У површине под зеленилом спадају пешачке комуникације кроз зеленило и дечја игралишта. Дечја игралишта лоцирати на делимично осунчаним и једним делом засењеним местима у средишту стамбеног блока на удаљењу не већем од 50 m, и не мањем од 5 m од стамбених објеката.

На мање фреквентним местима предвидети клупе за седење за миран одмор старијих становника.

На пешачким комуникацијама предвидети засторе од савремених материјала, који се лако одржавају и омогућавају безбедно кретање у свим временским условима. Одговарајућим падовима омогућити брзу евакуацију атмосферских вода ка зеленим површинама или најближем сливнику. Одговарајућом нивелацијом стаза омогућити неометано кретање инвалидним лицима.

9. ОГРАЂИВАЊЕ

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,4 m. Зидани део може да има висину до 0,9 m.

Материјализацију ограде ускладити са оградама у микроамбијенту.

10. ПАРКИРАЊЕ

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу – 1 ПМ по стану, а за пословање 1ПМ на 60 m² нето површине пословног простора. При изградњи нових зграда на парцели решити најмање једну половину паркинг места у гаражи.

Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

11. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Потребан број судова за смеће – контејнера, запремине 1.100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45 m, поставити у складу са нормативима ЈКП „Градска чистоћа” – 1 контејнер на 600 m² корисне површине пословног и 1 контејнер на 800 m² стамбеног простора.

Судови за смеће могу бити смештени:

– на слободној површини испред објекта (коловозу или тротоару са обореним ивичњаком),

– у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично,

– у оквиру просторија за дневно депоновање смећа у објектима, које се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точејим местом са славином и холендером и сливником у поду.

12. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Зграду прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних кућа, а у складу са графичким прилогом Синхрон-план у Р 1:1.000.

ЗОНА Г

1. НАМЕНА ОБЈЕКТА

Трансформација урбаног ткива „партаје”

Дозвољена је изградња стамбених зграда са делатностима у оквиру објекта – трансформација партаје у варијетет индивидуалног становања са максимално шест станова.

Препоручује се удруживање парцела ради ефикаснијег решења паркирања у подземним гаражама.

Процент делатности у оквиру овог ткива је до 10%.

2. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

2.1. Положај парцеле

Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

Парцелом подобном за грађење сматра се и она парцела која има трајно обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину у ширини од најмање 2,5 m.

2.2. Величина парцеле

Свака катастарска парцела која одговара правилима парцелације овог плана постаје грађевинска парцела.

Формирање грађевинске парцеле вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела не буде мања од 250 m² и минималне ширине лица према јавној површини 12 m.

Дозвољава се формирање грађевинских парцела спајањем катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Деоба катастарске парцеле на којој се налази постојећа зграда може се извршити, уз услов да постојећа зграда и после деобе парцеле испуњава све дате параметре предвиђене планом за зону у којој се налази, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

3. ПОЛОЖАЈ ЗГРАДЕ

Положај зграде одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Обавезно је постављање најистуренијег дела зграде на грађевинску линију према јавној површини у Јужном булевару, а у осталим улицама и у односу на границе суседних парцела, грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, аналитичко-геодетским елементима, попречним профилима и подужним профилем Бојанске улице” у Р 1:1.000. На просторима где није дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе, грађевинска линија поклапа се са регулационом.

Подземна грађевинска линија поклапа се са надземном грађевинском линијом.

Грађевинска линија у односу на задњу границу парцеле не може бити на удаљености мањој од 1/3 дужине парцеле.

Дозвољава се изградња једнострано и двострано узиданих зграда.

Приликом замене или реконструкције постојеће једнострано узидане зграде, задржава се једнострано узидани положај зграде на граници парцеле са бочним суседом, према постојећем стању.

Приликом замене или реконструкције постојеће двострано узидане зграде, задржава се двострано узидани положај зграде према границама парцела са бочним суседима, према постојећем стању.

За једнострано узидану зграду удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је слободностојећи, је:

– минимално 1,5 m, са тим да је отвор са парапетом мин. 1,8 m или

– минимално 3 m, са тим да је отвор са парапетом мин. 0 m, а удаљеност од границе парцеле са бочним суседом, који је постављен на граници парцеле, је

– 0 m, без могућности постављања отвора према суседу.

За двострано узидану зграду удаљеност од границе парцеле са бочним суседом је:

– 0 m, без могућности постављања отвора према суседу.

У зони у којој је дозвољена изградња једнострано или двострано узиданих зграда, нова зграда треба да се наслања на калкан суседне зграде у пуној површини калкана, уз примену правила за изградњу, доградњу и реконструкцију, и не сме бити већа од габарита постојећег калкана.

Уколико је суседна зграда планирана за замену, у лошем грађевинском стању или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит калкана нове зграде може бити већи од калкана на суседној парцели, уз примену правила за изградњу, доградњу и реконструкцију.

Грађевинска линија поткровне етажне мора се поклапати са грађевинском линијом осталих етажа.

Дозвољена је изградња еркера до 1,2 m на висини изнад 2,5 m уколико зграда није постављена на регулацији саобраћајнице.

Код двострано узиданих зграда, пролаз (пасаж) кроз зграду, из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити минималне ширине 3 m и минималне висине 4,5 m.

4. ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Заузетост парцеле зградом утврђује се индексом заузетости парцеле „ИЗ”.

Максимална вредност индекса заузетости је 60%.

Максимални индекс заузетости парцела на углу увећава се за 15%.

5. ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ

Индекс изграђености је количник бруто развијене изграђене површине свих подземних и надземних етажа зграде и површине парцеле.

Максимални индекс изграђености парцеле је 1,6.

Максимални индекс изграђености парцела на углу увећава се множењем „И” са 1,15.

6. СПРАТНОСТ ИЛИ ВИСИНА ЗГРАДЕ

Максимална спратност зграде је П+2+Пк, осим уз саобраћајницу Јужни булевар, где је максимална спратност П+3.

Поткровну етажу градити искључиво у једном нивоу са висином надзетка максимално 1,6 m.

Кота приземља може бити максимално на висини од 1, 2 m, у односу на коту улице, кота венца максимално 12 m, односно 15 m уз саобраћајницу Јужни булевар, а кота слемена максимално 16 m, односно 20 m уз саобраћајницу Јужни булевар.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

7. АРХИТЕКТОНСКА ОБРАДА ОБЈЕКТА

Уз Јужни булевар препоручује се савремена архитектура са применом нових материјала и технологија.

Уколико се пројектује коси кров, обавезан је двоводни са нагибом према улици и задњем дворишту.

Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасади.

8. ЗЕЛЕНИЛО

Уклањањем лоших и помоћних објеката из дворишта створити могућност да се на неизграђеном делу парцеле ре-афирмишу уређене зелене површине–баште које користе на непосредан начин корисници, односно власници парцеле, а на посредан начин представљају значајан елемент у побољшању стања животне средине и доприносе увећању амбијенталних вредности.

Корисници односно власници парцеле могу своје баште уређивати према властитим афинитетима, с тим што минимум 20% површине мора бити под зеленилом. Уколико је испод дела слободне површине планирана подземна гаража, кров гараже уређивати по принципу кровних вртова.

9. ОГРАЂИВАЊЕ

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,4 m. Зидани део може да има висину до 0,9 m.

Материјализацију ограде ускладити са оградама у микрoамбијенту.

10. ПАРКИРАЊЕ

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу – 1 ПМ по стану, а за пословање 1ПМ на 60 m² нето површине пословног простора. При изградњи нових зграда на парцели решити најмање једну трећину паркинг места у гаражи.

Број станова ограничити према оствареном броју ПМ.

11. ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши оградањом лаком армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично.

12. ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Зграду прикључити на инфраструктурну мрежу уз усло-
ве и сагласност надлежних комуналних кућа, а у складу са
графичким прилогом Синхрон-план у Р 1:1.000.

IV – СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај план детаљне регулације представља правни и
плански основ за издавање извода из плана за изградњу, за-
мену, доградњу и реконструкцију зграда и уређење површи-
на јавне намене. Такође, представља правни и плански
основ за израду обавезног урбанистичког пројекта за потре-
бе парцелације и препарцелације за парцеле приказане на
графичком прилогу План јавних површина са смерницама
за спровођење у Р 1:1.000 и израду урбанистичког пројекта
за остале парцеле према условима за образовање грађевин-
ских парцела датим у поглављу III – Правила грађења, из
овог плана.

Ступањем на снагу овог плана детаљне регулације мења
се Регулациони план саобраћајнице Јужни булевар – деони-
ца од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист гра-
да Београда”, број 15/01) у делу између Вардарске и Ђердап-
ске улице, односно, мења се положај бензинске станице.
Остали параметри и услови из наведеног плана представља-
ју стечену обавезу.

Саставни део овог плана детаљне регулације су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Намена површина	Р 1:1.000
2. Регулационо-нивелациони планс са урбанистичким решењем саобраћајних површина, аналитичко-геодетским елементима, попречним профилима и подужним профилем Бојанске улице	Р 1:1.000
3. План јавних површина са смерницама за спровођење	Р 1:1.000
4. Водоводна мрежа	Р 1:1.000
5. Канализациона мрежа	Р 1:1.000
6. Електрична и ТТ мрежа	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и постројења	Р 1:1.000
8. Синхрон-план инфраструктурне мреже и објеката	Р 1:1.000
9. Инжењерско-геолошка категоризација терена	Р 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о припремању плана и закључак
о приступању изради плана
- Образложење секретаријата за урбанизам
и грађевинске послове и извештај
о јавном увиду
- Извод из ГП-а Београда 2021 у Р1:20000
- Табела – извод из РП дела централне
зоне – Просторна целина
општине Врачар
- Постојећи капацитети установа
јавне намене
- Биланс планираних
урбанистичких параметара
- Услови ЈКП

- Копија катастарског радног оригинала
са границом плана Р 1:500
- Топографски план са границом плана Р 1:500

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осам дана
од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-678/03-ХП-01, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 26. де-
цембра 2003. године, на основу члана 54. Закона о планира-
њу и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03) и чл.
11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Бе-
ограда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ – ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА УЗ УЛИЦУ НАРОДНОГ ФРОНТА (КРАЉИЦЕ НАТАЛИЈЕ)

А. УВОД

А.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне ре-
гулације дела централне зоне – просторна целина улица
Народног фронта (Краљице Наталије) садржи се у:

– Закључку о приступању изради Регулационог плана
дела централне зоне – просторна целина уз улицу Народног
фронта (Краљице Наталије) („Службени лист града Бе-
ограда”, број 18/2001);

– одредби члана 39. Закона о планирању и изградњи
 („Службени гласник РС”, број 47/2003).

Плански основ садржи се у:

– Одлуци о Генералном урбанистичком плану Београда
 („Службени лист града Београда”, бр. 17/92, 31/83, 2/85,
28/87, 14/97, 2/99 и 13/2000).

Према цитираном ГУП-у Београда у планираном обу-
хвату предметног плана предвиђене су следеће намене повр-
шине:

Површине за становање:

– I тип – делатности са становањем у наслеђеним цен-
тралним деловима града, са односом становања и делатно-
сти до 50% и преко 50% и индексом изграђености 2.5–3.5,
густине насељености од 550 до 800 ст/ха

– III тип – становање са делатностима у наслеђеним цен-
тралним деловима града, са односом становања од 50–90%
и делатности 50–10% и индексом изграђености 1.6–3, густи-
не насељености од 450 до 700 ст/ха

Скупштина града Београда на седници одржаној 22.
септембра 2003. године донела је Генерални план Београда
2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03).

Према наведеном Генералном плану Београда 2021. го-
дине у планираном обухвату предметног плана предвиђене
су следеће намене површина:

– комерцијалне зоне и градски центри,

– становање и стамбено ткиво.

Комерцијалне зоне и градски центри – урбанистички
показатељи за парцеле и објекте у централној зони и глав-
ном градском центру

	Центар Београда
Индекс изграђености парцеле (И)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости парцеле (З)	75%
Висина слемена (спратност)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (П+8+Пк)
Начин паркирања*	гаража на ободу језгра и у језгру
Зеленило	дрвореди, паркови и др. форме зеленила

* Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

По типологији стамбеног ткива припада – „становану у компактним градским блоковима” са карактеристикама:

Урбанистички параметри за ниво блока или шире целине у компактним градским блоковима – постојећи блокови у централној зони:

– однос БРГП становања и делатности	50-90%: 50-10%
– максималне густине становника ст/ха	400-800
– максималне густине запослених зап/ха	500
– максималне густине корисника ст+зап/ха	1000
– % зелених и незастртих површина у односу на П блока	10%
– дечја игралишта	
– узраст 3–11год. м ² /ст	1м ² /ст (најмање 100м ²)

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима (у постојећим грађевинским блоковима у изграђеном ткиву централне зоне):

Индекс изграђености парцеле	до 300 м ²	3.5
	до 400 м ²	3.5
	до 500 м ²	3.5
	до 600 м ²	3.0
	преко 600 м ²	3.0
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1.15
Степен заузетости парцеле	до 300 м ²	60%
	до 300 м ²	55%
	до 300 м ²	50%
	до 300 м ²	45%
	до 300 м ²	40%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1.15
Процент озелењених површина на парцели	Постојећи блокови у централној зони	10% до 20%
Висина нових објеката (у односу на ширину улице)	У изграђеном ткиву	1.0 ширине улице
Број паркинг места за становање		07–1.0 ПМ/ 1стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/80м ² БРГП

У функционалном смислу улична мрежа остаје непромењена и у складу са Генералним планом Београда 2021. („Службени гласник РС”, број 47/2003).

Према Осталим и завршним одредбама Генералног плана Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 27/03), који је Скупштина града Београда донела након излагања Нацрта предметног плана на јавни увид „урбанистички планови и урбанистички пројекти чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу решења претходног генералног плана, могу се и завршити на основу одредаба тог плана, осим у деловима који су у супротности са новим решењима ГП за примарну уличну мрежу, систем шинског саобраћаја и решења у централним језгрима, у року од шест месеци од почетка примене овог генералног плана”.

А.2. Повод и циљ израде плана

Повод израде плана је намера да се потврди идентитет дела централне зоне Београда обухваћеног планом, са циљем да све планиране интервенције буду у функцији подизања квалитета овог простора и афирмације свих његових потенцијала.

Предметни план представља синтезу два детаљна плана који су у претходном периоду били урађени, али су због процедуралних разлога били оборени на Уставном суду:

– Детаљни урбанистички план реконструкције блокова између улица: М. Тита (Српских владара), К. Милоша, Н. фронта и Косовке девојке – на општини Стари град;

– Детаљни урбанистички план комплекса између улица: Гаврила Принципа, пешачке комуникације (од ул. Гаврила Принципа бр. 53 до ул. Ломине бр. 22), нове улице (од улице Ломине бр. 27 до улице Народног фронта бр. 32), Народног фронта, Кнеза Милоша и Адмирала Гепрата – на општини Савски венац.

Циљ плана је:

– умерена реконструкција у оквиру постојеће урбане матрице са елементима интерполације на великом подручју плана;

– радикална реконструкција са новим грађевинским фондом у зони улице Гаврила Принципа (ЗОНА Д);

– одвајање јавне површине од површина друге намене;

– дефинисање претежне намене грађевинског земљишта;

– мрежа саобраћајница, комуналних система и инсталација;

– техничка и нивелациона решења;

– правила регулације и парцелације, уређења и грађења.

А.3. Обухват плана

А.3.1. Опис границе плана

Непосредна близина Теразијске терасе од пресудног је значаја за дефинисање границе овог регулационог плана, како би се што мање ограничавало и утицало на будући концепт решења и реализацију Теразијске терасе, ексклузивне просторне целине најужег центра Београда.

Граница регулационог плана је регулација улица: Српских владара (Краља Милана), Кнеза Милоша, Адмирала Гепрата, Гаврила Принципа (до броја 49), новопланираном колском и пешачком саобраћајницом до Ломине улице бр. 20, новопланираном улицом до улице Народног фронта (Краљице Наталије) бр. 32, регулацијом улице Народног фронта (Краљице Наталије) и Косовке девојке до Српских владара (Краља Милана).

У границама овог регулационог плана површине 12,07 ха је шест грађевинских блокова, при чему грађевински блокови 1 и 2 припадају општини Стари град, а преостала четири општини Савски венац. У техничком смислу грађевински блок ће се посматрати као просторна целина у односу на коју ће се изражавати сви нумерички подаци, постојећи и планирани.

А.3.2. Попис катастарских парцела у оквиру ираница плана

КО Савски венац д. л. 62; 63; 64; 54;

Р = 1:500

Делови кат. парцела:

284; 150; 286; 805; 296; 297; 298.

Целе кат. парцеле:

789, 800, 541/1, 540, 544, 543/1, 543/2, 542, 539, 538, 537, 536, 534, 533/1, 533/2, 532, 531, 530, 525/1, 525/2, 524, 526, 527, 529/2, 523, 518, 522/1, 522/2, 521/2, 520/2, 519/3, 519/1, 517/1, 517/2, 516, 515, 514, 513/1, 513/2, 329, 330, 331, 328/2, 328/1, 327, 326/1, 326/2, 325, 324/1, 324/1, 324/2, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 303, 302, 245, 246, 247, 248, 249/1, 249/2, 250, 251, 261, 257, 254, 265, 266, 267, 268/1, 268/2, 269/2, 270, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283; 299.

КО Стари град д. л. 10; 11; 15; 16; 6;

Р = 1:500

Делови кат. парцела:

2887; 217/1; 2958; 2913;

Целе кат. парцеле:

3024, 3022, 3015, 3016/1, 3021, 3020, 3019, 3018, 3017, 3016/2, 2979, 2378, 2980, 2981, 2982, 2977, 2975, 2574, 2973, 2976, 2972, 3023.

Блок 1: д. л. 11;

Целе КП:

2974, 2975, 2973, 2576, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982.

Блок 2: д. л. 5;

Целе КП:

3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3024, 3016/1, 3016/2.

Блок 3: д. л. 64;

Целе КП: 800

Део КП: 217/1

Блок 4: д. л. 63; 64;

Целе КП:

315/1, 513/2, 514, 515, 516, 517/1, 517/2, 518, 519/1, 519/3, 520/2, 521/2, 522/1, 522/2, 523, 524, 525/1, 525/2, 526, 529/1, 530, 531, 532, 533/2, 534, 536, 537, 538, 539, 540, 541/1, 542, 543/1, 543/1, 543/2, 544, 527.

Блок 5: д. л. 62; 63;

Целе КП:

302, 303, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324/1, 324/2, 325, 326/1, 326/2, 327, 328/1, 328/2, 329, 330, 331.

Блок 6: д. л. 62;

Целе КП:

245, 246, 247, 248, 249/1, 249/2, 250, 251, 254, 257, 261, 265, 266, 267, 268/1, 268/2, 270, 272, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283.

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, важе бројеви катастарских парцела из графичког дела.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Земљиште у оквиру границе плана намењује се за:

- јавне површине за саобраћајну мрежу са комуналним инсталацијама,
- јавне зелене површине,
- земљиште за објекте јавне намене,
- земљиште за остале намене, стамбену изградњу и комерцијалне делатности.

Приказано у графичком прилогу бр. 2 „Намена и начин коришћења земљишта” Р 1:500.

Б.1.1. Попис катастарских парцела за јавне намене

Зона	Бр. грађ. блок	Саобраћајнице	Бр. кат. парцеле	Бр. грађ. парцеле	Оријентационо П парцеле (m ²) постојеће	Оријентационо П парцеле (m ²) планирано
1	2	3	4	5	6	7
Г		Н. фронта (Краљице Наталије)	КО Савски венац део парц: 217/1	С-1	9.799	9.799
Г		Ломина	КО Савски венац део парц.: 284	С-2	2.977	2.977
Д		Гаврила Принципа	Проширење регулације КО Савски венац део парц: 285;300, 301, 304/1, 304/2, 305, 308, 309, 313, 314, 318, 319, 321, 322, 323, 326/1; 327; 330; 331; 491/1; 491/2; 490/4	С-3	5.316	6.343
Г		Адмирала Гепрата	КО Савски венац део парц: 809	С-4	5.622	5.622
Б		Балканска	КО Савски венац део парц: 150	С-5	2.590	2.590
А		Косовке девојке	КО Стари град део парц: 2972; 2973	С-6	730	730
А		Добрињска	КО Стари град цела парц: 3015	С-8	2.144	2.144
Г		Добрињска	КО Савски венац део парц: 789	С-9		
А	1	Нова I	КО Стари град део: 2975, 2976	С-7	412	512
Б	4	Нова II	КО Савски венац део: 524, 525/1; 525/2; 526, 529/1; 530; 531	С-10	200	628

1	2	3	4	5	6	7
Г	6	Нова III	КО Савски венац целе: 245, 246, део: 247, 248	C-11	-	918
Г	6	Нова IV	КО Савски венац део 251	C-12	170	185
Г	5	Нова V – пешачка	КО Савски венац део парц.: 299	C-13	-	173
Д	5	Нова VI	КО Савски венац део парц.: 296; 300; 297; 298; 299	C-14	-	239
УКУПНО					29.960	32.860

Обавеза јавног коришћења пролаза – пасажа – на адреси			Бр кат. парцеле	Напомена
А	2	Кнеза Милоша 14	КО Стари град део парц: 3023	постојећи
Б	4	Балканска 45*	КО Савски венац део парц: 524	планирани
Б	4	Балканска 35	КО Савски венац део парц: 519	постојећи
Г	4	А. Гепрата 3а	КО Савски венац део парц: 525/2	постојећи
Г	4	А. Гепрата 11	КО Савски венац део парц: 533/2	постојећи
Г	6	Ломина 45	КО Савски венац део парц: 251	постојећи
Г	6	Новопланирана*	КО Савски венац део парц: 248, 249	планирани

* Напомена: неопходно је у приземљу планирати пасажа – јавни пролаз (аналитички дефинисан), према графичком прилогу бр. 3, при чему је да висина пасажа мин. 4,5 m због противпожарног возила.

Зона	Бр. грађ. блок	Јавна гаража и комунални објекти	Бр. кат. парцеле	Бр. грађ. парцеле	П парцеле m ²) постојеће	Оријентационо П парцеле (m ²) планирано
А	1	Јавна гаража	КО Стари град део парц.: 2973; 2974	1-1	-	макс. (3.373)
Д	5	Јавна гаража	КО Савски венац део парц.: 322, 323, 324/2; 326/1, 326/2	5-20	-	1.890
А	2	трафо-станица	КО Стари град цела: 3016/2	2-10	355	355
А	2	трафо-станица	КО Стари град цела: 3022	2-7	(30)	30
Б	4	трафо-станица	КО Савски венац део: 519/1	4-	(30)	30
Г	4	трафо-станица	КО Савски венац део: 531	4-	(30)	30
Г	4	пјачета	КО Савски венац цела: 533/1	4-31	165	165
					610	5.873

За објекте јавне намене и њихово припадајуће земљиште издвајају се следеће парцеле и делови парцела по блоковима :

Зона	Бр. грађ. блок	Адреса	Намена	Бр. кат. парцеле	Бр. грађ. парцеле	Оријентационо П парцеле (m ²)
Обавезне и стандардне установе						
А	2	Народног фронта 43	школство – Педагошка академија	КО Стари град цела: 3016/1	2-9	2.874
А	1	Народног фронта 37	школство – Математичка гимназија	КО Стари град део парц: 2977	1-8	1.942
Г	4	Народног фронта 62	здравство – Гинеколошко- акушерска клиника	КО Савски венац целе: 517/2; 518, 519/3; 520/2; 521/2; 522/2; 536 део парц.: 519/1	4-4	4.876
Специјализоване установе						
А	1	Српских владара 14	управа – Републичка скупштина	КО Стари град целе: 2975, 2976	1-2	2.814
А	1	Српских владара 16 Добрињска 11	управа	КО Стари град цела: 2982	1-3	1.818
УКУПНО						14.324

* Напомена: ове делатности се не обрачунавају при израчунавању густине насељености и слободних површина за становање, али улазе у обрачун за индекс изграђености и однос становања и делатности на територији плана.

Б.1.2. Табела биланс површина

Намена земљишта	Површина земљишта (ha)	
	постојеће	планирано
Јавне површине за саобраћајну мрежу са комуналним инсталацијама	3,06	3,88
Јавне зелене површине (паркови, дрвореди)	0,35	0,35
Земљиште намењено објектима јавне намене	1,37	1,43
Земљиште намењено осталим наменама стамбеној изградњи и комерцијалним делатностима	7,29	6,41
ПОВРШИНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА		12,07

Б.2. Карактеристичне зоне

Основни критеријум за просторно дефинисање зоне је припадност улици, са њеним карактеристикама, које се желе сачувати или створити.

ЗОНА А – претежна намена пословање са становањем и објектима јавне намене. Обухвата грађевински блок 1 и 2. Задржавају се постојећи стамбено-пословни објекти са могућношћу пренамене однос становање и делатности 0–50: 100–50.

У овој зони планиране су комерцијалне делатности: претежно пословање, финансијске услуге и трговине.

ЗОНА Б – претежна намена комерцијалне делатности са становањем. Зона доминантног трговачког карактера Балканске улице – представља посебну целину као чаршија специфичне понуде трговине и занатства и посебних културно-историјских и архитектонско-урбанистичких вредности. Однос становања: делатности 0–40%: 100–60%. Спратност је дефинисана за Б1 до П+5, а за Б2 П+2.

Интервенције у овој улици имају за циљ ревитализацију духа старе чаршије. Реконструкцијом и санацијом објеката и рекомпозицијом и рестаурацијом фасада чува се постојећи високо валоризовани грађевински фонд.

Нови објекти се везују за постојеће објекте хоризонталном и вертикалном регулацијом.

По намени овај простор задржава традиционални карактер трговачке чаршије посебно у приземним објектима и мањим локалима. Планирани комерцијални садржаји: претежно трговина, занатство и угоститељство

ЗОНА В – Црква Вазнесења Господњег (19. век) са портом и пратећим објектима је оформљена грађевинска целина. Грађевински блок 3.

Планом се предвиђа увећање припадајуће парцеле Вазнесењске цркве за око 6%.

Земљиште има следећу намену:

– претежно намена – задовољење верских потреба становништва,

– становање за потребе СПЦ.

Урбанистичким пројектом у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и на основу програмског захтева СПЦ-а биће дефинисани капацитети и линије грађења са максималним урбанистичким параметрима за овај простор „И” = до 1 и „С” = до 30%.

Предлог је и да се јавним урбанистичко-архитектонским конкурсом дође до најквалитетнијег решења за овај изузетан градски простор.

ЗОНА Г – претежна намена становање са делатностима. Обухвата делове грађевинских блокова 4, 5 и 6. Зона компактних стамбено-пословних објеката чија се намена задржава. Планирају се мање грађевинске интервенције у смислу адаптације, реконструкције и доградње (надградње) појединих објеката до планиране спратности са максималним вредностима датим овим планом. На парцелама које су

оствариле максималне капацитете дате овим планом могућа је само адаптација и пренамена становања у пословање до односа становање: делатност 60:40%.

За ову зону делатности су претежно пословање, угоститељство, садржаји културе и трговине.

ЗОНА Д – претежна намена пословање са становањем (односно гаражирањем). Обухвата део грађевинског блока 5. Зона великих планерских интервенција, изградње пословних и пословно-стамбених објеката са односом 60–100:40–0% у корист пословања, спратности П+6 и гаражом у сутеренском и дворишном делу објекта. У овој зони, на нивоу појединачних парцела, намена дефинисана као компатибилна (становање), може бити и доминантна, тако што је неопходно да приземље, први и други спрат новопланираних објеката буду намењени делатностима, а преостале етаже становању.

Наведено се не односи на зону Д1 чије је спровођење условљено изградом урбанистичког пројекта. У зони Д1 планирати претежно гаражирање са пословањем у односу 90-100:10–0%. При том гаражирање се сматра комерцијалном делатношћу. Капацитети блоковских гаража су: 350 ГМ (у ул. Г. Принципа 49-51) и 450 ГМ (у ул. Г. Принципа 61-63) остварени у више надземних нивоа и до три подземна, при чему је конструктивна висина нивоа 2,50 m, степен заузетости парцеле до 80%. Наведени параметри односе се и на вишеетажну јавну гаражу, капацитета 450 ГМ која се налази уз улицу Гаврила Принципа.

Услов за све објекте у зони Д и Д1, осим за угаони објекат-гаражу у ул. Г. Принципа 49 је да ката пода последње корисне етаже не сме прећи 22 m, рачунато од коте тротоара и да се коте венаца гаража складно уклапају са суседним објектима спратности П+6.

Услов за угаони објекат-гаражу у ул. Г. Принципа 49, је да ката венца наведеног објекта не сме прећи 30 m, рачунато од коте тротоара.

У овој зони је радикална реконструкција реална, с обзиром на веома слаб, неадекватан грађевински фонд и ради активирања ренталног потенцијала, економског коришћења градског-грађевинског земљишта у централној зони Београда.

Новопланирани објекти треба да буду високог техничког, технолошког стандарда и елитног естетског нивоа. Планиране делатности су претежно пословање и финансијске услуге са трговином салонског типа у приземљу.

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.3.1. Јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине са комуналним инсталацијама су простори од општег интереса и чине их коловози, тротоари, зеленило у регулацијама саобраћајница, паркинзи, коридори техничке инфраструктуре.

Саобраћајне површине приказане су у графичком прилогу овог плана под називом „Регулационо нивелационо план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” Р 1:500.

Нивелационо решење новопланираних саобраћајних површина одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром.

Коловозну конструкцију новопроектваних и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију димензионисати у односу на важеће прописе и очекивано саобраћајно оптерећење, при чему предвидети коловозни застор од асфалт бетона.

Одводњавање свих саобраћајних површина вршити гравитационо у систему затворене кишне канализације.

Техничка инфраструктура планирана је у оквиру регулационе ширине саобраћајница, а њен положај је приказан у графичком прилогу „Скупни приказ техничке инфраструктуре”, Р 1:500.

На ситуационом плану графичког прилога „Регулационо-нивелационо план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” Р 1:500, дати су аналитичко-геодетски елементи за осовине саобраћајница које су обухваћене овим планским документом. Координате су дате у државном координатном систему.

Саобраћајна мрежа предметног простора категорисана је на примарну и секундарну.

Примарну саобраћајну мрежу чине следеће улице:

Улица Кнеза Милоша је у функционалном смислу ранга магистрале, са по две саобраћајне траке по смеру.

Улица Краља Милана, у функционалном смислу је улица првог реда са по две траке по смеру. Ове улице се задржавају у постојећим регулационим ширинама.

Улица Адмирала Гепрата је улица првог реда. У постојећем стању има две траке по смеру и ширине коловоза је 12 m и са обостраним тротоарима минималне ширине 3,5 m. На делу коловоза, уз десну ивицу гледано према улици Балканској, у ширини од 2 m планира се подужно паркирање, како је приказано графичким прилогом.

Улица Гаврила Принципа је улица првог реда. Планира се њена реконструкција, како је приказано графичким прилогом, тако да је сада ширине коловоза 12 m и са обостраним тротоарима минималне ширине 2,5 m.

Улице Народног фронта и Балканска у функционалном смислу представљају улице другог реда.

Регулација улице Народног фронта се задржава у постојећем стању. Чине је коловоз ширине 9 m и обострани тротоари минималне ширине 3,5 m.

Балканска улица на делу од улице Адмирала Гепрата до улице Народног фронта је предвиђена за реконструкцију, како би се у оквиру њене регулације омогућило подужно паркирање, како је приказано у графичком прилогу.

Регулацију Балканске улице на наведеном делу у постојећем стању чине коловоз ширине 8 m, и обострани тротоари минималне ширине 2 m. На делу коловоза, уз леву ивицу гледано према улици Народног фронта, планира се подужно паркирање ширине паркинг места од 2 m.

Секундарну саобраћајну мрежу подручја предметног регулационог плана чине остале улице. Оне повезују планиране намене и остварују прикључке на примарну мрежу саобраћајница.

Ломина улица се реконструише, тако да се омогућава подужно паркирање у оквиру њене регулације, како је приказано графичким прилогом.

Планира се и повезивање улица Народног фронта и Ломина, улицом Нова III. Новопланирана улица – Нова III је ширине коловоза 6 m и са обостраним тротоарима од по 2 m. Једнострано подужно пада од ул. Н. фронта ка Ломиној је око 8,4%.

У блоковима 4, 5 и 6, како је приказано графичким прилогом, планиране су интерне саобраћајне површине које омогућавају прилаз до гаража и пролаз интервентних возила.

Паркирање возила

Постојеће стање

Паркирање возила на предметном простору углавном се обавља на улици, а у мањем обиму у оквиру парцеле на којој се налази припадајући објекат.

У табели која следи приказан је прорачун потребног броја места за стационирање возила корисника предметног простора у постојећем стању.

Табела 1. Табела потребног броја ПМ за постојеће стање

Број блока станов.	БРГП станова m ²	Број БРГП делатн. m ²	Потребно		Укупно потребно ПМ	
			ПМ за становање	ПМ за делатности		
1	12.030	61	23.140	43	270	313
2	15.400	69	19.950	48	233	281
3	0	0	2.500	0	29	29
4	39.192	243	20.460	170	239	409
5	3.300	39	11.234	27	131	158
6	25.695	239	7.843	167	92	259
						1.440

Потребе за паркирањем у постојећем стању су добијене на основу норматива 0,7 ПМ по стану и 1 ПМ на 60 m² нето површине пословног простора.

Планирано стање

Паркирање возила у оквиру границе плана решава се на више начина:

- у оквиру парцела
- у оквиру регулационе ширине саобраћајница
- у оквиру новопланираних гаража.

Потребни капацитети за стационирање возила рачунати су према следећим нормативима:

- за постојеће становање које се задржава – 0,7 ПМ по стану,
- за новопланирано становање – 1,1 ПМ по стану,
- за делатности – 1 ПМ на 60 m² нето пословног простора.

Применом наведених норматива добија се да је за постојеће и планиране капацитете подручја предметног Плана потребно обезбедити 1.955 ПМ.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационирањем возила дефинисане на бази норматива решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

У улицама: Ломиној, Балканској, Адмирала Гепрата планира се паркирање у оквиру њихових регулација на начин како је приказано графичким прилогом.

У регулацији улице Народног фронта није предвиђено паркирање, јер је њена десна саобраћајна трака предвиђена за пролаз возила ЈГС-а, док је у делу коловоза (уз леву ивицу гледајући у смеру ка улици Кнеза Милоша) положен примарни цевовод прве висинске зоне Ø 700 mm заштитне зоне од 5 m мерено од осовине цевовода, над којим није дозвољено стационирање возила.

У оквиру границе плана предвиђене су следеће блоковске гараже:

Блок 1 – гаража капацитета 45 ПМ са прилазом из улице Народног фронта,

Блок 4 – гаража код болнице капацитета 24 ПМ са прилазом из улице Народног фронта и гаража капацитета 15 ПМ са прилазом из улице Адмирала Гепрата;

Блок 5 – гаража капацитета 350 ПМ са прилазима из улица Гаврила Принципа и планиране улице, према графичком прилогу,

– гаража капацитета 450 ПМ са прилазом из улице Гаврила Принципа;

Блок 6 – гараже капацитета 20 ПМ са прилазом из улице Ломина и гараже капацитета 22 ПМ и 10 ПМ са прилазом из новопланиране улице Нова IV.

На графичком прилогу: „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина” Р 1:500, приказани су паркирање у оквиру регулације улица и планиране гараже са капацитетима за паркирање возила и припадајућим приступима.

Б.3.2. Јавне гараже

Како су потребе за паркирањем возила на подручју предметног регулационог плана 1.777 ПМ, а предвиђеном изградњом блоковских гаража, паркирањем у регулацији улица и на припадајућој парцели могуће обезбедити укупно 1.499 ПМ, следи да дефицит за паркирањем возила, проистекао из капацитета постојећег стања које се задржава, и износи 278 ПМ.

Овај дефицит у паркирању може се отклонити изградњом јавних гаража које су предвиђене овим планом:

- у улици Гаврила Принципа капацитета 450 ПМ. Прилази овој гаражи су из улице Гаврила Принципа;
- у улици Косовке девојке капацитета око 200 ПМ. Улаз у ову гаражу је из улице Косовке девојке, а излаз на НОВА I, како је приказано графичким прилогом.

Планирањем до 45% капацитета ових јавних гаража (292 ПМ) за потребе стационирања возила са подручја предметног плана, може се решити дефицит паркирања возила проистекао из капацитета у постојећем стању.

Преглед капацитета за паркирање возила приказан је у табели 2.

Табела 2. Табела потребног броја ПМ за планирано стање

Број блока	БРГП станова m ²	Број станова	БРГП делатности m ²	Потребе			Реализовано			Биланс ПМ			
				ПМ за становање	ПМ за делатности	Укупно ПМ	ПМ на парцели	ПМ на отвореним паркинзима	ПМ у гаражама		Укупно реализовано ПМ		
1	Постојеће стање које се задржава	12.030	61	23.140	43	270	313	7		55	62	-251	
	Нова изградња	540	4	1.700	4	20	24	24			24		
	Укупно планирано	12.570		24.480	47	290	337				86		
2	Постојеће стање које се задржава	15.400	69	19.950	48	233	281	5		3	8	-273	
	Нова изградња	650	5		0	0	0				0		
	Укупно планирано	16.050		19.950	48	233	281				8		
3	Постојеће стање које се задржава			2.500	0	0	0		15		15	+15	
	Нова изградња			1.100	0	7	7	7			7		
	Укупно планирано			3.600	0	7	7				22		
4	Постојеће стање које се задржава	37.901	234	20.154	164	235	399			39	39	-326	
	Нова изградња	3.489	26	4.806	29	56	85	85	34		119		
	Укупно планирано	41.390		24.960	193	291	484				158		
5	Постојеће стање које се задржава	2.100	25	5.934	18	69	87		12	0	12	+725	
	Нова изградња	11.741	78	14.690	86	169	255	255		800	1.055		
	Укупно планирано	13.841		20.624	104	238	342				1.067		
6	Постојеће стање које се задржава	24.250	226	7.600	158	89	247		27	52	79	-168	
	Нова изградња	3.525	27	4.300	29	50	79	79			79		
	Укупно планирано	27.775		11.900	187	139	326				158		
												-278	
до 45% капацитета јавних гаража												292	+14

Б.3.3. Јавни градски саобраћај

Предметну локацију у постојећем стању опслужују линије аутобуског, трамвајског и трелејбуског подсистема ЈГС-а (предузећа ГСП Београд и одређени број приватних превозника), чиме је остварена повезаност са осталим деловима града.

Предметну локацију тангирају трасе аутобуских линија које саобраћају улицом Кнеза Милоша и улицом Народног фронта. Остале линије аутобуског подсистема ЈГС-а налазе се у петоминутној пешачкој изохрони.

Поред аутобуских, предметну локацију тангирају и трасе линија трелејбуског подсистема ЈГС-а и то улицом Српских владара и улицом Кнеза Милоша.

Линије трамвајског подсистема ЈГС-а налазе се у петоминутној пешачкој изохрони.

У просторном смислу, предметна локација је задовољавајуће опслужена линијама ЈГС-а.

Предметним регулационим планом предвиђа се задржавање постојећих траса линија ЈГС-а и пролазних стајалишта.

Не предвиђа се трајно задржавање простора у улици Адмирала Гепрата за терминал ЈГС-а.

Дуж постојећих траса линија ЈГС-а потребно је поставити одговарајућу и комплетну саобраћајну опрему ради омогућавања редовног и неометаног проласка возила ЈГС-а.

Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођење плана применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Б.3.4. Комунална инфраструктура**Б.3.4.1. Хидротехничка инфраструктура****Водоводна мрежа и објекти**

По свом висинском положају водовод припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

Улицом Народног фронта пролази магистрални цевовод Ø 700 mm.

Око магистралног цевовода Ø 700 mm у улици Народног фронта, потребно је обезбедити заштитни коридор у ширини 5 m са обе стране од спољне ивице цеви.

У овој зони није дозвољено паркирање возила и изградња објеката.

Од постојећих инсталација градског водовода у осталим улицама у оквиру границе плана постоје водоводи од Ø 80 mm до Ø 150 mm.

Све водоводе мање од Ø 150 mm укинати и изградити нове минималног пречника Ø 150 mm.

У новој саобраћајници која спаја Ломину и Народног фронта планиран је нови цевовод Ø 150 mm.

Планиране и постојеће водоводе повезати у прстенаст систем са свом потребном арматуром.

На уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Прикључке постојећих објеката превезати на планиране уличне водоводе након изградње нове уличне мреже а стару мрежу укинати.

Планиране објекте прикључити на планиране уличне водоводе преко водомера а према техничким прописима Београдског водовода.

Канализациона мрежа и објекти

Канализација припада централном систему београдске канализације и то делу који се каналише по општем систему београдске канализације.

Постојећа канализација је довољног капацитета и задржава се у постојећем стању и допуњује у планираним улицама.

Минималан пречник планиране канализације је $\varnothing 300$ mm.

Прикључење планираних објеката на уличну канализацију извести према техничким прописима београдске канализације.

Б.3.4.2. ТТ мрежа и објекти

Ово подручје припада подручној АТЦ „Губеревац” и кабловским подручјима No 2, 4 и 5. За предметно подручје потребно је формирати ново кабловско подручје, а које ће припадати планираном истуреном степену „Кнез Милош”. Веза између предметног комплекса и истуреног степена оствариће се посредством постојеће ТТ канализације. У предметном комплексу потребно је изградити одговарајућу ТТ канализацију са ТТ водовима потребног капацитета.

Планирану ТТ канализацију – ТТ водове изградити дуж постојећих и планираних саобраћајних и слободних површина. Планиране ТТ објекте, који су у колизији са планираним објектима изместити на нову локацију. Планиране ТТ објекте изградити подземно, а у рову потребних димензија. У планираним објектима изградити унутрашњи кућни извод потребног капацитета.

Б.3.4.3. Мрежа КДС

Кабловски дистрибуциони систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитовање и дистрибуцију радио и ТВ програма. КДС обезбеђује својим корисницима и следеће сервисе: интернет, телеметрија, видео на захтев, видео надзор, говорни сервис итд.

Генералним планом је предвиђена изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре, чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси као што су неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора итд.

Потребно је претходно да законодавац пропише законску регулативу која ће унети ред у ово осетљиво подручје које је од великог интереса за развој телекомуникација у граду. При изради урбанистичких планова потребно је предвидети могућност реализације мреже КДС.

Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих ТТ водова – ТТ канализације. Планиране водове КДС изградити подземно а у рову потребних димензија.

Б.3.4.4. Електроенергетска мрежа и постројења

На предметном комплексу изграђена је електрична дистрибутивна мрежа водова 10 и 1 kV као више ТС 10/0,4 kV. У коридору постојећих саобраћајница изграђени су подземни водови 35 и 110 kV као и инсталације јавног осветљења.

За потребе снабдевања електричном енергијом потребно је изградити 6 ТС 10/0, 4 kV, инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA. Постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. Б-308) потребно је заменити са новом, инсталисане снаге 1000 kVA. Постојећу ТС 10/0,4 kV рег. бр. Б-690) потребно је дислоцирати, инсталисане снаге 2x630 kVA и капацитета 2x1000 kVA. Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката под следећим условима:

– објекат за смештај ТС треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– објекат за смештај ТС планирати у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;

– свака ТС мора имати два, односно три одељења и то: једно, односно два одељења за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона. Свако одељење мора имати несметан приступ споља;

– између ослонца трансформатора и темеља поставити еластичне подметаче у циљу пресецања преноса вибрација;

– предвидети звучну изолацију просторија ТС тако да звук који производи трансформатор не пређе 55 dB дању и 45 dB ноћу. Колски приступ планирати изградњом приступног пута нај мање ширине 3 m до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране водове 10 kV напајаће се из постојеће ТС 35/10 kV „Зелени венац”. У том смилу потребно је изградити два вода 10 kV од планираних ТС 10/0,4 kV до ТС 35/10 kV „Зелени венац”. Планиране водове 1 kV извести од планираних ТС 10/0,4 kV до појединих корисника електричне енергије. Планиране електричне водове извести у склопу постојећих и планираних саобраћајних површина. Постојеће електричне водове, који су у колизији са планираним саобраћајним и другим објектима изместити на нову локацију. Планиране водове и водове који се измештају извести подземно а у рову потребних димензија. На местима где се очекују већа механичка напрезања водове поставити у кабловску канализацију. Локација водова 10 kV од предметног комплекса до ТС 35/10 kV „Зелени венац” биће предмет посебног планског документа.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминанције од око 0,6 cd/m². Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 10–15 lx. Водове јавног осветљења поставити подземно а у рову потребних димензија.

На местима, где се очекују већа механичка напрезања тла, планиране електричне водове поставити у кабловску канализацију.

Б.3.4.5. Топловодна мрежа и постројења

Урбанистички услови у односу на постојећу топоводну мрежу

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Дунав”, односно топоводном конзуму топовода $\varnothing 273$ mm и $\varnothing 168$ mm положеним у ул. Народног фронта и Балканској. Преко њега је прикључено 13 топлотних подстанца из којих се топлотном енергијом напајају знатне стамбене и пословне површине унутар предметног плана. Од већих топлотних извора постоје још две котларнице смештене у зградама биоскопа „Одеон” и Дому руске културе.

Урбанистички услови у односу на планирану топоводну мрежу

На бази урбанистичких показатеља датих овим планом извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче у складу са њиховом спратношћу и наменом. Он износи 26.400 KW и као такав је послужио за прорачун и димензионисање цевне мреже. У сл. табеларном приказу извршен је преглед потреба за топлотном енергијом по урбанистичким блоковима:

Број блока	Топлотни конзум (kW)
Блок 1	4.500
Блок 2	4.200
Блок 3	450
Блок 4	7.500
Блок 5	5.250
Блок 6	4.500
Σ	26.400

Планиране топоводе наставити на постојећу топоводну мрежу као што је то дато у графичком прилогу, с циљем целокупне топлификације предметног простора. Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Иста је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на размештај постојећих котларница, просторних могућности појединих саобраћајница, планираног пораста топлотног конзума и најзад положаја осталих инфраструктурних водова.

Топлотне подстанице сместити у приземне делове планираних објеката или оних постојећих који се проширују. Њихов број и тачну диспозицију могуће је мењати изразом и овером даље техничке документације. Оне морају имати обезбеђене приступне колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, ел. енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Б.3.4. Јавне зелене површине

Б.3.5.1. Парковске површине

Постојећи парк између улице Српских владара, улице Косовке девојке, зграде Скупштине Републике Србије и зграде Дома руске културе задржава се у постојећим границама, у грђевинском блоку 1 (на кат парц. бр. 2974) површине 3.569 m². Ова површина уређује се и одржава у постојећем стилу.

Б.3.5.2. Улични дрвореди

Постојећи улични дрвореди се задржавају. На упражњеним дрворедним местима потребно је извршити садњу новог дрвећа доминирајуће врсте.

Формирање новог дрвореда, планира се у тротоару улице Гаврила Принципа, на страни уличног проширења.

Б.3.5.3. Зелене површине уз јавне објекте

Уз јавне објекте, у складу са наменом уређују се предбаште, атријуми, дворишта, кровови подземних гаража, терасе и сл.

Висок проценат зеленила (око 40% површине парцеле) планира се уз објекте намењене школству, дејој заштити и здравственој заштити.

Б.3.6. Јавни објекти

На територији плана у објектима јавних намена су јавне службе:

- обавезне и стандардне установе,
- специјализоване установе.

Обавезне и стандардне установе

Б.3.6.1. Комбиноване дејје установе

Депандансе комбиноване дејје установе планирати у приземљима окренутим ка дворишном делу или на првом спрату новопланираних објеката у блоку 6 уз новопланирану улицу (НОВА III) и у ул. Ломина 49–51, капацитета по 50 места (6,5–7 m² по детету изграђене површине). Осим ових неопходних депанданса пожељни су и други приватног карактера на подручју плана у постојећим и новопланираним објектима.

Сем примарне функције (боравак, социјална заштита и васпитање деце) ови простори могу имати и културно-забавне и едукативне програме за децу са овог подручја.

Б.3.6.2. Школство

Постојећи капацитети средњег и вишег образовања на подручју плана, Математичка гимназија и Учитељски факултет, превазилазе потребе предметног плана, од градског и републичког су интереса.

Дозвољава се адаптација у габариту и волумену постојећих објеката и планира доградња спрата на објекту Математичке гимназије око 830 m² БРГП, а према конзерваторским условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Постојећа ОШ „Исидора Секулић” у тангентном подручју овог плана задовољава потребе. Стандард слободних површина и изграђеног простора ове школе задовољава у сваком погледу.

Б.3.6.3. Здравствена заштита – примарна

Планира се повећање комплекса Гинеколошко-акушерске клинике у улици Краљице Наталије према графичком прилогу бр. 1 „Планирана намена и начин коришћења земљишта”.

На месту дворишних стамбених објеката у улици Краљице Наталије 62б (који се руше) и привремено изграђених пратећих објеката болнице (вешернице, пеглаонице и сл.) који се такође руше, изградити нови објекат макс. БРГП 1.000 m² у оквиру датих грађевинских линија за потребе болнице: администрација и пратећи садржаји. Обезбедити топлу везу са постојећим објектом на најпогоднијем месту.

У оквиру проширеног дворишног дела комплекса планирана је подземна гаража за потребе запослених у овој болници (капацитета до 25ГМ у једном нивоу) са колским прилазом из улице Краљице Наталије.

Све површине унутар манипулативног дела комплекса нивелисати и поплочати или асфалтирати.

Б.3.7. Уређивање јавног грађевинског земљишта – предмер радова (оријентационо)

Радови на уређивању јавног грађ. земљишта	Врста	Јединица мере	Интервенција		Укупно (оријент.)
			реконструкција (оријент.)	ново (оријентационо)	
1	2	3	4	5	6
Изузимање земљишта	саобраћај ширење комплекса ГАК-а	m ²	–	2.900	
		m ²	–	637	3.537
Рушење објеката	ширење регулације улице ширење комплекса ГАК-а	БРГП m ²	око 535 m ² руши стам. обј		
Комплекси јавног земљишта	комплекс ГАК-а	m ²	4.239	637	4.876
Водовод	Ø150 mm	m	1.727	170	1.897
Канализација	Ø300 mm	m	–	300	300
Електроинсталације	10 kV подземни	m	–	900	900
	1 kV подземни	m	–	2.400	2.400
Јавно осветљење		m	400	250	650
ТС	10/0,4 kVA	ком.	2	6 (у објекту)	8
ТТ инсталације	Ø 100	m	2.800	2.100	4.900
КДС	Ø 100	m		1.800	1.800
Топловод	Ø273/5 mm	m	–	642	642
	Ø219.1/5 mm	m	–	96	96
	Ø88.9/3.2 mm	m	–	63	63
	Ø76.1/2.9 mm	m	–	280	280
ТП	kW	ком	–	18	18
Саобраћајнице		m ²	делимична 3.670	потпуна 7.460	2.772
Паркинг места*		ком			
Јавне гараже		ГМ	–	650	650

* Паркинг места су обухваћена у „делимичној реконструкцији саобраћајнице”.

1	2	3	4	5	6
Дрвореди*		ком.			
Уређење парковских површина*		m ²			
Санација терена		m ² (ha)			

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта врши се из буџетских средстава Скупштине града Београда.

Б.3.8. Земљиште за остале намене

Б.3.8.1. Становање са делатностима

Уважавајући постојећи карактер подручја и непосредног окружења утврђена је детаљна намена појединачних парцела тако да, у оквиру обухвата плана, разликујемо четири варијетета намене становања са делатностима: ЗОНА А, ЗОНА Б, ЗОНА Г и ЗОНА Д.

	Становање: делатности %	„Г”	Подземно „Г”	„С” %	Подземно „С” %
ЗОНА А	0– 50 :100-50	до 3.0	до 3.0	до 60	до 80
ЗОНА Б	0-40 : 100-60	до 2.5	08 – 2.4	до 60	до 80
ЗОНА Б1		3.0			
ЗОНА Б2		1.8			
ЗОНА Г	до 60 : 40	до 2.7	08 – 2.4	до 60*	до 80
ЗОНА Г1		5.5			до 100
ЗОНА Г2		2.7			до 80
ЗОНА Д	0-40 : 100-60	до 3.5	08 – 2.4	до 60	до 80

Планирају се станови високог стандарда и површина до БРГП 150 m².

Б.3.8.2. Комерцијалне делатности

Планом се дефинише простор намењен комерцијалним делатностима који се због глобалног концепта у дистрибуцији делатности ближе одређује на следећи начин:

- претежно трговина, занатство и угоститељство,
- претежно пословање и финансијске услуге,
- претежно пословање угоститељства, културе и трговине.

Критеријуми који ближе опредељују избор комерцијалних делатности и садржаја на подручју плана су следећи:

- профитабилност која омогућује да се поднесу реални трошкови функционисања на централним локацијама;
- делатности и садржаји који битније не оптерећују саобраћај и не захтевају веће површине за мирујући саобраћај;
- делатности и садржаји који не доприносе погоршавању еколошких услова становања и рада;
- делатности и садржаји који немају екстензивно запошљавање и не доводе до веће концентрације радне снаге.

На основу претходних критеријума могући избор делатности и садржаја је следећи:

- пословање – финансијске, техничке и пословне услуге као што су: консалтинг фирме, различите агенције, информатичке услуге, маркетинг услуге, пројектантске услуге, представништва итд.;

- трговинска делатност са садржајима намењеним пре свега повременој, а делом свакодневном потрошњи. Специјализоване продавнице бутици, мини маркети, изложбени и продајни простори, прехрамбени капацитети и сл.;

- угоститељско-туристички капацитети: бистрои, пиваре, специјализовани ресторани, пансионери, мањи хотел;

- занатско-услужни капацитети у функцији задовољавања потреба човека и домаћинства (спој старих и нових услуга);

* Предмер радова извршиће се приликом израде пројекта уређења зелених површина, а на основу снимка и мануал валоризације постојеће вегетације као и планираних интервенција.

– садржаји културе, галерије, књижаре, претежно у приземљу, а на спрату културно-образовни садржаји за разне узрасте мале школе: компјутера, страних језика, сликања др.).

Б.3.8.3. Културно-забавни садржаји

Постојећи капацитет биоскопа и пратећег простора обогатити компатибилним комерцијалним садржајима у габариту и волумену садашњег простора.

Б.3.8.4. Вазнесењска црква са портом

Планом се предвиђа увећање припадајуће парцеле Вазнесењске цркве за око 6%.

Земљиште има следећу намену:

- задовољење верских потреба становништва,
- становање за потребе СПЦ.

Урбанистичким пројектом, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и на основу програмског захтева СПЦ-а биће дефинисани капацитети (до граница максималних урбанистичких параметара датих планом) и линије грађења.

Б.3.8.5. Посебне намене – специјализоване установе

Дипломатске установе

Предвиђена је могућа реконструкција ових објеката, уз поштовање услова постављених од стране Завода за заштиту споменика културе. Доградња објекта – анекса (у склопу Дома руске културе) из улице Косовке девојке бр. 2, може се проширити по дубини парцеле или заменити новим објектом, и у том случају неопходно је планирати подземну гаражу под објектом.

Б.3.8.6. Пратеће зелене површине уз остале намене

У зонама становања на парцелама планираним за изградњу нових објеката, за озелењавање резервисати мин. 20% површине парцеле.

Озеленити и уредити запуштена дворишта уз објекте који се задржавају.

Слободне површине на крововима подземних гаража уређују се као зелене површине са организованим пешачким комуникацијама и просторима за миран одмор корисника. На овим површинама предвидети касетну садњу високе вегетације.

Порта Вазнесењске цркве задржава се као уређена зелена површина.

Б.4. Амбијенталне целине

Зона А

ЗОНА ВИСОКИХ АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ

Наведени простор дефинисан је објектима насталим у периоду између два и после Другог светског рата. Карактерише га репрезентативнији и богатији грађевински фонд, са посебном изградњом у првој половини 20. века. То је оформљени простор за који је основна мера заштите санирање постојећег стања са минималним могућностима појединачних интервенција. У улици Народног фронта налазе се углавном јавни објекти – школство, Руски дом.

Парк и мере заштите за њега односе се на унапређење и уређење као и очување постојеће регулације, реконструкције зеленила и партерно уређење.

Зона Б

АМБИЈЕНТ БАЛКАНСКЕ УЛИЦЕ

Балканска улица просечена је четрдесетих година 19. века. Крајем тог века добила је занатски карактер који се сачувао до данас, па је такав облик урбаног садржаја спонтано настао и јединствен је у Београду. Условности изградње произилазе из мера заштите а оне би биле:

- обезбеђење континуитета доступности комерцијалним садржајима, очување старих заната, задржавање сегмената постојећег уличног застора, и планирање нове изградње у складу са општим конзерваторским условима.

Зона В**ЗОНА СПОМЕНИЧКИХ ВРЕДНОСТИ**

У њој се налазе: Вазнесењска црква из 1863. г, зграда старе гимназије из 1865. и део војно-управног центра. Условљености за овај простор су у очувању постојећег комплекса цркве и грађевина. Нова градња могућа је само под строго контролисаним конзерваторским условима искључиво за употпуњавање црквених садржаја. Дозвољено је унапређење и уређивање слободног простора.

Зона Г**ЗОНА УМЕРЕНИХ АМБИЈЕНТАЛНИХ ВРЕДНОСТИ**

На овом простору издвајају се три типа објеката:

– приземни објекти настали до 1914. г. и очувани само у Балканској улици;

– рентијерске зграде подигнуте између два светска рата – са становањем на спрату и пословањем у приземљу;

– објекти грађени после Другог светског рата углавном једнонаменски, и то претежно стамбени.

Условљености се односе на санирање постојећег стања са минималним могућностима интервенција, у свему са посебним конзерваторским условима.

Зона Д**ЗОНА АМБИЈЕНТА У ИЗГРАДЊИ**

Нову изградњу на празним парцелама дуж улице Гаврила Принципа планирати искључиво у складу са општим конзерваторским мерама.

Све наведене зоне су изведене из карте конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Објекти који су „Условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите” валоризовани као: споменици културе, значајна архитектонска остварења, објекти амбијенталних вредности наведени су у Табели 3.

Табела 3.

Зона	Грађ. блок	Адреса	Намена	Спратност
1	2	3	4	5
А	1	Добрињска 5	објек. амб. вредности	П+3+Пк
А	1	Добрињска 7	објек. амб. вредности	П+3+Пк
А	1	Добрињска 9	објек. амб. вредности	П+4
А	1	Добрињска 11	објек. амб. вредности	П+5
А	1	Краља Милана 16	објекат амб. вредности	П+4+Пк
А	2	Краља Милана 20	објекат амб. вредности	П+4+Пк
А	2	Краља Милана 22	објекат амб. вредности	П+3
А	2	Краља Милана 24	објекат амб. вредности	П+2+Пк
А	2	Краља Милана 26	објекат амб. вредности	П+3
А	2	Краља Милана 28		
		К. Милоша 12	објекат амб. вредности	П+6
А	2	К. Милоша 14	значајно арх. остварење	П+3
А	2	К. Милоша 16		
		Н. фронта 45	објек. амб. вредности	П+6+Пк
А	1	Н. фронта 33	значајно арх. остварење	П+3
А	1	Н. фронта 37	објекат амб. вредности	П+3
А	1	Н. фронта 41	објекат амб. вредности	П+3
А	2	Н. фронта 43	објекат амб. вредности	П+4
Б	4	Н. фронта 56	значајно арх. остварење	Су+П+Пк
Б	5	Балканска 36		
		угаони објек.	објекат амб. вредности	П+1
Б	5	Балканска 34	објекат амб. вредности	П+1+Пк и П+2
Б	6	Балканска 28	објекат амб. вредности	П+4
Б	6	Балканска 26	објекат амб. вредности	П+2
Б	6	Балканска 24		
		угаони објек.	значајно арх. остварење	П
Б	4	Н. фронта 56	значајно арх. остварење	Су+П+Пк
В	3	А. Гепрата 19		
		Вазнесењска црква	споменик културе	
В	3	Добрињска 4	објекат амб. вредности	НПР+П
Г	6	Н. фронта 42	објекат амб. вредности	П+5

	1	2	3	4	5
Г	6	Н. фронта 42а	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+5
Г	6	Н. фронта 46-48	значај. арх. остварење	значај. арх. остварење	П+4
Г	4	Н. фронта 58	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	Су+П+1+Пк
Г	4	Н. фронта 64	значај. арх. остварење	значај. арх. остварење	П+4
Г	4	Н. фронта 68	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+5
Г	4	Н. фронта 70	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+4
Г	1	Н. фронта 33	значај. арх. остварење	значај. арх. остварење	П+3
Г	5	Ломина 24	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+3+Пк
Г	5	Ломина 26	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+3+Пк
Г	5	Ломина 46	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+Пк
Г	4	А. Гепрата 1-1а	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	Су+П+6
Г	4	А. Гепрата 3-3а	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	Су+П+6
Г	4	А. Гепрата 9	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+3+Пк
Г	4	А. Гепрата 13	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	По+П+3+Пк
Г	4	А. Гепрата 15	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	Су+П+3+Пк
Г	4	А. Гепрата 17	објекат амб. вредности	објекат амб. вредности	П+6+Пк

Објекти валоризовани као споменици културе задржавају се у постојећем стању изграђености, са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, које би се односиле на очување изворног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, декоративних елемената архитектуре уз забрану доградње и надградње.

Објекти валоризовани као значајна архитектонска остварења задржавају се у постојећем стању изграђености, са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, које би се односиле на очување изворног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, декоративних елемената архитектуре, с тим да могу претрпети мање интервенције на дворишном делу објекта уз условљености Службе заштите.

Објекти валоризовани као објекти амбијенталних вредности задржавају се у постојећем стању изграђености уз могућност надоградње, али само уколико би се том интервенцијом побољшао контекст, односно допуно постојећи низ без нарушавања првобитног изгледа објекта, доградње (ка дворишном делу), а изузетно и уз посебне условљености и изградња новог објекта иза задржане фасаде или фрагмента фасаде постојећег објекта.

У циљу очувања од уништења, како античких тако и могућих каснијих археолошких остатака, при извођењу земаљних радова у току грађевинских интервенција, као и радова на инфраструктури у оквиру блока, морају се преузети адекватне мере заштите које се састоје у следећем:

1. У деловима блока, уколико је планирано рушење и подизање нових објеката, неопходно је обавити претходна археолошка истраживања на свим слободним површинама, тј. свакој парцели предвиђеној за нову градњу.

2. У случају да не долази до подизања нових објеката у оквиру блока, а обављају се други земаљни радови на измени или побољшању инфраструктуре блока, потребно је обезбедити стални археолошки надзор у току тих радова, уз могућност извођења заштитних археолошких истраживања, уколико се за њима укаже потреба.

3. Како се ради о блоку у оквиру зоне за коју је донето решење о заштити, све археолошке радове дужан је да финансира један или више инвеститора реконструкције блока (Закон о заштити културних добара, „Службени гласник РС”, број 71/94).

Програм ископавања, археолошки надзор, као и заштитна ископавања врше сарадници Завода за заштиту споменика културе града Београда, после усвајања Регулационог плана и уз сагласност са инвеститорима реконструкције блока.

Мере заштите за ово подручје односе се на санирање постојећег стања са минималним могућностима интервенција са обзиром на посматрану зону и то углавном у делу Балканске улице где је дозвољена замена објеката ван интереса службе заштите новим а у свему према посебним конзерваторским условима.

За све интервенције на објектима у оквиру плана потребно је обезбедити сагласност Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Б.5. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Б.5.1. Урбанистичке мере за заштитију животној средине

У циљу заштите и побољшања животне средине у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

- све нехигијенске стамбене и друге објекте, посебно оне у унутрашњости блокова треба порушити. Унутрашњост блокова што више ослободити и планирати за зелене површине са дејим игралиштима и просторима за одмор одраслих и старих лица;

- загревање свих објеката планирати искључиво централизовано и на тај начин искључити сва индивидуална ложишта и кућне котларнице, што ће знатно смањити загађеност ваздуха;

- становање у сутерену и ниском приземљу потпуно искључити, а што је више могуће избегавати у приземљу, посебно у зградама изложеним буци са улица Народног фронта, Гаврила Принципа и Кнеза Милоша;

- што више отворити унутрашњост блокова и тако обезбедити њихово проветравање;

- нове стамбене зграде оријентисати тако да сви станови буду довољно осветљени и осунчани;

- уколико се планира изградња колективних гаража, са гледишта заштите животне средине, предност дајемо надземним или делимично укопаним објектима због могућности природне вентилације;

- како се ради о блоковима претежно јужно експонираним и како Београду тропске врућине могу трајати и више од 60 дана годишње, то је неопходно планирати посебне урбанистичке, архитектонско-грађевинске и техничке мере за заштиту од претеране инсолације, али при томе омогућити макар пасивно коришћење соларне енергије;

- на свим пешачким стазама и прелазима омогућити кретање хендикепираним лицима;

- избегавати изградњу стамбених зграда велике спратности из психолошких и много других разлога;

- равни кровови у Београду не задовољавају захтеве у погледу термо и хидро изолације па их треба избегавати, посебно за стамбене зграде;

- у поткровљу косих кровова могу се градити разни атељеи, уметничке и сличне радионице. Станови се могу градити под условом да се уради веома добра термоизолација уз обавезно вентилирани ваздушни слој. На стамбеним просторијама станова у поткровљу прозоре градити вертикално из психолошких разлога. Коси прозори могу се градити само на помоћним просторијама;

- пешачка кретања што је више могуће издвојити од моторног саобраћаја;

- зелене насаде пажљиво планирати, тако да имају високу биолошку, функционалну и естетску вредност;

- саобраћајнице тако осветлити да се омогући безбедан, сигуран и брз ток саобраћаја у вечерњим часовима, а то значи да треба постићи погонску средњу хоризонталну осветљеност 12 lx;

- саобраћајне знаке тако планирати и поставити да буду добро уочљиви, а ноћу осветљени, или боље сами да светле, што повећава сигурност саобраћаја;

- планирати станице јавног градског саобраћаја тако да не успоравају проток саобраћаја, да буду лако приступачне пешацима укључујући и хендикепирана лица;

- планирати посебна места за смештај контејнера (возичака) за прикупљање комуналног и кућног смећа, тако да лако буду приступачна корисницима и комуналним возилима.

Б.5.2. Урбанистичке мере за заштитију од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са члановима 10, 11, 13, 15, 23 и 26. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94)

- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и про-

јектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 39/91).

- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ... („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона („Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

- Планиране гараже реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

Зона А

1. Двоетажна подземна гаража преко 500 m² мора се извести тако да има одвојен сопствени прилаз за возила и резервни излаз, стабилну аутоматску инсталацију за гашење пожара, хидрантску мрежу, систем за откривање присуства угљенмоноксида, инсталацију сигурносног осветљења, дизел електрични агрегат, систем принудне вентилације и систем одимљавања, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), и није предвиђен тампон простор при преласку из гаражног дела објекта ка стамбеном (пословном) делу.

2. Вишеетажна подземна гаража преко 1500 m² мора се извести тако да има одвојен прилаз за возила и резервне излазе, стабилну аутоматску инсталацију за гашење пожара, систем за откривање присуства угљенмоноксида, хидрантску мрежу, инсталацију сигурносног осветљења, дизел електрични агрегат, систем принудне вентилације и систем одимљавања, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда” бр. 32/4/83), и предвидети тампон простор при преласку из гаражног дела објекта ка стамбеном (пословном) делу.

Зона Б

1. Објекти висине преко 22 m морају се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84).

Зона Г – Блок 4

1. Објекти висине преко 22 m морају се извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84).

2. Подземна гаража преко 200 m² мора се извести тако да има хидрантску мрежу, систем за откривање присуства угљенмоноксида, инсталацију сигурносног осветљења, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда” бр. 32/4/83). Предвидети и тампон простор при преласку из гаражног дела објекта ка стамбеном (пословном) делу.

3. Подземна гаража преко 500 m² мора се извести тако да има одвојен сопствени прилаз за возила и резервни излаз, хидрантску мрежу, систем за откривање присуства угљенмоноксида, инсталацију сигурносног осветљења, систем принудне вентилације и систем одимљавања, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83). Није предвиђен тампон простор при преласку из гаражног дела објекта ка стамбеном (пословном) делу.

4. Пасажи објекта морају се извести тако да обезбеде мин. 3,5 m ширине и 4,5 m висине пролаза, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ” бр. 8/95).

Зона Г – Блок 6

1. Вишеетажна подземна гаража преко 1.500 m² мора се извести тако да има одвојен прилаз за возила и резервне излазе, стабилну аутоматску инсталацију за гашење пожара,

систем за откривање присуства угљенмоноксида, хидрантску мрежу, инсталацију сигурносног осветљења, дизел електрични агрегат, систем принудне вентилације и систем одимљавања, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), и предвидети тампон простор при преласку из гаражног дела објекта ка стамбеном (пословном) делу и да пут евакуације не сме бити већи од 30 m.

2. Подземна гаража преко 200 m² мора се извести тако да има хидрантску мрежу, систем за откривање присуства угљенмоноксида, инсталацију сигурносног осветљења, у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда” бр. 32/4/83), и предвидети тампон простор при преласку из гаражног дела објекта ка стамбеном (пословном) делу;

3. Пасажи објеката морају се извести тако да обезбеде мин. 3,5 m ширине и 4,5 m висине пролаза, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

Зона Д

1. Уколико јавна гаража прелази преко 22 m коте пода задње етаже која се користи за паркирање, као висок објекат мора имати најмање два приступна пута за ватрогасна возила, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84).

Уопштени услови

1. Објекти се морају реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 87/93).

2. Принудне вентилације подземних гаража морају се извести према Правилнику о техничким нормативима за вентилацију или климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89).

3. Системи за одимљавање подземних гаража морају се извести према Правилнику о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/83).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СР Србије”, број 37/88) инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију објеката од МУП-а Србије-СУП-а- – Управе противпожарне полиције у Београду.

Б.5.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити изведена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Б.5.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

У вези са цивилном заштитом, предвиђена је изградња склоништа у складу са чланом 74. Закона о одбрани („Службени гласник Републике Србије”, број 45/91), што је због степена тајности „поверљиво” (планирање заштитних објеката) дефинисано посебним елаборатом. Прилогом мера заштите од елементарних непогода и просторно планским условима од интереса за одбрану, који је саставни део предметног урбанистичког планског акта.

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

Због специфичних инжењерско-геолошких карактеристика терена, на овом простору неопходно је применити

одговарајуће геотехничке услове везане за даљу урбанизацију и савремено коришћење овога простора:

Зона А – обухвата већ формиране блокове. У овој зони планира се изградња блоковских гаража и то на простору између Дома руске културе и Математичке гимназије. На том простору на постојећим објектима и потпорној конструкцији уочена су оштећења и пукотине (видети у прилогу инжењерскогеолошке карте). Оштећења се могу објаснити променом услова и стања у темељном тлу објеката фундираних у макропорозном лесу. Па је препорука за блоковске гараже да се дубином фундирања прође слој хумизираних макропорозног лесе. Неопходно је у даљој фази пројектовања урадити детаљна истраживања у габариту планиране гараже.

Зона Б – ова зона захвата условно стабилне делове терена. На појединим објектима (зграде, у цокли и на зидовима, старим потпорним конструкцијама) уочена су оштећења у виду напрсуна, пукотина и деформација. При изградњи новопланираних објеката, посебну пажњу треба посветити изради и заштити темељног ископа. Препоручује се да се фундирање објеката изводи у зони лапоровитих седимената. Дубину залегања ових седимената утврдити детаљним истраживањима на микролокацији планираног објекта.

Зона В – обухвата простор православног храма. У овом делу планира се изградња сале. Препоручује се фундирање на јединственој коти, са израдом дренажа. Ради спречавање локалне дестабилизације приликом изградње новог објекта посебну пажњу посветити изради и заштити не само темељних ископа, већ и свих откидања и засецања терена на овом простору.

Зона Г – планира се изградња нових објеката спратности од Гр+П+3 до Гр+П+6П. При реализацији планираних садржаја није потребно да се обезбеди општа стабилност терена, већ сама динамика реализације садржаја треба да се прилагоди инжењерскогеолошком стању и својствима овог дела терена. Сваки претходни објекат фундиран на хипсометријски нижој коти на падини треба да се димензионише тако да послужи као потпорна конструкција следећем хипсометријски вишем објекту. Потпорне конструкције су неопходна мера коју треба пројектовати у функцији локалне стабилности приликом градње нових објеката. За сваки појединачни објекат на овом простору обавезно је урадити детаљна истраживања која ће дефинисати најпогоднију дубину и начин фундирања објеката као и начин заштите темељног ископа и мере санације.

Зона Д – обухвата део терена који је претрпео процес клизања. У створеним условима представљају умирена клизишта, а у геодиманичком смислу оцењени су као нестабилни терени. То су терени између Ломине и ул. Гаврила Принципа. Ови терени у условима експлоатације захтевају посебне мере геотехничких мелиорација и санација. Санацију треба изводити паралелно са изградњом објекта. То значи да санационе мере зависе од техничких података објекта и геотехничког модела терена у зони објекта. Темељни ископи захтевају посебне мере обезбеђења. Планирана јавна гаража – пожељно је фундирати у лапоровитим седиментима. Дубину залегања ових седимената дефинисати у даљој фази пројектовања.

Адаптација, реконструкција, надзиђивање и доградња постојећих објеката може условити претходну интервенцију на темељном систему. Зато у даљој фази пројектовања, а пре израде урбанистичко-техничких услова за објекте на којима се планира било каква интервенција неопходно је извршити статичку и геомеханичку проверу објекта, односно тла.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. Основна правила грађења за зграде различитих намена

Правила за изградњу објеката односе се на објекте јавне намене као и објекте посебне намене и других намена (стамбено-пословне објекте и објекте комерцијалних делатности). Овим правилима одређују се основни елементи за пројектовање и изградњу објеката.

Нови објекат се мора градити у оквиру грађевинске парцеле и неопходно је поставити га на планирану регулационо-грађевинску линију ка јавној површини (улици) и до грађевинске линије ка дворишту (унутрашњости блока) са свим урбанистичким параметрима датим овим планом за ЗОНУ којој припада и висином у складу са одредницама плана.

Код новопланираних објеката неопходно је планирати гаражни простор под објектом и обезбедити гаражирање за планиране капацитете на припадајућој парцели.

Уколико постојећи објекат није дефинисан као „објекат чија замена није дозвољена” или као „објекат који се задржава под посебним условима” могуће га је заменити новим објектом према свим правилима и урбанистичким параметрима дефинисани овим планом.

На парцели је дозвољена изградња једног објекта, осим планом наведених изузетака.

Неопходно је да третман фасаде буде јединствен како ка јавном простору тако и ка дворишту у смислу обликовања и избора квалитетних материјала. Не дозволити ружне импровизације нарочито на задњим етажама.

Да би се спречиле допунске деформације у тлу и објектима при извођењу грађевинског ископа за новопроектване објекте потребно је применити посебна решења заштите суседних објеката;

За сваки планирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати начин и дубину фундаирања објеката, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Закона о планирању и изградњи објеката 47/03.

Табеларни приказ новопланиране изградње

На парцелама на којима је обавезна изградња новопланираних објеката, због проширивања регулације улице (Гаврила Принципа) и неадекватних објеката, и то:

Зона	Грађ. блок	Адреса	Кат. парц.	Планирана спратност	Планирано		Планирано		Оријентационо и постојећ. БРГП(м ²)
					„С” %	подземно „С” %	„И”	Подземно „И”	
Г2	5	Ломина 22	303	Су+П+3+Пк	60	до 80	до 2.7	08 – 2.4	
Д	5	Г.Принципа 51	део: 304/2	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	-
Д	5	Г.Принципа 53	део: 305	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	581
Д	5	Г.Принципа 55	део: 308	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	0
Д	5	Г.Принципа 57	део: 309	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	271
Д	5	Г.Принципа 59	део: 313	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	1283
Д	5	Г.Принципа 65	део: 319	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	0
Д	5	Г.Принципа 67	део: 321	Су+П+6	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	0
Д	5	Г.Принципа 77	327	П+4	60	до 80	до 3.5	08 – 2.4	493

Изградња новопланираних објеката, чије је спровођење обавезно урбанистичким пројектом:

Зона	Грађ. блок	Адреса	Кат. парц.	„С” (%)	„И”
Б1	4	Балканска 41-43	КО Савски венац 522/2, 523	60	3.0
Г2	6	Ломина 49-51	КО Савски венац 268/2, 269	60	2.7
Г2	5	Ломина 30-32-34	КО Савски венац 311, 312	60	2.7
Г1	6	Објекат (објекти) уз Новопланирану улицу	КО Савски венац 247, 248, 249/1, 249/2,	100	5.5
Д1	5	Гаврила Принципа 49	КО Савски венац део: 300, 301, 304/1	80	
Д1	5	Гавр. Принципа 61-63	КО Савски венац део: 314, 318	80	
Д	5	Гавр. Принципа 75	КО Савски венац део: 327, 328/1	60	3.5

На парцелама на којима је омогућена изградња нових објеката уколико не може да се испуни неопходни услов потребног паркирања-гаражирања на парцели.

Зона	Грађ. блок	Адреса	Кат. парц.	Планирана спратност	Планирано „С” (%)	Подземно С” (%)	Планирано „И”	Подземно „И”
А	1	Н. фронта 35	2976	П+3+Пк	до 60	80	3.0	
Б2	5	Балканска 36	331	П+2	60	80	1.8	
Г2	6	Н. фронта 50	272	П+4	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	6	Н. фронта 52	275	П+4	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	6	Н. фронта 54	276	П+4	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	5	Ломина 20	302	П+3+Пк	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	5	Ломина 28	310	П+3+Пк	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	5	Ломина 36	316	П+3+Пк	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	5	Ломина 38	317	П+3+Пк	60	80	2.7	08 – 2.4
Г2	5	Ломина 40	320	П+3+Пк	60	80	2.7	08 – 2.4

В.1.1. Могућа и забрањена грађња

Није дозвољена изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози објекат или функције на суседној парцели.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели (шупа, летњих кухиња, појединачних гаража итд.)

Нису дозвољени објекти у Зони В (грађ. блок бр. 3) који нису у функцији СПЦ-а.

На земљишту намењеном за јавне зелене и јавне саобраћајне површине није дозвољена изградња.

Намена и грађња која би могла да угрожава човекову средину, основне услове живљења становника или сигурност суседних зграда.

Изградња и намена земљишта који нису наведени, а нису дозвољени:

- производне грађевине или постројења;
- грађевине у којима се врше занатске услуге које производе прекомерну буку, вибрације, загађују околину отпадним материјама и гасовима;
- отворена складишта репроматеријала и складишта отпадног материјала;
- грађевине и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ другим грађевинама или наменама.
- велике хладњаче и погони за прераду и складиштење меса и месних прерађевина.

Избегавати сва дубља засецања и откопавања терена којима би се отвориле клизне равни у терену, а уколико је то неопходно, урадити пројекат заштите темељног ископа и падине.

Могућа је адаптација и пренамена сутеренских просторија у терцијалне делатности код објеката код којих је технички изводљиво да се обезбеди директан приступ са тротоара, без заузимања (узурпације) самог тротоара, уколико се обезбеди потребан број гаражних – паркинг места на парцели или у оближњој планираној гаражи.

Могућа је адаптација и пренамена таванског простора у становање у постојећем габариту и волумену постојећег крова (уз могућност повећања надзидка према дворишту – макс. до 1,60 m, према условима Завода за заштиту споменика културе) као проширење постојећих станова на последњој етажи.

Могућа је пренамена и реконструкција запуштених атријумских простора у атрактивне, комерцијалне садржаје и према условима Завода за заштиту споменика културе.

Могућа је пренамена дворишног дела објекта у ул. Н. фронта (Краљице Наталије) бр. 38–40 (у ниском приземљу) у атрактивне комерцијалне садржаје, с тим да се у габариту постојећег објекта обезбеди и гаражирање за планиране капацитете предложене делатности.

За објекте чије је уклањање планирано за потребе реализовања јавног интереса дозвољено је само санационо одржавање објекта до привођења земљишта намени.

Забрањена је пренамена гаражног простора у неке друге намене.

В.1.2. Објекти који се задржавају под посебним условима

Постојећи дворишни објекти, који су табеларно наведени, задржавају се у постојећем габариту и волумену са могућношћу санационог и инвестиционог одржавања објекта и у случају рушења није дозвољена нова изградња.

Код наведених стамбених објеката могућа је адаптација и пренамена таванског простора у становање уколико је могуће да без промене висина и других геометријских одлика крова, у постојећем габариту и волумену (постојећег крова), као проширење постојећих станова на последњој етажи.

Адреса	Кат. парцела	Постојећа спратност
Становање		
Добрињска 7 (дворишни)	2980	П+3
Добрињска 9 (дворишни)	2981	П+Пк
Ломина 43	део 261	П+2+Пк
Делатности		
Н.фронта (К. Наталије) 64 (дворишни)		ВП
Н. фронта (К. Наталије) 70 (дворишни)		П+1

Постојећи дворишни објекти у ул. Н. фронта (Краљице Наталије) бр. 64 и ул. Н. фронта (Краљице Наталије) бр. 70 задржавају се у постојећем габариту и волумену под условом да не угрожавају животну околину.

В.1.3. Објекти чија замена није дозвољена

Објекти који су „Условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите” (конзерваторским условима) валоризовани су као споменици културе и значајна архитектонска остварења објекти чија замена није дозвољена и који се задржавају у постојећем стању изграђености, са мерама заштите Завода за заштиту споменика културе града Београда, које се односе на очување изворног изгледа, хоризонталне и вертикалне регулације, декоративних елемената архитектуре уз забрану доградње и надградње.

Зона	Грађ. блок	Адреса	Валоризација	Спратност
А	2	К. Милоша 14	значајно арх. остварење	П+3
А	1	Н. фронта (К. Наталије) 33	значајно арх. остварење	П+3
Б	4	Н. фронта (К. Наталије) 56	значајно арх. остварење	Су+П+Пк
Б	6	Балканска 24	значајно арх. остварење	П-(П+2+Пк)
В	3	А.Гепрата 19	арх. остварење споменика културе	
		Вазнесењска црква, звоник и две зграде у порти		
Г	6	Н. фронта (К. Наталије) 46-48	значајно арх. остварење	П+4-П+5
Г	4	Н. фронта (К. Наталије) 64	значајно арх. остварење	П+4

Објекти валоризовани као „значајна архитектонска остварења” могу претрпети мање интервенције на дворишном делу објекта, што ће се утврдити анализом конкретне локације при изради услова Службе заштите.

Поједини објекти амбијенталних вредности такође су дефинисани као објекти чија замена није дозвољена, према графичком прилогу бр.2 „Регулационо-нивелациони план и урбанистичко решење саобраћајних површина”. На овим објектима поред наведене мере заштите која се тиче очувања објеката у постојећем стању изграђености, нарочито према јавном простору, дозвољене су интервенције доградње ка дворишном делу у смислу повећања надзидка и пренамене таванског простора у становање, као проширење постојећих станова на последњој етажи, према условима Завода за заштиту споменика културе.

В.2. Правила парцелације

В.2.1. Основна правила парцелације

Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом према јавним површинама и разделним границама парцела према другим парцелама, исте или друге намене.

Облик и величина парцеле одређују се тако да се на њима може градити у складу са правилима датим у овом плану.

Грађевинске парцеле се формирају (уз максимално поштовање постојећих катастарских парцела):

- задржавањем катастарских парцела,
- удвајањем катастарских парцела – препарцелација,
- спајањем више целих и делова катастарских парцела – препарцелација,
- деобом спојених катастарских парцела – препарцелација,
- деобом постојеће катастарске парцеле – парцелација.

Корекција фронта парцеле према улици мењаће се када то захтева регулација улице или будући коридор за вођење техничке инфраструктуре.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле на којој се гради новопланирани објекат је 16,50 m.

Површина формиране грађевинске парцеле (парцелацијом или препарцелацијом) не сме бити мања од:

Зона	Мин. површина грађ. парцеле (m ²)	Мин. ширина фронта грађ. парцеле (m)
Б	350	16.5
Г	350	16.5
Д	700	16.5

Парцелацију и препарцелацију је могуће остварити урбанистичким пројектом на захтев и сагласност свих корисника – власника предметних парцела, а у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

В.3. Правила за постављање и изградњу, обнову и реконструкцију објеката

В.3.1. Постављање објеката у односу на јавне површине

Објекат поставити на грађевинску линију (регулационо-грађевинску линију), тако да својим најистуренијим делом на тлу не може да пређе у јавне површине.

Прелажење делова објекта преко грађевинске линије у јавни простор дозвољава се у виду балкона, тераса, надстрешнице и сл.

Истурени део објекта преко грађевинске линије мора бити најмање од висине 4,5 метра од коте нивоа јавне површине.

Не дозвољава се прелажење изван грађевинске линије у јавну површину било којим делом објекта испод површине тла.

Планирани објекат уз новопланирану улицу (гр. блок 6) има грађевинску линију приземља повучену за 1,5 m од регулационе и грађевинске линије спратова.

Зона	Грађ. блок	Адреса	Кат. парц.	Планирана спратност	Постојеће оријентацио БРГП(m ²)	Новопланиран оријентацио БРГП(m ²)	Оријентацио укупно БРГП(m ²)
А	1	Н. фронта 35*	део 2976	По+П+3	805	230	1035
			2977	Су+ВП+3	2460	830	3290
			2978	Су+П+3+Пк	1085	310	1395
Б	4	Ломина 63	279	П+ВП+8+Пк	1920	190	2110
			део 321	П+3+Пк	225	788	1013

* Напомена: Кота венца надзиданог објекта не сме да прелази висину венца Руског дома.

В.3.2. Постављање објеката у односу на границе суседних парцела односно суседних објеката

Објекти се постављају на парцели, у континуираном нижу (двострано узидани), осим угаоних објеката.

Приликом изградње нових објеката, постојећи светларници, на објектима са којима се ови додирују, морају се уважавати формирањем симетричних на новим објектима.

Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима.

Нови објекат се наслања на калкане суседних објеката у пуној површини калкана и не сме бити већи од површине постојећег калкана (објекта доброг грађевинског квалитета који се задржава).

Уколико је суседни објекат лошег бонитета и предвиђен за замену или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит новог објекта може бити и већи од суседа.

Новопланиране угаоне објекте: А, Гедрата 1д, Ломина 49-51, Ломина 57, Ломина 20 поставити на границу суседне парцеле тако да има отворе (прозоре) ка суседној парцели (пјачети).

Објекте чија је замена неопходна (према графичком прилогу бр. 2 „Регулационо-нивелационо решење са урбанистичким решењем саобраћајних површина“) неопходно је поставити на планирану регулационо-грађевинску линију ка јавној површини (улици) и до грађевинске линије ка дворишту (унутрашњости блока) са свим урбанистичким параметрима датим овим планом за ЗОНУ којој припадају.

Код новопланираних објеката неопходно је планирати гаражни простор под објектом и обезбедити гаражирање за планиране капацитете на припадајућој парцели.

В.3.3. Правила за мање грађевинске интервенције, адаптацију и санацију

Објекти код којих се задржава хоризонтална и вертикална регулација ка јавном простору, према графичком прилогу „Регулационо-нивелационо и урбанистичко решење саобраћајних површина“, Р=1:500, поред адаптације и промена намене заједничких просторија у оквиру габарита и волумена, могуће су и мање интервенције на дворишном делу објекта у смислу формирања надзетка, затварање дела кровне терасе, отварања кровних прозора и мање доградње у границама урбанистичких параметара датих овим планом и према условима Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Санација објекта подразумева да се у оквиру постојећег волумена објекта могу изводити радови којима се побољшавају неопходни услови коришћења објекта или се спречава материјална штета (санационо одржавање објеката), али без промена намене и унутрашње организације.

В.3.4. Правила за надзићивање

Висина надграђеног дела не сме прећи висину суседа, односно висину вишег суседа.

Површина надзиданог поткровља не сме бити већа од површине доњег спрата. Не дозвољава се изградња мансардног крова.

Очување хоризонталне и промена вертикалне регулације у смислу надградње у целом габариту:

*В.3.5. Правила за доградњу и надзиђивање
(односно изградњу новопланираног објекта)*

Уколико постојећи објекат није дефинисан као „објекат чија замена није дозвољена” или као „објекат који се задржава под посебним условима” и уколико се за планиране капацитете може обезбедити потребан број паркинг – гаражних места на парцели могуће га је доградити до грађевинске линије и надградити до планиране спратности (према урбанистичким параметрима зоне којој објекат припада), графички прилог бр. 2 „Регулационо-нивелационо и урбанистичко решење саобраћајних површина” Р 1:500.

У том смислу неопходно је планирати пасаж који ће омогућити колски приступ унутрашњем дворишту (на парцели).

Доградња објекта не сме прећи ширину калкана оба суседа по дубини уколико је објекат изграђен до међе (парцеле).

Уколико се наведени услови не могу испунити, неопходно је планирати изградњу новог објекта са гаражом под објектом према параметрима овог плана.

У том случају код новопланираних објеката неопходно је планирати подземну гаражу при чему је „С”=80% и подземни „И”=0.8 до 2.4 и обезбедити гаражирање за планиране капацитете на припадајућој парцели.

В.3.6. Табеларни приказ

Табеларни приказ постојећег и планираног стања

Број блока		БРГП станова (m ²)	БРГП делатности (m ²)	БРГП укупно (m ²)	Потребно ПМ	Остварено ПМ+ГМ	Биланс
Блок 1	Постојеће стање	12.030	23.140	35.170	313		
	Постојеће стање које се задржава	12.030	23.140	35.170	313	62	-251
	Нова изградња	540	1.700	2.240	24	24	0
	Укупно планирано	12.570	2.840	37.410	337	86	-251
Блок 2	Постојеће стање	15.400	19.950	35.350	281		
	Постојеће стање које се задржава	15.400	19.950	35.350	281	8	-273
	Нова изградња	650	–	650*	0	0	
	Укупно планирано	16.050	19.950	36.000	281	8	-273
Блок 3	Постојеће стање	400	2.100	2.500	5		
	Постојеће стање које се задржава	160	2.110	2.270	5	15	+10
	Нова изградња	240	1.580	1.820	2	7	+5
	Укупно планирано	400	3.690	4.090	7	22	+15
Блок 4	Постојеће стање	39.192	20.460	59.652	409		
	Постојеће стање које се задржава	37.901	20.154	58.055	399	39	-360
	Нова изградња	3.489	4.806	8.259	85	119	+34
	Укупно планирано	41.390	24.960	66.350	484	158	-326
Блок 5	Постојеће стање	3.300	11.234	11.534	158		
	Постојеће стање које се задржава	2.100	5.934	8.034	87	12	-75
	Нова изградња	11.741	14.690	26.431	255	1.055	800
	Укупно планирано	13.841	20.624	34.465	342	1.067	725
Блок 6	Постојеће стање	25.695	7.843	33.538	259		
	Постојеће стање које се задржава	24.250	7.600	31.850	247	79	-168
	Нова изградња	3.525	4.300	7.825	79	79	0
	Укупно планирано	27.775	11.900	39.675	326	158	-168
					1.777	1 499	-278
До 45% капацитета јавних гаража					1.777	до 292 1.791	до 292* +14

* Напомена: Наведена површина се односи адаптацију и пренамену постојећих површина заједничких просторија и таванског простора у становање у смислу проширења постојећих стамбених јединица.

** Напомена: У јавним гаражама планирано је још 650 ГМ од којих се 40% капацитета планира за потребе постојећег становања и пословања.

Напомена: све вредности БРГП наведене у табели су оријентационе.

Табеларни приказ планираног стања по грађевинским блоковима*

Бр. грађ. блока	1	2	3	4	5	6	Укупно
П нето блока	16.543	10.248	7.140	23.878	17.970	13.050	88.829
П под објектом	7.998	7.584	1.763	13.174	14.090	7.904	48.313
БРГП укупно (m ²)	37.410	36.000	4.090	66.350	34.465	39.675	217.990

* Напомена: све вредности БРГП наведене у табели су оријентационе.

Бр.грађ. блока	1	2	3	4	5	6	Укупно
БРГП станов. (m ²)	12.570	16.050	400	41.390	13.841	27.775	112.026
БРГП делатн. (m ²)	24.840	19.950	3.690	24.960	20.624	11.900	105.964
БРГП гараже јавне и блок.(m ²)	6 130+ 1180	-	-	470+ 402	13.375+ 19.720	- 1475	19.975+ 21.777
Јавне – бр. ГМ блокoвске – ГМ	200ГМ+ 45ГМ	-	-	22ГМ+ 15ГМ	450ГМ+ 800ГМ	- 52ГМ	672 ГМ+ 912 ГМ
Јавне зелене површ. (m ²)	3.569	-	око 2.731	-	-	-	6 300
Коефицијент изграђености	2.27	3.50	0.57	2.78	2.45	3.0	2.56
% изграђености	61.65	74	24.69	55.17	78.41	60.56	54.39
Стан : делатн. %	33.5 : 66.5	45 : 55	0 : 100	62 : 38	48.6 : 51.4	70 : 30	52 : 48
Бр. станова	65	69	4	258	124	253	773
Бр. становника	171	194	-	1.186	578	736	2 865
Густина ст/ха	103	189	-	497	321	528	323

* Напомена: све вредности БРГП наведене у табели су оријентационе.

В.4.1. Општи услови за све зоне

В.4.1.1. Типологија изградње

На подручју плана постојећи објекти су двострано узидани, осим угаоних објеката и постављени су на регулационо-грађевинску линију. Планирани објекти су са истим карактеристикама.

В.4.1.2. Степен заузетости земљишта

Зона	„С” (%)	Подземни „С”
А	до 60 %	до 80 %
Б	до 60 %	до 80 %
В	до 30 %	
Г	до 60 %*	до 80 %
Д	до 60 %	до 80 %
Д1	до 80 %	до 80 %

* Напомена: Изузетак је планирани објекат дуж нове саобраћајнице (грађевински блок 6), дозвољено је до 100% изграђености на парцели.

У случају да је постојећи проценат изграђености парцеле већи од максималне вредности за зону у којој се налази, задржава се постојећи, без могућности увећања. У случају замене објекта новим, проценат изграђености мора бити дефинисан на основу вредности из правила овог плана за зону којој припада.

В.4.1.3. Индекс изграђености

Индекс изграђености јесте количник бруто површине објекта I површине парцеле изражене у истим мерним јединицама.

Овим планом дефинисан је индекс изграђености надземних етажа и подземни индекс изграђености обзиром да се може применити само на новопланиране објекте код којих се условљава и изградња подземних гаража под објектом. При том је неопходно планирати бар једну подземну етажу за гаражирање „I”=0.8, а максимално три етаже, односно „И”=2.4.

Зона	„И”*	Подземно „И”*
А	3.0	до 3.0
Б	до 2.5	
Б1	3.0	0.8 – 2.4
Б2	1.8	0.8 – 2.4
В	до 1.0	
Г	2.7	0.8 – 1.6
Г1	5.5	0.8 – 2.4
Г2	2.7	0.8 – 2.4
Д	до 3.5	0.8 – 2.4

* Напомена: Наведени индекс се односи искључиво на подземне етаже намењене гаражирању, техничким просторијама и станарским оставама и за друге намене се не може примењивати.

Постојећи објекти чији је индекс преко задатих вредности зоне у којој се налази задржава се и омогућава се само адаптација и пренамена према правилима овог плана. У случају замене објекта новим, индекс изграђености мора бити дефинисан на основу вредности из правила овог плана за зону којој припада.

В.4.1.4. Спратност и висина објеката

Код објеката код којих је условљено задржавање постојеће вертикалне регулације ка јавном простору, дата је појединачна постојећа спратност, што је и планирана спратност, како је приказано графичким прилогом „Регулационо-нивелациони план и урбанистичко решење саобраћајних површина”, Р= 1:500

За новопланиране спратност објеката је дефинисана као максимална спратност.

Максимална дозвољена спратност објеката дефинише се на следеће начине:

- по зони или
- до висине венаца суседних објеката чија се вертикална регулација не мења

Такође максимална спратност се односи на конструктивну висину спрата до 3,0 m. Уколико је конструктивна висина спрата већа неопходно је да се венац планираног објекта уклапа са венцем постојећег објекта.

Код изградње нових објеката:

– Пк – може да буде повучени спрат, са плитким косим кровом или поткровље са максималним надзидком од 80 см.
– ката пода последње корисне етаже пословно-стамбених објеката не сме прећи 22 м, рачунато од коте тротоара.

Препоручује се да кровови нових објеката буду коси. У случајевима интерполације новог објекта пожељно је уклапање нагиба крова са једним од суседа.

Не дозвољава се изградња мансардних капа.

Зона	Максимална спратност	Изузетак
А	до П+6	
Б	до П+4+Пк	постојећи П+8 Ломина 63-Балканска 32*
Б1	П+5	
Б2	П+2	
В	макс. П+2	
Г	до П+6	
Г1	П+6	
Г2	до П+4	парна страна Ломине улице П+3+Пк
Д	до П+6	
Д1	**)	угаони објекат у ул. Г. Принципа 49

Напомена: * при чему је на нижем делу могућа доградња поткровља.

** ката пода последње корисне етаже пословног објеката (гараже) не сме прећи 22 м, рачунато од коте тротоара, осим за угаони објекат у ул. Г. Принципа 49, где тај услов не постоји.

Неопходно је да венац објекта гараже (у зони Д и Д1) буде у висини венаца суседних објеката, осим за угаони објекат у ул. Г. Принципа 49 где ката венца не сме прећи 30 м, рачунато од коте тротоара.

Постојећи објекти чија је спратност већа од дозвољене овим планом задржавају се у постојећем стању (спратности), с тим да се код нове изградње морају ускладити са планираном спратношћу.

В.4.1.5. Подземни објекти

Код новопланираних објеката неопходно је планирати бар једну подземну етажу за гаражирање при чему је дозвољени степен заузетосати парцеле– подземно „С” до 80% и подземни индекс изграђености „I”=мин. 0.8.

За све новопланиране објекте максимални подземни индекс изграђености је 2.4, до три подземне етаже, искључиво за потребе гаражирања.

Могуће је објединити-повезати подземне гараже за два и више објеката, ради функционалног искоришћења и остварења максималних просторних могућности и капацитета подземне гараже у сагласности са противпожарним прописима.

Блоковске гараже могу бити и полуукопане, с тим да се води рачуна о односу са суседним зградама, тј да кров гараже не прелази висину од 1.5м од коте терена (тротоара).

Блоковске гараже су дефинисане подземним грађевинским линијама и планиране су:

Зона	Грађ. блок	Адреса*	Кат.парц.	Планирано нивоа	Под гараже не на коти (оријентационо)	Планирано БРГП(м ²)	Капацитет
А	1	Н. фронта 35	КО С.град 2976	2. нивоа	I – 106.00 II – 109.00	1180	45 ГМ
Г	4	А. Гедрата 15	542	1. ниво		402	15 ГМ
Г	6	Н. фронта 38-40	251	1. ниво	95.80	500	22 ГМ
Г	6	Н. фронта 42-44	266, 267	1. ниво	95.20	245	10 ГМ
Г	6	Н. фронта 46-48	270	1. ниво**	91.90	730	20 ГМ
Д1 ***	5	Г. Принципа 49	део: 300,301, 304/1	11 нивоа орјентац.			350 ГМ
Д1 ***		Г. Принципа 61-63	део 314, 318	11 нивоа орјентац.			450 ГМ
УКУПНО						3 057	912 ГМ

Напомена: * Блоковска гаража се налази на парцели на којој и објекат са датом адресом.

** Уколико се удвоје парцеле у реализацији подземне гараже са објектом у Ломиној 49-51 могућа су два нивоа.

*** У зони Д1 блоковске гараже планирати до три подземна нивоа

В.4.1.6. Архитектонска и ликовна обрада зграда

Нови објекти, својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовну целину са суседним објектима и блоком у целини.

Неопходно је да обликовање фасаде буде аутентично на свакој појединачној парцели, уз поштовање наслеђених вредности околине.

Ширина фронта креће се у границама ширина парцела. При удвајању парцела што се правилима овог плана омогућава у зони Б, зони Г и зони Д, неопходно је да објекат вертикалном дилатацијом и обликовањем фасаде буде подељен тако да ширина уличног фронта фасаде не буде већа од 25 м.

При реконструкцији и надзиђивању постојећих објеката, надзидани део у потпуности мора бити уклопљен у стил и карактер постојећег објекта.

Приземља оријентисана на јавне површине треба планирати као градско атрактивно приземље са делатностима, обрадом и избором материјала истаји репрезентативни карактер.

Све калкане који остају видљиви је потребно осликати или озеленити.

Није дозвољено појединачно застакљивање балкона и тераса на стамбеним објектима као ни друге грађевинске интервенције на уличним фасадама.

Новопланиране угаоне објекте третирају као репере у простору са висинским акцентом (на пр. куполом) или карактеристичним архитектонским елементом, „засецањем” угла, истицањем угла и сл.

Новопланирани угаони објекти су: А, Гедрата 1д, Ломина 49-51, Ломина 57, Ломина 31, Н. фронта 36, Ломина 20, Г. Принципа 49.

Фасаде оријентисане према простору Теразијске терасе су репрезентативног карактера, складних пропорција обложене квалитетним материјалима и промишљеним архитектонским акцентима.

Зона Б

Планирати приступ комерцијалним садржајима у приземљима новопланираних објеката у Балканској улици директно са тротоара.

Нове објекте на парној страни Балканске улице између задржаног објекта на углу улица Балканске и Г. Принципа,

са једне, и објекте на углу улица Балканске и Ломене са друге стране планирати поштујући посебну поделу, као и особености архитектуре поменутих задржаних објеката и то:

- јасну раздвојеност зоне приземља намењене комерцијалним садржајима директно доступним са нивоа тротоара и спратног дела;

- равномерно распоређених издужених прозора и плитких декоративних испуста;

- благо наглашених кровних венаца и косих кровова. Висинска регулација усклађена са постојећом, спратности до П+2 и с обзиром на постојећи нагиб Балканске улице каскадним спуштањем.

Посебну пажњу у обликовању фасада посветити специфичаним угаоним објектима:

- Балканска 36 – Г. Принципа 79,

- Балканска 24.

Како се планирају у залеђу нижих објеката са истакнутим стилским карактеристикама, архитектура нових објеката мора бити довољно слободна да изрази себе и да одрази савремене потребе, али и да води рачуна да не наруши наследиствене вредности.

Зона В

Новопланирани објекти у порти цркве Вознесења Господњег обликују се у духу простора (верски садржаји) коме припадају, уз посебну пажњу да на било који начин не деградирају постојеће објекте у порти, посебно централну грађевину цркве.

Материјализација подразумева висококвалитетну завршну обраду.

Објекат уз улицу Добрињску планира се на регулацији саобраћајнице између објеката у улицама Адмирала Гепрата 19 и Народног фронта 76 са ширином габарита и висинском регулацијом које у свему одговарају суседном објекту на североистоку (у улици Народног фронта 76).

Објекат уз улицу Народног фронта планира се на регулацији саобраћајнице уз објекат број 76 чију висинску регулацију прати.

Зона Г

Фасаде (могућих) новопланираних објеката у улици Краљице Наталије пројектовати са наглашеним репрезентативним карактером у складу са стилским обележјима непосредне околине.

Новопланиран објекат у Ломиној 49-51 третирају као угаони, оријентисан и као формираној пјачети на крову блоковске гараже, на суседној парцели. У том смислу и објекат у Ломиној 57 приликом реконструкције или могуће замене да се оријентише и према простору пјачете квалитетном обрадом фасаде.

Уз новопланирану саобраћајницу фасаде планираних објеката оријентисане ка простору Теразијске терасе репрезентивно обликовати и обратити квалитетним материјалима. У приземљу повучена грађевинска линија ради проширене пешачке комуникације под колонадом са атрактивним изложима комерцијалних делатности могућих садржаја: галерије, специјализованог угоститељства, кафе-посластичарнице, бутика, продавнице цвећа и робе ретке намењене које би овај простор учиниле атрактивнијим и омогућили задржавање пролазника и њихово учествовање у новој понуди.

Зона Д

Фасаде новопланираних објеката у улици Гаврила Принципа пројектовати са наглашеним репрезентативним карактером. Равноправан третман обликовања и обраде различите фасаде и фасаде окренуте ка дворишту.

Венац приземља пројектовати на 5 m – максимално 6 m од коте тротоара.

Планирати улаз у локале – ексклузивни салон комерцијалних делатности у приземљу са тротоара улице Г. Принципа или пешачких пасажа (који воде у унутрашњост блока).

Архитектонским обликовањем нагласити улаз у објекат и обратити посебну пажњу архитектонском обликовању и обради улаза у подземну гаражу.

Користити сва расположива позитивна техничка и технолошка достигнућа у области грађевинарства за савремено функционисање објекта (могућност панорамског лифта...).

Формиране атријуме (који су графичким прилогом орјентационо дати) обликовати квалитетним и атрактивним материјалима и озеленити.

Венац објекта јавне гараже према улици Г. Принципа ускладити са котом венца новопланираног вишег објекта-суседа спратности П+6.

Фасаде новопланираних гаража обликовати у репрезентативном духу и савременим материјалима који се примењују код пословних објеката. Посебну пажњу обратити на угаони објекат у улици Гаврила Принципа бр.49. Планирати пословни простор у приземљу или на последњој етажи објекта.

В.4.1.7. Ограђивање парцела

На регулационој линији дозвољава се постављање ограда код објеката чија је грађевинска линија повучена.

Дозвољава се постављање капије на пасажу на регулационо-грађевинској линији, осим на пасажама где је јавно коришћење земљишта.

Врата и капије се не могу отворити ван регулационе линије.

Пожељно је не ограђивати парцелу ка унутрашњости грађевинског блока. Уколико се оправдано ограђују могуће је пуном оградом до 0,9 m и транспарентном макс. до 1,80 m, односно живом оградом до 1,20 m.

Улазе у подземне и полуукопане гараже обезбедити прописаним оградама.

В.4.1.8. Остали услови

Правила за евакуацију отпада

Примењена технологија евакуације отпадака састава као кућно смеће на предметном простору је судовима – контејнерима, запремине 1100 литара и габ. димензија: 1,37 x 1,20 x 1,45 m. који су постављени у улицама: Народног фронта, Ломиној, Гаврила Принципа, Адмирала Гепрата. У улицама: Добрињској, Косовке девојке, као и у делу Балканске улице обухваћене Регулационим планом, нема судава за смеће.

У ул. Српских владара повучени су контејнери и заступљена технологија изношења смећа је путем ПВЦ – кеса, које се у одређеном временском периоду (20 – 22,00) износе на одређена места, одакле их специјална комунална возила одвозе до депоније „Винча“.

С обзиром на планирану изградњу објеката, рачунским путем утврдити потребан број нових судава за смеће: 1 контејнер на 800 m² корисне површине – за стамбени и 1 контејнер на 600 m² – за пословни простор и одредити локације за њих.

Локације судава за смеће морају бити у складу са санитарно-техничким прописима: минимално удаљење од нападајућег објекта износи 5 m.

Судови могу бити постављени на слободним површинама испред објеката, у оквиру посебно изграђених ниша или у нишама усеченим у тротоар а у равни са коловозом, ако је ширина тротоара минимум 3 m, и у просторијама за дневно депоновање смећа унутар објеката 8 где је то могуће).

Просторије се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, са једним точећим местом са славином и холендером и Гајгер-сливником и решетком у поду.

Решење локације судава за смеће приказати у пројекту уређења слободних површина и у ситуацији или у Г.л.арх. – грађ. пројекту ако је у питању просторија унутар објекта.

Нормативи за паркирање – гаражирање на парцели

Основни принцип планирања нових објеката је да морају да задовоље паркирање – гаражирање на својој парцели. У том смислу планирани простор за гаражирање је подземна етажа, али и део приземља и део првог спрата према унутрашњости блока до потребног броја гаражних места.

Потребни капацитети за стационарање возила рачунати су према следећим нормативима:

– за постојеће становање које се задржава – 0.7 ПМ по стану,

– за новопланирано становање – 1.1 ПМ по стану,

– за делатности – 1 ПМ на 60 m² нето пословног простора.

Планирано је да нови објекти своје потребе за стационарањем возила дефинисане на бази норматива решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта или на слободном делу парцеле.

В.4.1.9. Фазност изградње

На објектима који се задржавају, а нису од интереса за службу Заштите, могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција до максимално предвиђене спратности и изграђености на парцели, уз претходан увид у геотехничку документацију и пројекат изведеног стања објекта у циљу провере носивости и слегања, као и проверу да ли објекат у конструктивном смислу може да задовољи потребе интервенције.

Дозвољава се да се трансформација физичке структуре на овим објектима одвија фазно, постепеним повећањем спратности објекта према потребама и могућностима инвеститора до максимално предвиђене спратности и изграђености на парцели.

У зони Б, зони Г и зони Д могуће је и пожељно удвајање парцела на нивоу гаража, ради функционалног искоришћења просторних могућности и остварења максималних капацитета гаражирања.

Фазна градња такође подразумева да се планирана БРГП може реализовати само у оној мери у којој се могу обезбедити потребе мирујућег саобраћаја, према основним нормативима датим у овом плану.

Б.8. Спровођење плана

Б.8.1. Списак планова који се савлађу ван снаге доношењем плана

Доношењем овог плана стављају се ван снаге планови:

– Детаљни урбанистички план реконструкције блокова између улица: М. Тита (Српских владара), К. Милоша, Н. фронта и Косовке девојке – на општини Стари град,

– Детаљни урбанистички план комплекса између улица: Гаврила Принципа, пешачке комуникације (од ул. Гаврила Принципа бр.53 до ул. Ломине бр.22), нове улице (од улице Ломине бр.27 до улице Народног фронта бр.32), Народног фронта, Кнеза Милоша и Адмирала Гепрата – на општини Савски венац.

Б.8.2. Списак парцела чије је спровођење обавезно урбанистичким пројектом:

Зона	Грађ. блок	Адреса	Кат. парц.	„С” (%)	„И”
Б1	4	Балканска 41-43	КО Савски венац целе: 522/2, 523	60	3.0
В	3	А. Гепрата бр.19	КО Савски венац цела:800, део: 217/1	до 30	до 1.0
Г2	6	Ломина 49-51	КО Савски венац 268/2, 269	60	2.7
Г2	5	Ломина 30-32-34	КО Савски венац целе: 311, 312	60	2.7
Г1	6	објекат (објекти) уз новопланирану улицу	КО Савски венац целе: 249/1, 249/2 део: 247, 248,	100	5.5
Г1 и Д	5	Ломина 42	КО Савски венац део: 322	60	Г-2.7 Д-3.5
Д1	5	Гаврила Принципа 49	КО Савски венац део: 300, 301, 304/1	80	3.5
Д1	5	Гавр. Принципа 61-63	КО Савски венац део: 314, 318	80	3.5
Д	5	Гаврила Принципа 75	КО Савски венац део: 327, 328/1	60	3.5

Приказано у графичком прилогу бр. 3 „План парцелације јавних намена са смерницама за спровођење”, Р 1:500.

Урбанистичким пројектом је могућа препарцелација у складу са одредницама овог плана, а уз сагласност свих заинтересованих корисника парцела.

Остале грађевинске парцеле које су идентичне са катастарским парцелама могу се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

За реализацију подземне гараже јавне намене у Девојачком парку планирати обавезно и расписивање (јавног) урбанистичко-архитектонског конкурса

Препорука је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за комплекс Вазнесењске цркве у циљу добијања најквалитетнијих решења, као и за специфичне локације (на пр. Ломина бр. 46, Балканска бр. 24 и Балканска бр. 36)

У спровођењу овог плана неопходно је уклањање дворишних објеката пре изградње нових објеката на парцели.

У спровођењу овог плана забрањена је пренамена гаражног простора у неке друге намене.

Б.8.3. Спечене урбанистичке обавезе

1. УТУ за реконструкцију дела таванског простора у стамбени простор стамбеног објекта у ул. Народног фронта бр. 39 бр. 350-3488/99.

2. УТУ за адаптацију и претварање заједничких просторија у атеље у објекту на кат.пар. 3024 КО Стари град, Н. фронта 45 бр. 350-2753/2000.

3. УТУ за адаптацију два стана приближне површине и поделу наједан већи и један мањи у објекту у ул. Добрињска бр. 9, на к.п. 2981 КО Стари град бр. 350-5281/2000.

4. УТУ за адаптацију и реконструкцију стана у дворишном објекту.

у ул. Добрињска бр. 9, на к.п. 2981 КО Стари град бр. 350-3996/2001.

5. УТУ за затварање кровне терасе и претварање у независну стамбену јединицу у стамбеном објекту на кп 543/2 КО Савски венац, Добрињска бр. 1 бр.350-2876/98.

6. УТУ за реконструкцију крова и адаптацију таванског простора у независну стамбену јединицу у стамбеном објекту на к.п. 54372 КО Савски венац, Добрињска 1 бр. 350-2877/98.

7. УТУ за реконструкцију крова и адаптацију таванског простора у независну стамбену јединицу у стамбеном објекту на к.п. 544 КО Савски венац, ул. Добрињска 1а бр.350-3127/98.

8. УТУ за реконструкцију поткровља у стамбени простор у циљу припајања стану бр. 2 у стамбеном објекту на к.п. 272 КО Савски венац, ул. Народног фронта бр. 50 бр. 350-4072/98.

9. УТУ за санацију и реконструкцију објекта у ул. Ломина бр. 46 на к.п. 325 КО Савски венац бр. 350-368/99.

10. УТУ за адаптацију два стана приближне површине и поделу на један већи и један мањи у објекту у ул. Добрињска бр. 9, на к.п. 2981 КО Стари град бр. 350-5281/2001.

11. УТУ за реконструкцију подрумских просторија и претварање у пословни простор у згради у ул. Балканској бр. 33, на к.п. 516 КО Савски венац бр. 350-1466/99.

12. УТУ за адаптацију и претварање дела стана бр 3 у пословни простор у приземљу стамбене зграде на к.п. 525/1 КО Савски венац у ул. Адмирала Гепрата бр. 1 бр. 350-3308/99.

13. УТУ за адаптацију и претварање стана у пословни простор у приземљу стамбене зграде, на к.п. 538 КО Савски венац у ул. Народног фронта бр. 66 бр. 350-1509/99.

14. УТУ за адаптацију I реконструкцију таванског простора у три нова дуплекса-стана у улици Српских владара 24 бр. 350-4517/01.

Б.7. Посебни услови

За сваки планирани објекат урадити детаљна геотехничка истраживања која ће тачно дефинисати начин и дубину фундаирања објеката а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Србије”, број 44/95) и Закона о планирању и изградњи објеката („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03).

За све интервенције на објектима у оквиру плана потребно је обезбедити сагласност Завода за заштиту споменика културе града Београда.

Б.8.4. Ештайна реализација

До коначног привођења плана намени, на парцелама где је предвиђена замена постојећих објеката лошег бонитета новим, искључује се могућност изградње поткровља и изградње помоћних објеката. Док се не стекну услови за замену објекта могуће је само његово текуће одржавање и адаптација таванских простора у оквиру постојећих кровних равни као припајање постојећем стану у циљу побољшања услова становања (уколико тавански простор испуњава техничке услове за реализацију одговарајуће намене). Трансформација намене у овим објектима, у циљу претварања приземља објеката у садржаје делатности, могућа је, а према условима овог плана.

Уколико се објекти дограђују и надзиђују неопходно је обезбедити пасаж у приземљу, приступ унутрашњем дворишту због проветравања и паркирања на парцели.

Да би се спречиле деформације у тротоару са инсталацијама дуж улица Народног фронта, Ломиној потребно је предвидети тако решење да се спрече било каква померања у терену.

Планирати етажну изградњу објекта којим се неће нарушити стабилност терена отварањем ширих фронтних грађевинских делатности.

Саставни делови овог плана, поред текстуалног дела су и:

Г. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|---|---------|
| 1. Планирана намена и начин короршења земљишта | 1 : 500 |
| 2. Регулационо-нивелациони план и урбанистичко решење саобраћајних површина | 1 : 500 |
| 3. Спровођење плана | 1 : 500 |
| 4. Водовод и канализација | 1 : 500 |
| 5.1. Електроурежа | 1 : 500 |
| 5.2. ТТ мрежа | 1 : 500 |
| 6. Топловодна мрежа и постројења | 1 : 500 |
| 7. Синхрон | 1 : 500 |
| 8. Инжењерско-геолошка карта | 1 : 500 |

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- Одлука о доношењу плана
- Анализа постојећег стања – табеларни приказ
- Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда
- Извод из основне геолошко-геотехничке документације
- Услови ЈКП-а

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|------------|
| Д.1. Извод из ГУП-а | 1 : 20.000 |
| Д.2. Топографски план | 1 : 500 |
| Д.3. Копија плана | 1 : 500 |
| Д.4. Катастар подземних инсталација | 1 : 500 |
| Д.5. Постојеће стање – Намена и начин коришћења земљишта | 1 : 500 |
| Д.6. Постојеће стање – Бонитет објеката | 1 : 500 |
| Д.7. Стечене обавезе | 1 : 500 |
| Д.8.а. Карта археологије | 1 : 1.000 |
| Д.8.б. Карта валоризације простора | 1 : 1.000 |
| Д.8.в. Карта валоризације објеката | 1 : 1.000 |
| Д.8.г. Карта конзерваторских услова | 1 : 1.000 |

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-679/03-ХП-01, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 26. децембра 2003. године, на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03) и чл. 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99 и 2/00), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МОКРОЛУШКОГ КОЛЕКТОРА ОД СТАЦИОНАЖЕ 3+730 ДО ДУШАНОВАЧКЕ УЛИЦЕ СА ВОДОЗАХВАТНОМ ГРАЂЕВИНОМ – ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

I

1. УВОД

1.1. Правни и плански основ

План детаљне регулације за изградњу Мокролушког колектора од стационаже 3+730 до Душановачке улице са водозахватном грађевинском израђен је на основу:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03),

– Измене и допуне ГУП-а Београда до 2000. године, („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 32/83, 2/85 и 23/88),

– Нацрта просторног плана подручја инфраструктурног система коридора аутопута Е-75 деоница Београд-Ниш и Одлуке („Службени гласник Републике Србије”, број 55/00),

– Одлуке о припремању „Регулационог плана Мокролушког колектора од стационоже 3+730 до Душановачке улице са водозахватном грађевином – општина Вождовац” („Службени лист града Београда”, број 5/03).

1.2. Повод и циљ израде Плана детаљне регулације

Изузетно сложено стање у погледу евакуације атмосферских вода са сливног подручја Мокролушког потока има за циљ убрзану реализацију Програма уређења градског грађевинског земљишта и изградње капиталних објеката канализације.

Простор за који се ради предметни плански документ обухвата територију „централног” канализационог система.

Основни циљ израде овог планског документа је решавање хидротехничких проблема у сливу Мокролушког потока и стварање могућности за нову изградњу, јер је сада нерешено питање капацитета постојеће канализације највећа препрека за било какву будућу урбанизацију овог простора.

Комплексно и интегрално решење одвода кишних вода са подручја Мокролушке долине предвиђа се завршетком изградње овог дела Мокролушког колектора, планираном изградњом ретензија на узводном делу са регулацијом Мокролушког потока.

1.3. Обухват плана – граница плана

Планирана траса овог дела Мокролушког колектора димензија 400/400 см и 350/350 см, започиње на стационожи 3+730 до стационоже 4+522 са водозахватном грађевином до стационоже 4+584.

Подручје плана детаљне регулације заузима површину од око 0,86 ха и пружа се у уском појасу улице Стевана Првовенчаног дужине око 854 м и ширине плана 5-14 м. Траса Мокролушког колектора као функционални наставак већ изграђеног дела колектора почиње од улице Мишка Јовановића, пратећи десну страну заштитног појаса аутопута Београд–Ниш.

Овим решењем утврђује се дугорочна концепција планских решења којим се обезбеђује изградња и функционисање магистралних инфраструктурних система у коридору колектора и објеката на подручју колектора, обезбеђује саобраћајна интервенција, заштита и унапређење животне средине.

Нова траса Мокролушког колектора задовољава основни услов канализације да иде дуж најнижег дела слива Мокролушке долине, а посебно не захтева масовно рушење постојећих објеката.

У граници плана одређује се јавно грађевинско земљиште и пратећи објекти за изградњу :

– колектора димензија 400/400 см на стационожи 3+730 до 4+240,

– колектора димензија 350/350 см на стационожи 4+240 до 4+522,

– водозахватну грађевину и

– дела регулације Мокролушког потока.

Подручје плана обухвата следеће катастарске парцеле које дефинишу јавно грађевинско земљиште:

КО Бождовац

ДЛ 38, 39, 45, 46

Р=1:500

Делови парцела:

5739/3, 5739/1, 5590/9, 5734/2, 5738, 5735/2, 5735/3, 5736/2, 5737/4, 5194/2, 5199/3, 5595, 5214, 5215, 5216, 5217, 5594, 4050, 4048, 4046, 4044, 4042, 4040, 4038, 4036, 4034, 4105, 3942, 3943, 3944, 3945, 3946, 3947, 3948, 3949, 3950, 3951, 3952, 3953, 5199/4, 2595/4.

У случају неслагања овог списка парцела важи стање из графичког прилога „Катастарски план са границом Регулационог плана” Р=1:500. (Лист бр. 2).

II

2. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

2.1. Намена земљишта у граници плана

Генералним урбанистичким планом Београда („Службени лист града Београда”, бр. 2/85, 28/87 и 32/87), (нацртом Генералног плана Београда 2021) дати су критеријуми и предлози за изградњу јединственог канализационог система Београда, чији програм укључује изградњу најузводнијег дела Мокролушког колектора и уређење слива Мокролушког потока.

Земљиште на коме се предвиђа изградња планираног колектора намењено је заштитном појасу аутопута и то у површини изван коловоза у граници зоне експропријације аутопута рекреативноспортским центрима, магистралним саобраћајницама, саобраћајним услугама и јавним складиштима (комерцијалним зонама и градским центрима).

2.2. Однос према стеченим урбанистичким обавезама

Ставља се ван снаге Решење о утврђивању локације и Урбанистичко-технички услови за изградњу Мокролушког колектора од km 2+300 до Душановачке улице са водозахватном грађевином („Службени лист града Београда”, број 18/79) и то само у делу који се односи на трасу и изградњу дела Мокролушког колектора од km 3+730 до водозахватне грађевине чија је траса планирана Улицом Тако-на Вакума.

Допуњују се условима из Плана детаљне регулације Мокролушког колектора од стационоже 3+730 до Душановачке улице са водозахватном грађевином следећи планови:

– ДУП дела савременог аутопута Београд–Ниш од улице Прешернове до „Ласте” („Службени лист града Београда”, број 18/77), јер се траса колектора налази у земљишном појасу тог пута;

Задржавају се као стечене обавезе све планиране изградње и реконструкције постојећих колектора и њихових везних грађевина који су настали као последица изградње савременог аутопута Београд–Ниш или прикључака на предметну трасу Мокролушког колектора;

– ДУП комплекса саобраћајне петље између источне магистрале и аутопута Београд–Ниш („Службени лист града Београда”, број 3/74);

– ДУП зоне саобраћајних услуга и јавних складишта поред ауто пута Београд–Ниш („Службени лист града Београда”, број 28/79) траса колектора заузима простор заштитног зеленила;

– Регулациони план за реконструкцију ЦС „Врачар 2” и изградњу примарног потисног цевовода друге висинске зоне дуж аутопута до ул. Војислава Илића („Службени лист града Београда”, број 15/96).

Израда овог планског документа у сагласности је са поставкама финалне верзије нацрта просторног плана подручја инфраструктурног система коридора аутопута Е-75 (део-ница Београд–Ниш) сходно Одлуци („Службени гласник Републике Србије”, број 55/00).

2.3. Комунална и остала инфраструктура – услови

2.3.1. Саобраћај

Након завршетка трасирања колектора планирати саобраћајницу са које ће се обезбедити сервисирање водозахватне грађевине, као и приступ за постојеће објекте у зони Душановачке улице. Сервисну саобраћајницу планирати са ширином коловоза од мин. 4,5 м и са коловозним застором од асфалтбетона и димензионисану за тежак теретни саобраћај.

Улицу Стевана Првовенчаног од Душановачке до улице Мишка Јовановића, након завршетка радова на изградњи предметног колектора, вратити у првобитно стање.

Изградњом планираног колектора не сме се угрозити стабилност конструкције магистралног пута М1 (аутопут Е-75).

2.3.2. Функционисање и одвијање ЈГС-а

У оквиру предметног простора за полагање Мокролушког колектора нема посебних услова за ЈГС јер су трасе линија и стајалишта удаљене од предметне локације.

2.3.3. Водовод

У оквиру границе плана постоји низ цевовода прве и друге висинске зоне. Предметни простор плана припада првој висинској зони водоснабдевања у оквиру којег се налазе цевоводи димензија $\varnothing 100 \text{ mm}$, $\varnothing 100+200 \text{ mm}$ и $\varnothing 4/4^2$ ($\varnothing 25 \text{ mm}$).

Постојеће цевоводе $\varnothing 4/4^2$ који су недовољног капацитета укинати и заменити цевоводима $\varnothing 100 \text{ mm}$

Нове цевоводе $\varnothing 100 \text{ mm}$ преспојити са једне и друге стране колектора на постојећи цевовод $\varnothing 100 \text{ mm}$ у Душановачкој улици и даље повезати са постојећом мрежом одговарајуће висинске зоне прстенастог система.

Постојеће кућне прикључке повезати са планираним цевоводом $\varnothing 100 \text{ mm}$ који је ближе прикључку.

Постојеће транзитне цевоводе $\varnothing 450 \text{ mm}$ и $\varnothing 700 \text{ mm}/\varnothing 800 \text{ mm}$ у току радова потпуно заштитити.

Укрштање трасе планираног колектора са постојећим цевоводима водоводне мреже извршити на нивелационом растојању 0,5 m а код паралелног вођења одстојање је 1,5 m.

2.3.4. Канализација

Предметна локација налази се на територији ²централног ²градског канализационог система где је канализација заснована према општем принципу.

Планирани мокролушки колектор предвиђен је са намењеном одвођења кишних вода и растерећењем постојећег колектора.

Због близине постојећег колектора 200/120 cm посебно на делу код улице Браће Јерковић до најузводније тачке колектора изабраном технологијом извођења радова обезбедити и заштити физичку стабилност и функцију постојећег колектору.

Изменом трасе Мокролушког колектора потребно је прилагодити и извршити измену начина прикључења на Мокролушки колектор главног колектора „Дубоки поток“ за чију изградњу су издати Локација и УТУ за полагање кишног колектора „Дубоки поток“ од улице Војислава Илића до Мокролушког колектора бр. 7536/2/8. Низводни део трасе предметног колектора ²Дубоки поток² напушта се до улице Такона Авакума.

По завршеној изградњи колектора сву интерну канализацију и сливнике реконструисати и вратити у функционално стање.

2.3.5. Уређивање водоџока

Остварити рационалан избор нове трасе мокролушког колектора на разматраној деоници при чему уважити просторна и друга ограничења.

Техничко решење новопројектоване деонице Мокролушког колектора треба да обезбеди континуитет и хидрауличку целину у постојећем и будућем систему Београдске канализације, као и да се функционално уклопи у планирано хидротехничко решење узводног дела слива Мокролушког потока.

Одговарајућом захватном грађевином обезбедити да не дође до уношења наноса и крупнијих предмета у колектор из корита Мокролушког потока, посебно имајући у виду да нису реализоване планиране ретензије и уређење водотока на узводном делу слива.

Предвидети уређење протицајног профила Мокролушког потока узводно од планиране захватне грађевине као посебног планског документа до пројектованог профила у

улици Милана Топлице, при чему треба уважити хидрауличке критеријуме из „Главног пројекта регулације Мокролушког потока низводно до ретензије „Ласта“ у дужини од 1,539 km“.

Према постојећој концепцији и израђеном Главном пројекту на делу Мокролушког потока од улици грађевине колектора 155/240 cm до улице Милана Топлице предвиђено је уређење долине Мокролушког потока и нивелација терена, тако да би уређено корито Мокролушког потока имало карактер природног резервног водног пута у екстремним хидролошким ситуацијама (протицаји који не могу да се прихвате колектором 155/240).

Димензионисање корита извршено је да прихвати без изливања суперпониран поплавни талас вероватноће појаве $p = 2\%$ који износи $Q_{2\%} = 6,4 \text{ m}^3/\text{s}$ рачунајући трансформисан поплавни талас кроз ретензије „Ласта“ и „Ласта-петља“, умањен за капацитет колектора 155/240 који износи $Q = 8,6 \text{ m}^3/\text{s}$. Нивелацијом терена у зони Мокролушког потока обезбеђује се додатна заштита од суперпонираног поплавног таласа $p = 0,2\%$ ($T = 500$) који на излазном профилу у улици Милана Топлице износи $Q = 43,0 \text{ m}^3/\text{s}$.

Предвидети реализацију планираних ретензија, као и регулационе, биолошке и антиерозионе радове и мере узводно од планираних ретензија, како би се обезбедило комплетно хидротехничко уређење слива Мокролушког потока и јединствен систем уређења водног режима и ефикасне евакуације атмосферских вода са целог сливног подручја.

С обзиром на чињеницу да постојећа концепција хидротехничког уређења слива Мокролушког потока датира из 1971. године, а имајући у виду степен до сада реализованих и нерелизованих хидротехничких објеката, уважавајући постојеће и планирано стање урбанизације слива, неопходно је у оквиру посебног планског документа приступити изради нове Студије оправданости са анализом хидролошке техничко-технолошке концепције и других подлога и прорачуна.

2.3.6. Електрична мрежа

На траси планираног колектора нема електричних водова. Постојећи водови 35 kV, приказани на катастру подземних инсталација нису у функцији.

2.3.7. ТТ мрежа

У коридору планираног колектора је ТТ канализација, капацитета осам цеви. Постојећа ТТ канализација се задржава. При изградњи предметног колектора обезбедити постојеће ТТ објекте од оштећења и омогућити нормално функционисање ТТ саобраћаја.

2.3.8. Гасоводна и њојловодна мрежа

У оквиру коридора резервисаног за изградњу планираног колектора не постоји изведена топоводна и гасоводна мрежа и постројења.

2.3.9. Уређивање зелених површина

Зелене површине уредити на основу посебног пројекта урађеног на ажурној геодетској подлози са учтаним трасом планираног колектора.

У оквиру предметног комплекса површине за озелењавање нивелационо регулисати, насути плодном хумусном земљом и решити партерном оградом, примењујући ниско зеленило.

Предвидети травне површине за озелењавање на делу коридора који је непосредно уз улицу Стевана Првовенчаног. Зелене површине где траса колектора пролази кроз насеље решити примењујући ниско лишћарско и четинарско зеленило – жбуње као и травни покривач.

Избор садног материјала прилагодити аутохтоним врстама ове средине.

За одржавање зелених површина извести прописну хидрантску мрежу.

2.4. Урбанистичке опште и појединачне мере заштите

2.4.1. Заштита непокретних културних добара

На простору третираном планом нема евидентираних културних добара и добара које уживају преходну заштиту, као ни археолошких налаза. Предметни простор није у потпуности истражен, па се могу очекивати археолошки налази.

Конзерваторски услови Завода за заштиту споменика културе града Београда (арх. 030289 од 10. марта 2003. године), налажу да уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке или културне слојеве, све радове треба обуставити и обавестити Завод који ће предузети одређене мере заштите.

Такође, инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање археолошких налаза, као и да обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда о почетку радова.

2.4.2. Заштита животног средине

Ради заштите животне средине потребно је:

- да се водозахватна грађевина изведе са таложником, решетком и другим „органима”, као и да се спречи могући унос у колектор песка и других таложних материја или евентуално загушење колектора у случају бујичног наноса пливајућих материја (дрва и др.);

- да се на прописаном растојању изведу ревизиони шахтови;

- да се на местима укрштања колектора са саобраћајницама изврши посебно ојачање тако да може издржати све осовинске притиске планиране за одговарајућу саобраћајницу;

- да се на местима улива других спољних вода у колектор изведе одговарајући шахт са прописаним уливом тако да не може доћи до поништавања енергије и таложења материја на уливу;

- да се на местима укрштања колектора са другим подземним инсталацијама комуналне инфраструктуре изврше допунска ојачања посебно на местима укрштања са водоводом; да се при извођењу земљишних радова изврши прописна заштита рова и суседних објеката од могућег зарушавања, односно оштећења.

2.4.3. Заштита од пожара

Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије”, бр. 37/88 и 48/94).

Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

Објектима мора бити обезбеђен присутни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве ... („Службени лист СФРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 м од габарита објекта.

Објекат мора бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88. и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Инвеститор има обавезу прибављања сагласности на техничку документацију од МУП-а Србије, СУП-а Управе противпожарне полиције у Београду.

2.5. Инжењерско-геолошки услови

Простор предметног плана Мокролушког колектора обухвата подручје од Душановачког моста до Душановачке улице, и даље до водозахватне грађевине. У оквиру подручја терен је јако благог нагиба, углавном мање од 1°. Изузетак је падина изнад улице Стевана Првовенчаног, а узводно

од Даруварске улице где је нагиб 2–5°. Геолошку грађу површинским делом чине пролувијални ($Q_2 pr^{sp}$) и делувијално-пролувијално-алувијални ($Q_2 dl-pr-al^{sp}$) седименти представљени песковитим и прашинастим глинама. На бушотини КМП-6 загуљени су до дубине од ~ 5 м', а узводније на бушотини КМП-10 до дубине ~ 8,0 м'. Испод њих леже алувијално-пролувијалне ($Q_1 al - pr^{sp}$) песковита глина са малим присуством шљунка. Подину кварталних наслага чине панонски глиновито-лапоровити седименти измењени физичко-хемијским процесима до дубине од неколико метара.

Нивои подземних вода, регистровани током истражног бушења (1972) налазе се 3 м' (КМП-6) до 4 м' (КМП-10) испод површине и прате линију терена. Од бушотине КМП-10 према КМП-14, односно ка водозахватној грађевини ниво подземних вода нагло расте и налази се на око 1,0 м' испод површине.

Дакле, ископ за колектор извешће се у кварталном песку и прашинастој глини. Већи део ископа извешће се испод нивоа подземних вода. Према грађевинским нормама ГН-200 ископ припада категорији II.

Имајући у виду велику дубину укопавања колектора (~10 м') и својства кварталних наслага паралелно са напредовањем ископа треба примењивати одговарајуће подградне мере. У противном може доћи до зарушавања ископа.

Ископе изводи по могућству у сушном периоду. Уколико се ископи буду изводили у хидролошки и хидрогеолошки неповољним условима неопходна је примена одговарајућих мера заштите од утицаја и подземних и површинских вода.

III

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Врста и намена објеката Мокролушког колектора који се одобравају

Земљиште у коридору постојећих парцела јавних саобраћајних површина у заштитном појасу аутопута и зеленим јавним површинама остају у истој намени, изградњом планираног Мокролушког колектора унутар подручја предметног плана.

Постојећи већ изграђени Мокролушки колектор и планирани део колектора треба да чини јединствен, комплексан објекат са свим предвиђеним техничким елементима, хидротехничким објектима овог слива са квалитетним и рационалним решењима, за регуларно испуштање кишних вода у реку Саву.

Овим планом одређује се намена земљишта као јавна површина за изградњу јавног комуналног инфраструктурног објекта.

Јавне површине обухватају:

- трасу Мокролушког колектора од km 3+730 до 4+240 димензија 400/400 cm и од km 4+240 до 4+522 димензија 350/350 cm;
- водозахватну грађевину на стационажи од 4+522 са делом планираног регулисаног корита Мокролушког потока;
- сервисну саобраћајницу за приступ и одржавање водозахватне грађевине и дела колектора, ширине 4,5 m.

У граници плана изнад планираног колектора није дозвољена изградња било каквих објеката без сагласности ЈКП Београдски водовод и канализација, осим ниског растиња, саобраћајних и поплочаних површина и подземне инфраструктуре.

Ситуационим и нивелационим положајем колектора и методом изградње заштитити постојећи водовод \varnothing 900 mm, колектор ОБ 240/155 cm и друге објекте техничке инфраструктуре.

Дубину на којој се полаже планирани колектор предвидети од око 9 m до 10,50 m, односно на коти дна од око 90,70 mnm до 96,90 mnm.

Укрштање са постојећим колектором димензија ОБ 240/155 cm на деоницама од стационаже 4+100 - 4+145

односно од стационоже 4+427 - 4+457 решити избором материјала за извођење, заштитном конструкцијом за отворени ископ рова и методом извођења конструкције планираног колектора.

Наведена укрштања са постојећим колектором предвидети нивелационо у опсегу од мин. 0,2 m до 0,9 m, односно за друге постојеће и планиране инфраструктуре са којима се укршта планирани колектор предвидети нивелационо мин. 0,5 m.

Усвојити такву методу градње колектора да обезбеди постојеће објекте од рушења, стабилност и функционалност постојеће подземне инфраструктуре.

Обезбедити прикључење планираног колектора „Дубоки поток” на стационожи 4+225 новог Мокролушког колектора, односно прикључење бочних постојећих колектора кишне канализације.

По траси Мокролушког колектора изградити ревизионе силазе.

Конструкцију колектора прилагодити условима за тежак саобраћај и оптерећења која ће трпети у условима изградње будућих магистралних саобраћајница.

Водозахватну грађевину Мокролушког потока оградити транспарентном жицом.

Пре улива у колектор у оквиру водозахватне грађевине предвидети таложник који ће испуњавати све техничке и санитарне прописе.

Простор око водозахватне грађевине нивелирати тако да се омогући несметано површинско сливање кишних вода у таложник колектора.

Објекат водозахватне грађевине мора да задовољи димензијама потребне хидрауличке елементе и улив постојећег корита Мокролушког потока све док се не изведе планирана регулација.

Заштити планирану конструкцију колектора од уношења нежељеног отпада, преко таложног дела водозахватне грађевине а затим и коришћењем челичних решетки на самом уливу.

Пристап водозахватној грађевини и колектору ради одржавања извршити преко постојеће улице Стевана Првовенчаног и планираног сервисног пута.

После затрпавања рова, за изградњу колектора, терен и саобраћајнице уредити и довести у планирано, односно провобитно стање.

Према указаној потреби вршити реконструкцију техничке инфраструктуре уз сагласност надлежних јавних предузећа.

3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Граница овог плана дефинише максимални појас регулације у зонама парцела одређене намене.

Планом детаљне регулације утврђује се положај хидротехничког објекта за подземни објекат кишног колектора, водозахватну грађевину и сервисну саобраћајницу.

Граница плана за коридор планираног колектора овим планом одређује се као јавна површина за изградњу јавног објекта где није дозвољена градња. Граница плана уједно је и регулациона линија за објекте чија је изградња забрањена у тој зони.

Површина грађевинске парцеле дела трасе колектора 400/400 cm и 350/350 cm за радове у отвореном ископу, изградњу сервисног пута и грађевинске парцеле за водозахватне грађевине износи 8600 m².

Када се парцела колектора укршта са парцелом водотока, магистралног пута, интерних путева или подземне инфраструктуре, тада парцела колектора има заједничко коришћење земљишта.

На заједничком коришћењу земљишта не мења се парцела већ се води основна парцела јавног инфраструктурног објекта.

Надземни део изнад колектора са сервисним путем је парцела техничке инфраструктуре и води се на парцелу конкретног колектора.

Јавно грађевинско земљиште намењено за изградњу и надзор планираног колектора и водозахватне грађевине представља јавну површину парцеле са трајним заузећем земљишта.

Обавеза је инвеститора да регулише имовинско-правне односе са носиоцем права коришћења земљишта на деловима парцела које изузима у своју корист.

3.3. Правила за рушење објеката

Подручје и граница плана која је и регулациона линија, дефинисани су у коридору јавног грађевинског земљишта и по линији границе парцела постојећих објеката.

Објекти разних намена и ограде који су изграђени у коридору плана, предвиђени су за уклањање са трасе колектора.

Граница плана дефинише простор за изградњу колектора, заштитни појас где није дозвољено задржавање објеката или нова изградња, стварање потреса и динамичких утицаја. Зато на траси колектора треба порушити објекте који су настали спонтано уз улицу Стевана Првовенчаног и то стамбени објекат „П+1” и објекат сервиса „П” како је приказано у графичком прилогу бр. 7, „Објекти планирани за рушење”.

IV

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планирани Мокролушки колектор који је предмет овог плана реализује се јединствено са свим пратећим објектима без етапе грађења.

Овај план детаљне регулације представља правни и плански основ за издавање извода из плана за изградњу свих простора у граници плана а према правилима из овог плана сагласно одредби чл. 56. Закона о планирању и изградњи („Службени лист града Београда”, број 47/2003).

V

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

	Размера
1.0. Извод из Генералног плана Београда са положајем Мокролушког колектора	1:20.000
2.0. Катастарски план са границом плана и јавних површина	1:500
3.0. Намена површина са планом саобраћајница	1:500
4.0. Нивелациони и регулациони план са аналитичко-геодетским елементима	1:500
5.0. План мреже и објеката техничке инфраструктуре – Синхрон-план	1:500
6.0. Објекти планирани за рушење	1:500

VI

Саставни део елабората из претходног става је и документација која садржи:

1. одлуку о приступуњу изради плана,
2. извештај о стручној расправи и јавном увиду,
3. копије услова ЈКП и других стручних институција и органа,
4. ажурне геодетске и катастарске подлоге,
5. стечене урбанистичко-правне обавезе које се задржавају, мењају или напуштају,
6. инжењерско-геолошку карту.

VII

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-680/03-ХП-01, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

Скупштина града Београда на седници одржаној 26. децембра 2003. године, на основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03) и чл. 11. и 27. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 18/95, 20/95, 21/99, 2/00 и 30/03) донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ ГОРЊИ ЗЕМУН – ЗОНЕ 1 И 2

А. УВОД

А.1. Правни и плански основ

Правни и плански основ за доношење Плана детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун — зоне 1 и 2 налази се у:

– Закону о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 47/03);

– Одлуци о измени и допуни Одлуке о генералном урбанистичком плану Београда („Службени лист града Београда”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00);

– Одлуци о припремању регулационог плана привредне зоне „Горњи Земун” у Земуну („Службени лист града Београда”, број 12/01). На основу ове одлуке урађен је концепт регулационог плана у целини (470 ха) који је верификовао Извршни одбор Скупштине града Београда закључком бр. 350-988/02 - ИО од 7. јуна 2002. године. Како се у складу са одлуком и концептом плана регулационог плана може донети фазно, урађен је регулациони план привредне зоне „Горњи Земун” у Земуну – План детаљне регулације зона 1 и 2.

Према поглављу „Прелазне и завршне одредбе” Генералног плана Београда 2021 („Службени лист града Београда”, број 47/03), који је Скупштина града Београда донела у току излагања Нацрта предметног плана на јавни увид, „урбанистички планови и урбанистички пројекти чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу решења претходног генералног плана, могу се и завршити на основу одредаба тог плана, осим у деловима који су у супротности са новим решењима ГП за примарну уличну мрежу, систем шинског саобраћаја и решења у централним језгрима, у року од шест месеци од почетка примене овог Генералног плана.”

У складу са тим, плански основ за израду овог плана детаљне регулације представља Генерални урбанистички план Београда („Службени гласник Републике Србије”, бр. 17/72, 31/83, 2/85, 28/87, 14/97, 2/99 и 13/00), према коме је територија обухваћена овим планом намењена за индустрију, производно занатство, грађевинарство и складишта, као и за саобраћајне површине.

Према Генералном плану Београда 2021. („Службени лист града Београда”, број 47/03) предметни простор се налази у површинама намењеним за:

- привредне делатности и привредне зоне,
- саобраћај и саобраћајне површине и
- зелене површине.

Саставни део Плана су и графички прилози - „Извод из Генералног урбанистичког плана Београда са приказом шире просторне целине” и „Извод из Генералног плана Београда 2021.” („Службени лист града Београда”, број 47/03).

Карактеристике подручја

Територија обухваћена овим планом представља део привредне зоне Горњи Земун, једне од најзначајнијих привредних зона Београда на уводном правцу са севера, изузетно добро је саобраћајно повезана, са непосредном везом на планирани обилазни аутопут. На овом подручју данас доминирају прехранбена, хемијска и електро индустрија. Последњих година у овој зони одвијала се продаја пољопривредног земљишта и стихијска изградња производних и

складишних објеката, која није била праћена одговарајућим улагањима у примарна постројења и објекте инфраструктуре. Саобраћајни приступи овим локацијама углавном су изведени директно са Батајничког пута или са Новог новосадског пута (аутопута Београд - Нови Сад). Највећи проблем данас представља недостатак система за канализацију отпадних вода, које се интерним системима одводе директно у Дунав, или слободно испуштају у терен.

Извод из концептног плана

„Привредна зона Горњи Земун, иако настала на терену који је један од најповољнијих у Београду за смештај привредних делатности, данас се налази окружена стамбеним насељима, што представља додатну обавезу корисницима али и планерима да посебну пажњу обрате на утицаје које она прави на своју околину. Заштитени лесни одсек Дунава, чији је један део (који није под заштитом) део је саме зоне, додатни је мотив за промишљено планирање и коришћење простора.

Предности ове локације огледају се у изузетно доброј саобраћајној повезаности, могућностима снабдевања енергијом, водом, и повољним условима за изградњу објеката.

Ради лакше сагледљивости и односа према ранијем ДУП-у задржана је подела привредне зоне на целине – зоне, које су у графичким прилозима обележене ознакама 1–4. Зоне 1, 2 и 4 биле су обухваћене претходним планом, и у оквиру њих изграђени су комплекси великих привредних организација: Галенике, Кока-коле, Далије, БИМ „Славија”, Електронска индустрија... За зону 3 сада се први пут ради плански документ.

Укупна површина привредне зоне	470 ха
Површина зона 1	145,05 ха
Комплекси постојећих привредних делатности	84,99 ха
Површина зоне 2	82,05 ха
Комплекси постојећих привредних делатности	36,66 ха
Површина зоне 3	106,47 ха
Комплекси постојећих привредних делатности	24,42 ха
Површине зоне 4	104,49 ха
Комплекси постојећих привредних делатности	86,07 ха

У оквиру привредне зоне велики део земљишта користе ПКБ – ПИК „Земун” и Институт за кукуруз. Према расположивим подацима ПКБ у оквиру ове зоне располаже са око 50 ха (у оквиру једне целине), а Институт за кукуруз са око 75 ха (у оквиру три целине)

Према расположивим подацима Институт за кукуруз је део, а ПИК Земун комплетно земљиште поделио на мање целине („препарцелисао”) и дао на привремено коришћење појединцима или фирмама.

У зони 4 земљиште Института за кукуруз површине око 20 ха је готово потпуно изграђено, док је у зони 2 само један мањи део (око 10 ха) изграђен и издат на коришћење.

Основни принципи израде концепта засновани су на:

- поштовању постојећег стања изграђености уз услов заштите животне средине,
- поштовању планских условљености,
- обезбеђењу поштовања принципа еколошке заштите,
- утврђивању правила обезбеђења заштитне зоне у оквиру припадајуће парцеле,
- искључивању новог становања,
- рационалном коришћењу земљишта,
- обезбеђењу услова за развој различитих делатности и обима изградње,
- рационалном решењу саобраћајних површина и инфраструктурних система.

Овим концептом територија привредне зоне Горњи Земун планира се за привредне и комерцијалне делатности, комуналне пунктове, саобраћајне површине и терминал, јавно зеленило и површине специјализованих центара са припадајућим објектима.”

А.2. Повод и циљ израде плана

Директан повод за израду плана представља Одлука о припремању Регулационог плана привредне зоне „Горњи Земун” у Земуну („Службени лист града Београда”, број 12/01).

Циљ израде плана (чл. 2 поменуте одлуке) је разрада дела територије општине Земун и преиспитивање решења датих Детаљним урбанистичким планом индустријске зоне Горњи Земун, у складу са основним наменама утврђеним Генералним урбанистичким планом Београда.

За ово подручје урађен је ДУП привредне зоне „Горњи Земун” у Земуну („Службени лист града Београда” број 13/74) према којем су просторне целине планиране као јединствени комплекси за смештај више предузећа која је требало да чине СОУР. Највећа предузећа међу њима требало је да буду носиоци развоја индустрије у Београду („Галеника” - носилац развоја фармацеутске и друге пратеће индустрије са комплексом од 111 ha, Електронска индустрија са комплексом од 57 ha)

Један део тако великог комплекса додељен је „носиоцу развоја”, који је делом и изграђен. Међутим, изостало је пресељење осталих предузећа која је требало да чине СОУР. На тај начин део просторних целина 2 и 3 остао је дуги низ година неизграђен, а садашњи корисници, реално, немају потребе за новом изградњом на тако великом простору.

Како по важећим прописима није могуће на основу постојећег урбанистичког плана део комплекса доделити другом инвеститору неопходно је израдом новог урбанистичког плана створити услове за другачију организацију простора.¹

А.3. Обухват плана

Планом детаљне регулације обухваћене су прва и друга зона привредне зоне Горњи Земун која је у концепту плана саобраћајницама подељена на четири зоне.

Планом је обухваћена територија површине око 270 ha.

Границом плана обухваћен је простор између: спољне регулације планиране саобраћајнице С-8 (од раскрснице са Новим новосадским путем /аутопут Београд-Нови Сад/ до Батајничког пута); Батајничког пута (комплетна регулација од раскрснице са планираном саобраћајницом Т-6 до северозападне границе комплекса фабрике „Звезда”); северозападне границе комплекса фабрике „Звезда” продужене до Батајничког и Новог новосадског пута, као и унутрашње регулације Новог новосадског пута.

Зоном интервенције обухваћена је комплетна регулација Новог новосадског пута, од ЦС „Земун поље” до раскрснице са саобраћајницом С-8, у којој се интервенише полагањем магистралних колектора кишне и фекалне канализације и формирањем одговарајућих саобраћајних веза.

Подручје плана чине следеће катастарске парцеле:

КО Земун Поље P=1:1000
д.л. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45 и 46 у P=1:1000

Делови катастарских парцела:

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

¹ Извод из Образложења Одлуке о припремању Регулационог плана привредне зоне „Горњи Земун” у Земуну („Службени лист града Београда”, број 12/01)

Целе катастарске парцеле:

1301/2; 108/4; 108/5; 108/3; 107/5; 99/4; 108/6; 99/12; 99/13; 99/11; 99/3; 99/2; 99/9; 99/1; 98/3; 98/2; 1304/1; 97/3; 97/2; 150/7; 150/6; 148/2; 148/3; 150/5; 150/4; 98/1; 94/32; 94/31; 9430; 150/19; 150/1; 150/18; 150/3; 150/17; 150/2; 150/21; 150/24; 150/16; 150/15; 150/14; 150/20; 150/23; 150/22; 152/5; 152/3; 202/2; 150/13; 150/12; 150/11; 150/10; 150/9; 150/8; 147; 152/1; 152/4; 153/1; 153/2; 153/11; 153/4; 153/3; 153/13; 153/12; 153/10; 150/2; 192/6; 307/26; 193/7; 192/7; 193/8; 307/34; 192/8; 193/6; 192/5; 192/1; 192/9; 193/1; 192/4; 191/2; 193/4; 191/3; 191/1; 193/5; 193/9; 184/6; 184/5; 184/4; 183/4; 183/3; 183/6; 183/5; 184/9; 184/8; 184/7; 183/2; 183/1; 184/2; 184/3; 184/1; 190/1; 190/2; 307/2; 307/24; 307/32; 307/33; 307/3; 307/23; 307/22; 307/4; 307/5; 307/40; 307/6; 307/25; 307/26; 182/1; 182/8; 181; 180/2; 182/2; 179/9; 182/3; 182/4; 182/5; 182/6; 182/7; 180/3; 180/1; 179/30; 179/35; 179/15; 179/23; 326/8; 513/5; 179/34; 179/10; 179/31; 179/11; 307/1; 307/7; 307/8; 179/32; 307/20; 307/21; 179/31; 179/11; 307/1; 307/9; 307/10; 307/11; 307/12; 307/13; 307/14; 307/39; 307/37; 307/15; 307/16; 307/31; 307/29; 307/36; 307/7; 1307/8; 1307/1; 1307/6; 322/1; 325/2; 324/35; 325/1; 326/1; 36/10; 326/9; 326/7; 326/2; 378/2; 378/1; 381/4; 378/2 373/1; 326/26; 326/3; 379/1; 372/1; 372/2; 324/36; 324/34; 324/1; 324/12; 324/37; 324/19; 324/13; 324/24; 324/25; 324/15; 324/17; 324/18; 324/23; 324/21; 324/22; 324/27; 324/28; 324/11; 324/29; 324/20; 324/14; 324/9; 324/3; 324/4; 324/7; 324/8; 324/6; 324/5; 324/33; 324/2; 324/16; 351/4; 324/30; 324/31; 324/32; 351/3; 513/12; 513/11; 513/4; 513/3; 513/10; 308/10; 516/25; 515/3; 516/25; 516/53; 516/26; 516/8; 516/28; 516/22; 516/24; 516/27; 466/6; 568/7; 516/27; 469/3; 468/6; 516/57; 517/4; 516/49; 516/50; 516/51; 516/56; 516/5 516/11; 516/60; 516/59; 516/58; 515/8.

КО Земун д.л. 3;4;5;9;120;121;123

P=1:500

Целе катастарске парцеле:

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

Делови катастарских парцела:

15521/4, 15470, 15469/1, 15468/3, 15468/1, 15468/2, 15466/2, 15466/4, 15464/4, 15464/2, 15516/9, 15463/3, 15463/1, 15462/1, 15461/1, 16311/4, 15351/1, 15349/1, 15348/1, 15347/1, 15346/1, 15345/1, 15344/1, 15344/3, 15343/1, 15341/3, 15341/1, 15337/1, 15336/3, 16312/7, 15364/2, 15364/3, 15516/54, 15513/11, 15351/9, 15372/14, 15383/2, 15382/1, 15381/3, 15383/3, 15381/6, 15351/5, 15381/6, 14231/1; 15383/3; 15382/1; 15385/1; 15387/1; 15388/1; 15389/1; 15390/1; 14235/1; 10029/1; 14231/5; 10024/3; 10024/10; 10024/16; 10024/4; 10024/7; 10024/1; 10024/14; 10023; 10022; 10019/4; 10028/2; 10028/1; 14236; 16300/2; 14236; 14231/1; 15382/2; 15351/5

Зоном интервенције обухваћене су следеће катастарске парцеле

КО Земун Поље

P=1:1.000

д.л. 16, и

КО Земун

P=1:500

д.л. 123

Делови катастарских парцела:

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

Целе катастарске парцеле:

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

У случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима на графичком прилогу, важе подаци из графичког прилога.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂИВАЊА

Б.1. Намена и начин коришћења земљишта

Циљ израде плана је формирање привредне зоне заокружењем већ постојећих комплекса и формирање нових производних, комерцијалних и складишних капацитета, уз опремање и изградњу неопходних саобраћајних површина и инфраструктурних мрежа и објеката како би се створили повољни услови за рад, а истовремено обезбедили услови очувања животне средине.

У том смислу задржани су постојећи производни ком-

плекси, са могућношћу реконструкције и изградње унутар истих, према правилима изградње датим у овом плану.

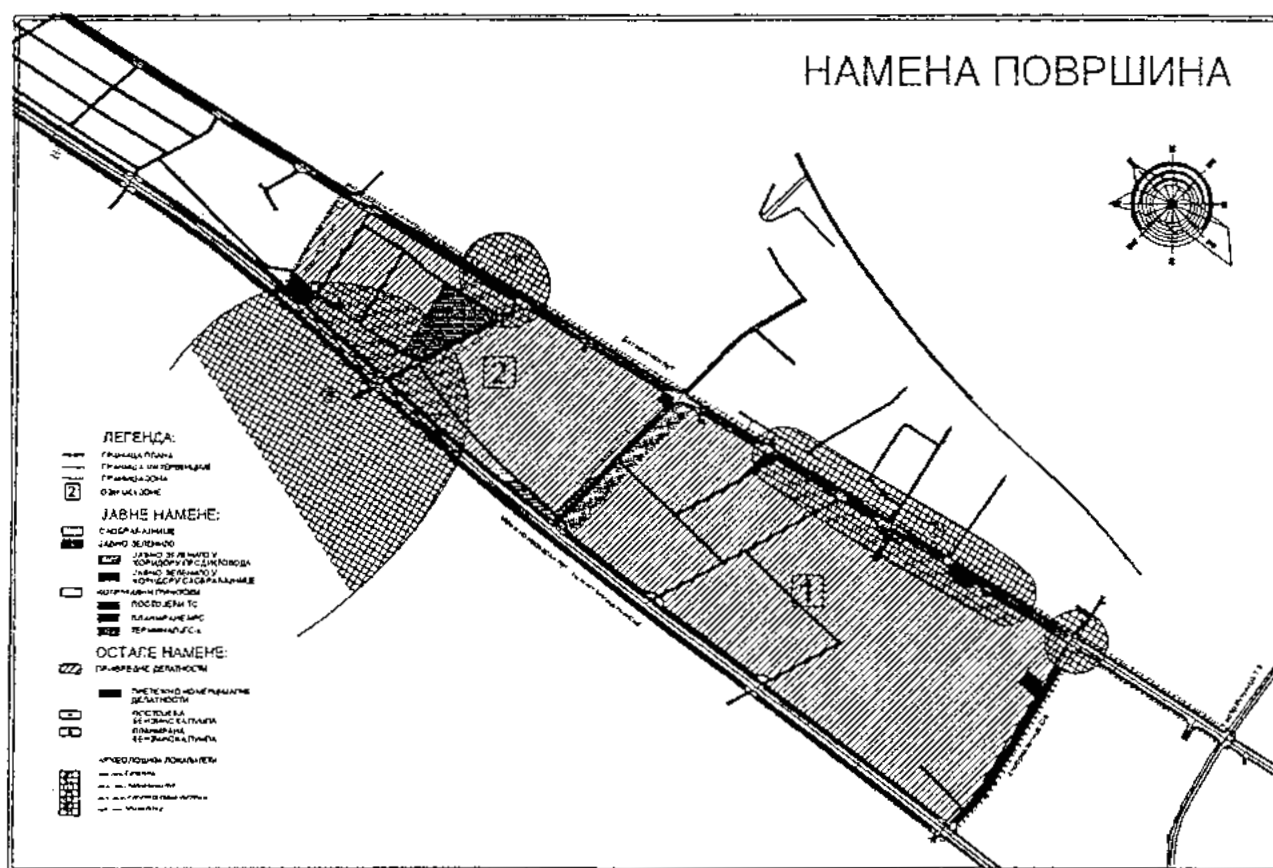
У оквиру граница плана предвиђене су следеће намене:

1. ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- саобраћајне површине,
- јавно зеленило,
- комунални пунктови,
- депо ЈГС-а;

2. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- привредне делатности
- осталим наменама Привредних делатности обухваћен је врло широк спектар привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, посебне врсте тржних и услужних центара, до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета; – локације бензинских пумпи.



Јавним наменама обухваћене су следеће катастарске парцеле и њихови делови:

КО Земун поље, д.л. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45 и 46 у Р=1:1000;
КО Земун д.л. 3, 4, 5, 9, 120, 121, 123 Р=1:500

Парцела	Целе парцеле	Делови парцела
1	2	3
С 9	/	98/3,98/2,99/2,98/1,99/1
С 011(сао. С11)	97/3,97/2	1304/1,150/7,98/3,150/6,98/2,150/1,98/1, 97/1
С 4	/	153/1,153/13,192/5,192/1,192/9
С 5	/	153/13, 192/5, 153/12
С 3	193/7,193/8, 193/6,193/1	191/1, 193/5, 184/6, 193/9, 184/7, 184/1, 193/4, 190/1, 191/2, 307/2, 192/4, 307/32, 307/3, 307/4, 192/9, 307/5, 307/34, 192/8, 307/40, 192/7, 192/6, 307/6, 193/2, 307/26, 192/2, 307/18.
С 8а	/	99/9, 99/2, 99/1, 98/1.
С 7	/	98/1, 98/2, 98/3, 99/3.
С 6	/	153/8, 153/10, 150/2, 150/1.
С 10а	/	99/2, 99/9, 99/3, 1304/1, 100/143

	1	2	3
	С 1	/	307/32, 307/33, 307/2, 307/24, 307/23, 179/32, 179/10, 179/11, 1307/8, 513/5, 1307/8, 307/10, 307/11, 1307/7, 1307/4, 307/30,308/8.
	С 08(сао. С8)	466/6, 568/7, 468/6, 469/3, 15516/52, 15466/3, 15516/55, 15464/3, 15516/29, 15463/2, 15516/26, 16311/3, 16311/7, 15516/30, 15461/3, 15461/2, 15462/2, 15462/3, 15351/5, 15351/2, 15349/3, 15349/2, 15348/2, 15348/3, 15347/3, 15347/2, 15346/3, 15346/2, 15345/5, 15345/2, 15344/2, 15344/5, 15344/4, 15343/5, 15343/2, 15341/5, 15341/4, 15341/2, 15337/3, 15337/2, 15336/1, 15336/2, 15335/1, 15335/2, 15334/1, 15334/2, 16312/11, 15364/17, 16312/3, 15333/1, 15330/1, 15364/4, 15364/16, 15365/3, 15365/2, 15372/26, 15372/20, 15372/25, 15372/17, 15372/24, 15372/13, 15372/10, 15372/23, 15372/22, 15372/5, 15372/21, 15372/2, 15379/3, 15373/2, 15373/3, 15379/2, 15379/4, 15380/5, 15380/2, 15381/1, 15380/2, 15381/8, 15380/4, 15381/3	381/4, 378/1, 373/1, 372/1, 324/36, 516/28, 516/27, 516/56, 521/3, 516/51, 520/2, 516/53, 15521/4, 15470, 15469/1, 15468/3, 15468/1, 15468/2, 15466/4, 15464/4, 15464/2, 15516/9, 15463/3, 15463/1, 15462/1, 15461/1, 16311/4, 15351/1, 15349/1, 15348/1, 15347/1, 15346/1, 15345/1, 15344/1, 15344/3, 15343/1, 15341/3, 15341/1, 15337/1, 15336/3, 16312/7, 15364/2, 15364/3, 15516/54, 15513/11, 15351/9, 15372/14, 15383/2, 15382/1, 15381/3, 15383/3, 15381/6, 15351/5, 15381/6
	С 010(сао. С10)	/	153/6, 153/1, 153/8.
	С 12	/	99/5, 99/3, 99/11, 99/4.
	П 2	/	516/27, 516/28, 516/24, 516/8, 516/22, 516/23, 516/5, 516/11.
	П 1	/	372/1, 373/1, 379/1, 326/3.
	П 3	/	1300/1, 182/1, 182/7, 180/3, 180/1, 179/15, 179/30, 179/35, 179/23.
	Сервисна 1	/	1307/4, 307/31, 307/30, 307/16, 307/17, 307/25, 307/18, 307/26, 307/6, 307/15
	Сервисна 2	/	192/6, 192/2, 153/7, 153/8.
	БАТ 2	/	168, 166, 170, 176, 172/2, 172/1, 165/1, 165/3, 165/2, 161/1, 159, 157/5, 157/3, 157/10, 157/6, 157/7, 156/1, 94/6, 94/7, 94/17, 94/35, 94/30, 94/31, 94/4, 94/32, 1303, 152/2, 91, 50/2, 1301/2, 39/2, 107/2, 1300/1, 108/4, 99/2, 99/1, 98/1, 97/2, 150/1, 150/3, 150/2, 152/4, 153/6, 153/1, 153/3, 153/12, 191/3, 191/1, 193/5, 184/6, 1307/1, 326/1, 326/2, 378/1, 381/4, 16300/2, 14236, 14231/1; 15383/3; 15382/1; 15382/2; 15381/6; 15351/5
Саобраћајнице:	БАТ 1	15385/2; 16313/7; 15387/2; 15388/2; 15389/2; 15390/2; 14235/6; 10029/3	14231/1; 15383/3; 15382/1; 15385/1; 15387/1; 15388/1; 15389/1; 15390/1; 14235/1; 10029/1; 14231/5; 10024/3; 10024/10; 10024/16; 10024/4; 10024/7; 10024/1; 10024/14; 10023; 10022; 10019/4; 10028/2; 10028/1; 14236
Ком. пункт.	Парцела	Целе парцеле	Делови парцела
	КП 1	/	99/3
	КП 2	/	150/2
	КП 3	372/2	372/1, 326/3, 379/1.
ЈГС	ЈГС		98/1
Јавно зеленило:	3 1	/	1300/1, 182/1
	3 2	/	1300/1, 182/7, 180/1, 180/3.
	3 3	/	182/1, 182/7, 180/1, 182/8, 179/35, 179/30
	3 4	/	153/2, 153/1, 153/3
	3 5	/	153/1, 153/8.
	3 6	/	153/8, 153/10, 150/2, 153/1, 153/6.
	3 7	/	150/2, 153/9, 153/8, 153/10.
	3 8	/	107/1, 107/2

У случају неслагања бројева катастарских парцела са бројевима на графичком прилогу, важе подаци из графичког прилога.

Дистрибуција површина према наменама заступљеним у плану			Свака активност која се одвија на површинама дозвољених намена унутар границе плана мора бити спроведена на начин да проузрокује најмању могућу промену у животној средини; представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи; смањи оптерећење простора и потрошњу сировина и енергије у изградњи, производњи, дистрибуцији и употреби; укључи могућност рециклаже; спречи или ограничи утицај на животну средину на самом извору загађења.
Укупно	Површина плана	263 ha	
	Површина зоне интервенције	45 ha	
	Саобраћајне површине	35,60 ha	
Јавне намене	Јавно зеленило	2,61 ha	
	Јавно зеленило у коридору продуктовода	4,3 ha	
	Комунални пунктови	0,71 ha	
	Депо ЈГС-а	5,04 ha	
Остале намене	Привредне делатности (и локације бензинских пумпи)	202,41 ha	

- испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних;
- одлагање опасних материја и отпада у животну средину;
- испуштање опасних материја и отпада супротно закону;
- изградња стамбених објеката.

Б.2. Карактеристичне целине и зоне

Подела на зоне 1 и 2 које су одређене овим планом извршена је ради лакше сагледљивости и односа према ранијем ДУП-у, и не представља границе целина одређених карактеристика, обзиром на разноврсност постојећих и могућих намена у привредној зони. Границу зона представља саобраћајница С-10.

Б.3. Урбанистички услови за јавне површине и објекте

Б.3.1. Јавне саобраћајне површине

Подручје плана ограничено је следећим саобраћајницама: са јужне стране новим Новосадским путем, са источне стране саобраћајницом С8, са северне стране Батајничким путем и комплексом фабрике Звезда која са западне стране ограничава групацију 2.

Нови Новосадски пут представља један од главних уводно-изводних праваца у град.

Батајнички пут представља основну везу Батајнице са Београдом. Планом је обухваћен Батајнички пут на деоници од улице Банатске до фабрике „Звезда”.

– Батајнички пут је саобраћајница примарне путне мреже која има ранг улице I реда. Током израде концепта регулационог плана, овај правац, (његов положај и функција у мрежи, потребан капацитет попречног профила, постојећи начин коришћења...) сагледаван је на деоници од саобраћајнице Т6, тј. од улице Банатске до насеља Батајница. На основу сазнања која су из овог сагледавања проистекла предложен је нови попречни профил на предметној деоници. Планирани попречни профил садржи: по две коловозне траке у оба смера возње (2*7); средњи разделни појас, у оквиру кога се задржава постојећи дрворед од 4,5 m; ивично зеленило са дрворедом од 6 m, обостране пешачке стазе од по 3 m и двосмерну бицикличку стазу ширине 3 m, са северне стране Батајничког пута. Описан попречни профил са уклапањем постојећих дрвореда и планираним дрворедом приказан је у пратећем графичком прилогу. Растојање планираних раскрсница на Батајничком путу креће се сходно рангу саобраћајнице од 300 m до 600 m.

– Планирани попречни профил сабирне саобраћајнице С 8 садржи по две коловозне траке у оба смера возње (2*7 m), обостране тротоаре од 3 m, бицикличку стазу ширине 3 m и ивично зеленило ширине 16,5 m. Планирани попречни профил сабирне саобраћајнице С 10 садржи две коловозне траке у оба смера возње (2*6 m) и обостране тротоаре од 2,5 m. Планирани попречни профил сабирне саобраћајнице С 11 садржи по две коловозне траке у оба смера возње (2*7 m) и обостране тротоаре од 3 m. Ове саобраћајнице превезују Нови новосадски пут са Батајничким путем преко комплетних површинских раскрсница на оба главна правца.

Све остале саобраћајнице у оквиру плана припадају сегменту секундарне путне мреже. Планирани попречни профили ових саобраћајница димензионисани су тако да коловозне површине омогуће двосмерно кретање меродавних возила и да тротоари обезбеде кретање пешака и смештај комуналних инсталација.

Нови новосадски пут није предмет овог планског документа већ је у границама интервенције у смислу формирања одговарајућих саобраћајних веза и полагања комуналне инфраструктуре. У оквиру планиране класификације градске путне мреже ова саобраћајница добија ранг градске магистрале. Задржани попречни профил ове саобраћајнице садржи у себи: по три коловозне траке у оба смера возње

(2*3,75m+3,5m); средњи разделни појас од 4,5 m; обострано ивично зеленило по 16 m и обостране пешачке стазе од 3,5 m. Укупна регулациона ширина износи 65,5 m. У постојећем стању изведене су по две спољне коловозне траке по смеру. Према рангу саобраћајнице (магистрала) и на основу препорука саобраћајне регулативе планиране раскрснице, на Новом новосадском путу су на 600–1.200 m учесталоности. Уз ову саобраћајницу планиране су у оквиру све три зоне које се наслањају на Новосадски пут, сервисне саобраћајнице за контролисано опслуживање планираних и постојећих комплекса, како је то приказано у одговарајућим графичким прилозима. Регулационе ширине планираних сервисних саобраћајница су: 7 m (2*3 m коловоз+1 m тротоари) – у зони 1 (сервисна 1 и 2); и 9 m (2*3 m коловоз + 2*1,5 m тротоари) – С7; 9,5 m (2*3,5 коловоз и тротоари од 1,5 m и 1 m) – С6; 11 m (2*3 коловоз+2*2,5 m тротоари) – С12; – у зони 2, како је приказано у одговарајућем графичком прилогу.

Геометријски попречни профили саобраћајница приказани су на графичком прилогу бр 2: Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање Р=1:2.500.

Трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагођене су терену и котата изведених саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Нивелационо решења новопроектованих саобраћајница приказана су у одговарајућем графичком прилогу.

Одводњавање решавати гравитационом отицањем површинских вода и у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију новопроектованих и реконструисаних саобраћајница утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њима кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Капацитете потребне за паркирање корисника постојећих и планираних комплекса обезбедити искључиво на парцели, а према следећим нормативима:

- пословање 1ПМ на 60 m² нето површине,
- трговина 1ПМ на 50 m² нето површине продајног простора

Услови за ЈГС

Опслуженост подручја предметног плана планира се сегментом мреже аутобуског подсистема.

У оквиру целине 2 планирана је изградња аутобуског депоа, предвиђеног за измештање постојеће аутобазе ГСП-а-погон Земун, на за то предвиђеној локацији приказаној у одговарајућем графичком прилогу.

Крећање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана применити позитивне прописе који регулишу наведену проблематику, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих и хендикепираних лица („Службени гласник Републике Србије”, број 18/97).

На пешачким прелазима поставити оборене ивиччаке.

На семафорима поставити звучну сигнализацију.

Б.3.2. Комунална инфраструктура

Б.3.2.1. Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Предметна територија припада И висинској зони водоснабдевања, са постојећим примарним водоводом Ø1000–Ø 500 од Земун до Батајнице дуж аутопута Београд-Нови Сад, и водоводом Ø400 mm у Батајничком путу од

Земун до одвојка за Земун поље са везом на $\varnothing 900$, као и $\varnothing 250$ од примарног водовода $\varnothing 400$ до насеља Земун поље.

Секундарна мрежа постављена је уз појединачне комплексе и унутар истих.

За снабдевање будућих локација потребно је изградити секундарну мрежу у коридорима планираних саобраћајница и мрежу повезати на примарни водовод $\varnothing 400$ у Батајничком путу. Секундарни водовод поставити у тротоар планираних саобраћајница. Минимални пречник секундарне мреже је $\varnothing 150$.

После изградње секундарне мреже, постојеће комплексе превезати на нову мрежу.

Снабдевање локација технолошким водом мора се обезбедити из локалних извора.

Уредно снабдевање предметног простора биће могуће када се изведу објекти примарног система и то:

- заврши изградња ЦС „Бежанија Б”;
- изгради примарни водовод $\varnothing 1200$ од ЦС „Бежанија Б” до Горњег Земуна са везом на $\varnothing 1000$ у Угриновачкој улици и
- заврши изградња прстена Сурчин - Добановци - Угриновци - Батајница са везом на примарни водовод из правца Горњег Земуна.

Канализација

Предметна територија припада Батајничком канализационом систему, у делу на коме се канализација обавља сепарационим начином и мањим деловима који се каналишу општим начином.

Канализација се обавља преко мреже кишних и фекалних канала и провизоријума „Батајница” и „Земун поље” као и директним испуштањем отпадних вода у Дунав.

Од опште примарне канализационе мреже постоје колектори ОБ 100/150, у делу саобраћајнице С-8 са изливом у Дунав, и ОАЦ 800, из Електронске индустрије, такође са изливом у Дунав.

За канализацију предметног подручја потребно је изградити примарну и секундарну канализациону мрежу, као и објекте примарног система. Примарна мрежа коју треба изградити је: фекални и кишни колектори дуж новог Новосадског и Батајничког пута са међусобним везама, и кишни колектор (тунел) Земун поље–Дунав. Објекти примарног система које је потребно изградити су: црпна станица за фекалне воде „Земун поље” и постројење за пречишћавање отпадних вода.

Према условима ЈКП БВК потребно је извршити иновирање техничке документације за фекалне колекторе, и изградити пројекте за кишне колекторе.

Постојећи општу мрежу у комплексима потребно је раздвојити на канализацију за употребљене воде и канализацију за атмосферске воде. Постојећи општи колектор ОАЦ 800 из Електронске индустрије и општи колектор ОБ 100/150 из комплекса „Галенике” потребно пренаменити у канале за атмосферске воде и повезати на планиране колекторе. Превезивање извести после изградње планираних колектора.

За евакуацију кишних вода са мањег дела привредне зоне, дела насеља „Нова Галеника”, дела насеља „Алтина” и дела индустријске зоне „Аутопут” потребно је изградити кишни колектор у саобраћајници С-8, са изливом у Дунав.

За канализацију планираних локација потребно је изградити секундарну мрежу кишне и фекалне канализације у планираним саобраћајницама и канале повезати на планирану примарну мрежу. Минимални пречник за секундарне фекалне канале је $\varnothing 250$, а за секундарне кишне канале је $\varnothing 300$.

Све технолошке воде са локација, пре испуштања у градски канализациони систем, пречистити на самим локацијама до квалитета прописаним законом.

Б.3.2.2. ТТ-мрежа

Територија предметног плана припада подручјима главних ТТ каблова $N^{\circ} 31$, $N^{\circ} 37$ и $N^{\circ} 40$ АТЦ „Земун” и $N^{\circ} 5$ АТЦ „Земун Поље”. Капацитети главних каблова су $N^{\circ} 31$, $150 \times 4 \times 0,9$ mm, $N^{\circ} 37$, $85 \times 4 \times 0,9$ mm, $N^{\circ} 40$, $250 \times 4 \times 0,4$ mm, $N^{\circ} 5$,

$600 \times 4 \times 0,4$ mm . Капацитети наведених главних ТТ каблова не задовољавају садашње потребе претплатника на том подручју.

Главни ТТ каблови највећим делом трасе постављени су кроз постојећу ТТ канализацију, а мањим делом трасе слободно у земљу.

Дистрибутивна ТТ мрежа изграђена је армираним ТТ кабловима постављеним слободно у земљу дуж пута Београд-Батајница и постојећих саобраћајница.

На територији плана сви изводи су унутрашњи . Капацитети АТЦ „Земун” и АТЦ „Земун Поље” такође су у потпуности искоришћени.

Потребан број телефонских прикључака одредиће се на бази усвојеног принципа:

- Пословање: на сваких $50-100$ m² корисне површине један телефонски прикључак;
- Производне делатности: на сваких $100-200$ m² корисне површине један телефонски прикључак.

На бази усвојеног принципа и величине урбаних јединица (коришћени подаци за мин. површине) дошло се до става да је за Зону 1 за планиране комплексе потребно обезбедити око 2140 телефонских прикључака, а за Зону 2 око 1270 телефонских прикључака. На основу наведених потребних капацитета, узимајући у обзир да на подручју плана постоји већ око 400 телефонских прикључака, дошло се до става да је за предметно подручје потребно изградити још два кабловска подручја капацитета $600 \times 4 \times 0,4$.

Телефонске парце са постојећих главних ТТ каблова $N^{\circ} 31,37$ и делимично $N^{\circ} 40$, које ће се ослободити изградњом два нова кабловска подручја, пребациће се на територију које су покривали ти каблови ван граница предметног плана. На кабл $N^{\circ} 40$ и даље ће бити прикључен комплекс Галенике.

Зону 1 (један) предметног плана покриваће кабловска подручја нових ТТ каблова $N^{\circ} 1$ и $N^{\circ} 2$ као и део Зоне 2 (два) дуж саобраћајнице С-10 и комплекс ЕИ.

Већи део Зоне 2 (два) припаће подручју постојећег главног ТТ кабла $N^{\circ} 5$ АТЦ „Земун Поље”. Постојећи претплатници са кабла $N^{\circ} 5$ који су лоцирани ван граница предметног плана, Предвиђено је да се пребаци на један од постојећих главних ТТ каблова чији се капацитет ослобађа увођењем два нова главна ТТ кабла . Планирани главни ТТ каблови $N^{\circ} 1$ и $N^{\circ} 2$ припадају издвојеном претплатничком степену „Галеника” АТЦ „Земун”. Локација издвојеног претплатничког степена је у стамбеном насељу Галеника.

Главни ТТ каблови од истуреног претплатничког степена до својих кабловских подручја постављају се дуж старог Батајничког пута слободно у земљу.

Дистрибутивни ТТ каблови такође се полажу слободно у земљу дуж планираних саобраћајница.

Планирани претплатници припадају подручју истуреног степена „Галеника” АТЦ „Земун” и АТЦ „Земун Поље”.

У том смислу предвиђено је да се изгради истурени претплатнички степен „Галеника” АТЦ „Земун” и од истог до предметног комплекса положи два главна ТТ кабла капацитета $600 \times 4 \times 0,4$ mm.

Зону 2 (два) највећим делом покриваће постојећи главни ТТ кабл $N^{\circ} 5$ АТЦ „Земун Поље” капацитета $600 \times 4 \times 0,4$ mm.

Планиране главне ТТ каблове положити дуж старог Батајничког пута поред већ постојећих ТТ каблова, а у ров дубине $0,8$ m, ширине $0,5$ m.

Дистрибутивне ТТ каблове положити дуж планираних саобраћајница испод слободних површина и тротоарског простора . Капацитет дистрибутивних ТТ каблова пројектовати за крајње потребе претплатника.

У планираним објектима предвидети унутрашње кућне изводе. Веза унутрашњих кућних извода са дистрибутивном ТТ мрежом оствариће се изводним ТТ кабловима потребног капацитета.

Да би се прихватили нови претплатници потребно је повећати капацитет комутационе опреме у АТЦ „Земун” и АТЦ „Земун Поље”.

Предметно подручје припада подручној АТЦ „Земун”. На предметном подручју изграђена је ТТ мрежа за потребе постојећих корисника. Дуж Батајничког пута изграђени су међумесни ТТ водови.

За потребе нових ТТ корисника потребно је изградити истурени степен на локацији Електронске индустрије потребног капацитета. На овај начин створиће се потребна могућност за све нове ТТ кориснике да се прикључе на ТТ мрежу. Нови истурени степен биће везан на подручну АТЦ „Земун” посредством нових и постојећих ТТ водова. У предметном комплексу потребно је изградити одговарајућу ТТ мрежу.

Б.3.2.3. Електронска мрежа и постројења

На предметном подручју изграђена је електроенергетска мрежа објекта напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење.

Објекти 35 kV

На предметном подручју постоје изграђене две ТС 35/10 kV „ЕИ” 4x8 MVA и „Галеника” 2x8 MVA.

За повећање потрошње планирати проширење капацитета постојећих ТС 35/10 kV:

– у ТС 35/10 kV заменити два постојећа трансформатора 8 MVA новим снаге 12,5 MVA, а у ТС 35/10 kV „Галеника” заменити један трансформатор 8 MVA новим 12,5 MVA. У обе ТС 35/10 kV планирати потребан број нових изводних хелија 10 kV.

Водови 35 kV су подземни положени поред Батајничког пута и остоју и даље само их изместити у нове трасе уколико се не уклапају у ново решење.

Објекти 10 kV

На предметном подручју постоје изграђене ТС 10/0,4 kV као слободностојеће или у објектима.

За напајање постојећих и нових потрошача користити капацитете постојећих ТС 10/0,4 kV, проширење постојећих ТС 10/0,4 kV и изградњу потребног броја нових ТС 10/0,4 kV.

У постојећим комплексима где већ постоје ТС 10/0,4 kV могуће је исте реконструисати и повећати им капацитет или за нове садржаје изградити нове ТС 10/0,4 kV. У комплексима који се формирају овим планом могуће је градити ТС 10/0,4 kV капацитета који ће задовољити њихове потребе (1.000 - 4x1.000 KVA).

Оријентациони положај и број (око 35) планираних ТС приказан је у графичком прилогу број 4 „План мреже и објеката инфраструктуре (Синхрон-план)”.

Могуће је за два или више потрошача (из два независна комплекса) градити једну ТС 10/0,4 kV у оквиру једног од комплекса (објекта) или на посебној парцели.

Уколико потребна једновремена снага потрошача у оквиру једног комплекса прелази 300 kV планирати нову ТС 10/0,4 kV.

У случају потреба за мањом снагом, постоји могућност изградње ТС у комплексу или прикључења на ТС у околини.

У ТС предвидети трансформаторске јединице снаге 400 KVA, 630 KVA или 1000 KVA – у зависности од потреба потрошача. ТС 10/0,4 kV градити у објекту или на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника.

Подове ТС планирати на нивоу терена или са незнатним одступањима претходног става.

У ТС планирати одвојена одељења за сваки трансформатор са двокрилним вратима према спољном терену, а за разводе 10 kV и 1 kV заједничка или засебна одељења свако са једнокрилним вратима према спољном терену.

Приликом изградње планираних ТС у објекту обавезно извести топлотну и звучну изолацију зидова. Звук, који производи трансформатор, не сме бити већег интензитета од 50dB дању и 45dB ноћу ван ТС. Испод трансформатора уградити амортизере ради спречавања преношења вибрација од трансформатора на темељ објекта.

До сваког одељења ТС предвидети приступни пут ширине 3 m и носивости 5 t по осовини до најближе јавне саобраћајнице.

Постојећи водови 10 kV на предметном подручју су подземни. Задржати их у новопланираном решењу уколико се уклапају у нове трасе, а ако не изместити их.

Планирати нове подземне водове 10 kV за повезивање постојећих и нових ТС 10/0,4 kV на страни 10 kV.

Подземни водови 1 kV

Целокупну мрежу 1 kV планирати подземним водовима од напојних ТС 10/0,4 kV до потрошача. Везу спољних прикључака 1 kV са електричном инсталацијом у објектима извести у кабловским прикључним кутијама монтираним на фасади објеката до главних улаза.

Постојеће водове 1 kV уклопити у нова решења уколико се уклапају у нову регулацију, а ако не изместити их.

Нове подземне водове 10 kV изградити у тротоарима саобраћајница и слободних површина.

Јавно осветљење

Постојеће јавно осветљење саобраћајних површина, паркиралишта и јавних површина задржати и реконструисати уколико објекти остају по новом просторном решењу.

Планирати осветљење реконструисане саобраћајнице Батајнички пут са расветним телима на округлим или осмоугаоним челичним стубовима у средњој траци (зеленом појасу).

Осветљењем ове саобраћајнице постићи средњи ниво луминације око 0,6 cd/m² стим што однос између минималне и максималне луминације не треба прећи 1:3.

Осветљење интерних саобраћајница и паркинга планирати са расветним телима на округлим челичним стубовима за средњи ниво луминације 0,5 cd/m².

Осветљење јавних површина планирати са расветним телима на округлим челичним канделаберским стубовима за средњи ниво осветљености 15 до 20 lh.

Постојеће водове јавног осветљења задржати, а ако се не уклапају у нову регулацију изместити их.

Напајање јавног осветљења планирати подземним водовима. Подземне водове положити у тротоару до коловоза и у слободним површинама.

Планиране подземне водове 35 kV полагати у рову дубине 1,1 m, а испод саобраћајница и места где се очекују повећана механичка оптерећења у кабловској канализацији пречника цеви 150 mm на дубини 1,1 m са 100% резервом у броју цеви.

Планиране подземне водове 10 kV, 1 kV и јавног осветљења полагати у тротоару и слободним површинама у рову дубине 0,8 m, а испод саобраћајница и места где се очекују повећана механичка оптерећења у кабловској канализацији пречника цеви 100 mm на дубини 1 m са 100% резервом у броју цеви за водове 10 kV и 50% резерве за водове 1 kV.

Све трасе подземних водова у тротоарима, испод коловоза и у слободним површинама обележити прописаним ознакама.

Б.3.2.4. Топловодна мрежа и постројења

Предметно подручје припада грејним подручјима следећих топлотних извора:

– котларници у насељу „Галеника”,

– котларници у комплексу предузећа „Електронске индустрије”.

Постојећа топоводна мрежа од поменутих котларница напаја топлотном енергијом, поред својих комплекса, и стамбене површине насеља које се налазе ван границе предметног плана.

Изградњом магистралних топовода на подручју Горњег Земунa стећи ће се услови за гашење горепоменутих топлотних извора и превезивање њихове топоводне мреже на топлификациони систем ТО „Нови Београд”.

У том смислу планирати један магистрални крак (са пумпном станицом) топловода до обе наведене котларнице.

Како планирани индустријски потрошачи унутар границе Плана имају потребе за топлотном енергијом 24 сата и у зимском и у летњем периоду, најприхватљивије решење представља њихово прикључење на градску гасоводну мрежу. За остале потрошаче решење грејања могуће је остварити прикључењем и на систем даљинског грејања, уколико за то постоји оправдана иницијатива.

До изградње магистралних топловода, топлотни конзум за предметни простор обезбедити из постојећих топлотних извора.

Б.3.2.4.1. Продуктовод

На предметном простору, према „ДУП-у за комплекс ускладиштења и дистрибутивног система нафтних деривата на подручју Горњег Земунa”, планиран је део трасе продуктовода.

Овим планом делимично се мења траса продуктовода у смислу бољег искоришћења земљишта уклапањем у планиране намене и парцеле. Све условљености из основног плана продуктовода остају и даље на снази.

У коридору од 30 m обострано у односу на ров ширине 6 m није дозвољена изградња објеката супраструктуре, осим површина за саобраћај.

Минимални надслој земље од горње ивице продуктовода до постојеће нивелете терена мора бити 1,3 m.

Б.3.2.5. Гасоводна мрежа и постројења

На предметном простору изведени су и у фази су експлоатације :

- магистрални гасовод притиска $p=50$ бара,
- главна мерно-регулациона станица „Земун” капацитета $V=41640$ m³/h,
- деонице градског гасовода притиска $p=6/12$ бара.

Постојећи корисници у привредној зони топлотну енергију и пару за грејање и технолошке потребе углавном добијају из сопствених топлотних извора (котларница или коришћење електричне енергије). Од већих потрошача издваја се котларница -“Електронске индустрије”- капацитета 27,9 MW, која као погонско гориво користи мазут.

За предметну зону предвиђена је гасификација из градског гасоводног система. Коришћење природног гаса за технолошке потребе, грејање и припрему топле воде представља, са аспекта техно-економског, заштите животне средине и термоенергетских карактеристика постојећих и планираних потрошача, најрационалније решење и због тога се планира гасификација предметног простора.

На бази урбанистичких показатеља који су дати овим планом извршена је детаљна анализа потрошње природног гаса свих потрошача у складу са њиховом наменом и спратношћу. Она износи $V=25000$ m³/h, и као таква је послужила као основ за одређивање капацитета мерно-регулационих станица и димензионисање цевне мреже.

У циљу увођења природног гаса за потребе индустрије и широке потрошње потребно је извести:

- прикључне гасоводе, максималног радног притиска $R_{max}=12$ бара од постојећег градског гасовода до МРС;
- мерно-регулационе станице (МРС): „Горњи Земун 1” капацитета $V=15000$ m³/h и „Горњи Земун 2” капацитета $V=10.000$ m³/h;
- дистрибутивну гасоводну мрежу максималног радног притиска $R_{max}=4$ бара.

Такође, границом овог плана обухваћен је и део трасе планираног градског гасовода, притиска $R=6/12$ бара који ће се пружати коридором старог новосадског аутопута према насељу Батајница.

Мерно-регулационе станице (МРС) су зидани објекти димензија 10×6 m и у њој се поред осталог врши регулисање притиска, мерење протока и одоризација гаса. Оне ће се налазити на растојању од 15 m од спољње ивице коловоза

интерне саобраћајнице и мора имати обезбеђен приступни пут ширине 3 m и изграђену металну ограду око ње.

Поред наведених елемената гасоводног система потребно је извести на градском и дистрибутивном гасоводу противпожарне шахтове (ППШ), изван оградe око комплекса МРС, тако да дати шахтови имају несметан прилаз.

Заштитне зоне у којима је забрањена свака градња објеката супраструктуре износе:

1. за градски гасовод притиска $R=6/12$ бара по 3 m мерено од обе стране гасоводне цеви.
2. за дистрибутивни гасовод притиска $R_{max}=4$ бара по 1 m мерено од обе стране гасоводне цеви.
3. за МРС – 15 m у радијусу од спољних ивица објекта.

На местима укрштања са коловозом саобраћајница, гасовод мора бити заштићен заштитном цеви или неким другим заштитним елементом у складу са важећим прописима и нормативима.

Дистрибутивна гасоводна мрежа обухвата гасоводни систем од МРС до појединачних прикључака сваког потрошача унутар привредне зоне. Овај гасовод води у тротоарима саобраћајница или у зеленом појасу појединих индустријских комплекса у виду прстенасте мреже. Приликом полагања гасоводних цеви води рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове. У рову са гасоводима положити вишенаменске телекомуникационе каблове за даљинско читавање електронских мерача и др. информативних система.

При пројектовању и изградњи дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 bar-a” („Службени гласник Републике Србије”, број 22/92). Такође, при изградњи прикључних гасовода притиска $R=6/12$ бара поштовати у свему одредбе из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

Постојеће котларнице изградњом гасоводне мреже гасификовати придржавајући се приликом пројектовања и извођења у свему одредби из „Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница” („Службени лист СФРЈ”, број 10/90).

Б.3.3. Јавне зелене површине

Јавно зеленило у регулацији саобраћајница

У оквиру регулације Батајничког пута предвиђене су линеарне траке зеленила ширине 4,5 и 2x6 m, према графичком прилогу. Овим решењем се задржава постојећи обострани дрворед дуж Батајничког пута, састављен од одраслих садница платана висине 10–15 m, одличне физичке кондиције и виталности.

У оквиру регулације саобраћајнице С-8 предвиђена је линеарна трака зеленила ширине 16,5 m, која истовремено представља заштитни појас ка зони становања.

Јавно зеленило у зони продуктовода

Зеленило у коридору продуктовода реализоваће се према условима који ће бити дефинисани приликом спровођења плана продуктовода. У коридору продуктовода планирају се саобраћајне површине и зеленило састављено од засада високе и ниске вегетације.

Парцеле јавног зеленила

На парцелама уз Батајнички друм и Нови новосадски пут предвидети појасеве заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Зеленило на парцелама уз планирану саобраћајницу С-10 обрградити засадима ниске и високе вегетације, водећи рачуна о положају магистралног гасовода.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња ни постављање привремених или сталних објеката.

Б.4. Услови за заштиту археолошког наслеђа*

На простору који је обухваћен овим планом регистровано је неколико археолошких налазишта који би изградњом нових објеката и инфраструктуром у привредној зони били угрожени.

Овај део југоисточног Срема садржи следеће локалитете:

1. Арх. лок. ГАЛЕНИКА (млађе камено доба – ЛАТЕНА),
2. Арх. лок. ВЕТЕРИНАРСКИ ЗАВОД - БАТАЈНИЧКИ ПУТ (прелаз из бронзаног у млађе камено доба),
3. Арх. лок. ЕЛЕКТРОНСКА ИНДУСТРИЈА (налазишта 10-12 века и 12-14 века),
4. Арх. лок. ЗЕМУН ПОЉЕ (римски период).

Имајући у виду да овај план детаљне регулације обухвата делове наведених локалитета и узимајући у обзир изложене чињенице из свега следи и одређена валоризација простора као и мере које се морају предузети за заштиту археолошког наслеђа које се овде налази.

Пре свега сва археолошка налазишта назначена у оквиру овог плана имају статус културних добара која уживају претходну заштиту.

Пошто се на овим површинама већ налазе изграђени објекти а предвиђа се и нова изградња, привредни објекти, инфраструктура и саобраћајне површине – обавеза је Инвеститора због угрожавања локалитета да обезбеди сондажна или заштитна археолошка истраживања на угроженим површинама. Сва истраживања обављала би се према посебним програмима који би били израђени у Заводу за заштиту споменика културе града Београда приликом израде урбанистичких пројеката за угрожене парцеле.

Б.5. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Б.5.1. Урбанистичке мере за заштиту животне средине

За потребе израде Плана урађена је „Претходна анализа утицаја објеката и радова на простору обухваћеном Регулационим планом привредне зоне „Горњи Земун” на животну средину” и предлагање мера за свођење тог утицаја у границе прихватљивости са гледишта заштите животне средине.**

Мере заштите предложене овим планом имају за циљ да сведу утицај зоне у целини и сваког појединачног објекта у границе прихватљивости, како не би била угрожена животна средина и здравље људи.

Мере заштите

1. За свако појединачно предузеће које постоји или се планира у оквиру зоне потребно је урадити детаљне анализе утицаја на животну средину, а за идентификована хазардна постројења и процену ризика од хемијског удеса.
2. Заштитно одстојање које се изводи на основу анализе утицаја на животну средину мора се обезбедити унутар граница комплекса.
3. Привредну зону у целини обезбедити инфраструктурним објектима и инсталацијама.
4. Све објекте у оквиру зоне прикључити на заједничке инфраструктурне објекте и инсталације из претходне тачке.

* Елаборат Услови за заштиту археолошког наслеђа урађен је од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда и саставни је део документације Плана.

** Анализа је урађена од стране Градског завода за заштиту здравља фебруара 2003. године и саставни је део документације Плана.

5. У случајевима где се у процесу производње генеришу отпадне воде чији квалитет не одговара условима за упуштање у градску канализацију, потребно је изградити одговарајуће постројење за пречишћавање - претретман отпадних вода.

6. Постојећи прехранбени погони могу се задржати под условима који обезбеђују да извори загађења из окружења не утичу на производњу тј. производе, као и под условом да инвеститори прихвате постојећи ризик.

7. Између одређених зона - целина обезбедити заштитне појасеве у оквиру којих се може подићи неколико редова густих насада зимзеленог растиња које ће бити вишефункционални.

8. У оквиру сваког појединачног комплекса све слободне површине озеленити, а унутар границе комплекса подићи заштитно зеленило.

9. У оквиру комплекса формирати посебне просторе, сервисне и приступне саобраћајнице за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

10. Индивидуални водни објекти и локални водоводи могу се користити за снабдевање водом за техничке потребе. За снабдевање водом за пиће могу се користити под условом да задовоље норме прописане Правилником о хигијенској исправности воде за пиће („Службени лист СРЈ” број 42/98).

11. Очистити, дезинфиковати и испунити земљом све постојеће септичке јаме.

12. Бушене бунаре који се неће користити треба прописно „пломбирати” чистим материјалом.

Снимање стања и мониторинг животне средине

За процену стања животне средине на локацији и у њеном окружењу, потребно је извршити испитивање појединих супстрата животне средине мерењем концентрација идентификованих полутаната на више тачака у самом простору и његовој околини. Ова испитивања треба да обезбеде додатне податке о стању – контаминираности земљишта, подземних и површинских вода и ваздуха. Циљ испитивања је и да се процени опеређеност животне средине, потреба да се редукује обим одређених извора загађења као и да се дефинишу мере заштите за будуће кориснике.

Мониторинг животне средине мора да обухвати редовна и континуирана испитивања: мерење емисије појединачних извора, мерење имисионих вредности специфичних и неспецифичних идентификованих полутаната на неколико тачака у зони и ван ње, испитивање квалитета отпадних вода и ефикасности уређаја за пречишћавање (претретман) отпадних вода, земљишта и испитивање нивоа буке.

Мониторинг животне средине треба да се ради по посебном програму који би обухватио појединачне захтеве за мониторингом произашле из детаљних анализа утицаја за свако предузеће.

Б.5.2. Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/88 и 48/94).

– 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 ... („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89) и мора се прибавити одобрење за локације укопавања цистерни за складиштење запаљивих течности као и полагања гасовода и изградњи МРС-а од стране Управе противпожарне полиције.

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и ... („Службени лист СФРЈ”, број 26/85), Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, бр.ој14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

– Евентуално планиране подземне гараже (број улаза и излаза зависи од површине гараже) реализовати у складу са Одлукама о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83).

– Станице за снабдевање горивом моторних возила морају бити реализоване у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара („Службени гласник СРС”, бр. 37/ 88 и 48/94) постоји обавеза прибављања сагласности на техничку документацију од Управе противпожарне полиције.

Б.5.3. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Б.5.4. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добра

У вези са цивилном заштитом предвиђена је изградња склоништа, у складу са посебним елаборатом Прилог мера заштите од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље, који је саставни део предметног плана.

Б.6. Инжењерско-геолошки услови

Предметни простор припада југоисточном делу земунског лесног платоа, благо заталасан, са апсолутним котама

терена које се крећу од 81 до 90 мнв. Узимајући у обзир све релевантне факторе, геолошки склоп терена, литолошки састав, стање распаднутости стенских маса као и ниво подземне воде, на простору плана (зона 1 и 2) могу се издвојити три рејона :

Рејон А - заступљен је у североисточном делу терена према Батајничком путу, са апсолутним котама терена у распону 87,5–90 мнв. Терен изграђују лесне наслаге, лесоиди а подину изграђују алувијално-барски седименти. Ниво подземне воде је утврђен је на дубини 6–9 m односно на котама 79–80 мнв. Према геотехничким карактеристика средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање следећих препорука:

при изградњи нових објеката (објеката високоградње и индустријских објеката) неопходно је предвидети заштиту од контролисаног продирања воде у тло, објекти се могу директно фундирати. Пожељно је пројектовати до две подземне етажне да би се елиминисао негативан утицај макропорозног леса.

Рејон Б- захвата највећи део истражног простора, са апсолутним котама терена 83–87,5 мнв. Терен је изграђен од лесних хоризоната који се смењују са хоризонтима погробене земље. Подину ових наслага чине алувијално-барски седименти . Ниво подземне воде је на дубини 2–7 м, на апсолутним котама 79–82 мнв. Терен издвојен у овом реону може се користити за урбанизацију уз уважавање следећих ограничења: фундарање објеката се може извести директно на темељима облика плоче или унакрсно повезаним тракама. Уколико се планира коришћење подземних просторија испод коте 79–82 мнв, неопходно је предвидети изградњу дренаже за прихватање подземних вода. Иградња већих индустријских објеката могућа је без већих ограничења, уз евентуалну санацију подтла. Воде са кровова прикупити и контролисано спровести у канализациону мрежу. Коту водовода и канализације пројектовати изнад коте фундарања, уз примену флексибилних веза. При пројектовању саобраћајница уважити карактеристична својства леса и осетљивост на провлаживање и дејство мраза. Подтло хомогенизовати сабијањем или израдом тампона, у зависности од дебљине макропорозне зоне.

Рејон Ц – захвата терен са најнижим котама у распону 81-83 мнв. Реон је издвојен на релевантно малом простору у подручју аутопута Нови Сад-Београд. Саму површину терена гради лесни хоризонт који је већим делом или у целини водозасићен. Ниво подземне утврђен је на дубини од 0,3–3 m тј. на коти 80–82 мнв. Висок ниво подземне воде чини овај реон неповољним за урбанизацију. Изградња објеката је могућа уз предходну механичку стабилизацију подтла. Избегавати укопавање објекта, а у случајевима да је то нужно урадити адекватан дренажни систем. Саобраћајнице планирати у насипу како би се избегао неповољан утицај подземне воде. При извођењу насипа неопходно је предвидети заштиту од зарушавања и прилива подземне воде, применом адекватних мелиоративних мера.

Доградња и надградња постојећих објекта је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се изврши правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мега-шиповима).

Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о Геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Б.7. Посебни услови

Посебних захтева и услова које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу, а који нису споменути у претходним поглављима, нема.

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

В.1. Правила парцелације

Овим планом утврђује се парцелација земљишта за јавне намене и правила парцелације за остале намене.

Парцеле јавних намена приказане су на графичком прилогу бр. 3: „План јавних површина са смерницама за спровођење плана” у размери Р= 1:2500.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела осталих намена је да се сва неопходна заштита (заштитна одстојања од суседа, појасеви санитарне заштите..) мора обавити унутар саме парцеле, као и да се потребе паркирања морају решавати унутар комплекса.

Постојеће комплексе привредних делатности могуће је проширити или поделити на више грађевинских парцела, у циљу раздвајања појединих технолошких целина, одговарајућим планским документом у складу са законским прописима. Подела је могућа под условом да свака грађевинска парцела задовољава услове дате овим планом.

Грађевинска парцела је најмања јединица на којој се може градити. Дефинисана је приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Приликом израде плана евидентирани су потребе за новим парцелама различитих величина, и то од најмањих до оних до 10 ха. У складу са тим, као и са величинама постојећих комплекса, извршена је и категоризација парцела према њиховој величини:

- парцеле чија је површина до 1 ха;
- парцеле чија је површина од 1 до 5 ха;
- парцеле чија је површина од 5 до 10 ха;
- парцеле чија је површина већа од 10 ха.

Према овој категоризацији утврђена су и правила за изградњу и реконструкцију објеката на парцелама.

Приликом формирања грађевинских парцела потребно је водити рачуна о следећем:

- Минимална планирана грађевинска парцела је око 0,20 ха.
- Минимални фронт парцеле не сме бити мањи од 20 м.

В.2. Правила грађења на површинама намењеним привредним делатностима и депоу ЈГС-а

Ова правила примењују се на изградњу свих објеката, као и на замену, реконструкцију и доградњу постојећих објеката према правилима и параметрима датим овим планом.

У оквиру комплекса дозвољена је изградња већег броја објеката у складу са потребама планираних намена.

Положај објеката на парцелама дефинисан је грађевинским линијама у односу на регулационе линије саобраћајница, обавезне зоне заштитног зеленила унутар парцеле, као и елементима хоризонталне и вертикалне регулације и минималним одстојањима од суседних парцела.

Претежно комерцијални садржаји - објекти администрације или за садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и Службени), односно постављају се на грађевинску линију према улици, нарочито на улазним правцима уз Нови новосадски пут (аутопут Београд – Нови Сад) и Батајнички друм.

Производни објекти могу се постављати на грађевинску линију или се повлачити од ње према унутрашњости парцеле, у складу са захтевима технолошког поступка.

Правила уређења и грађења објеката на парцели ЈГС-а иста су као и за све остале привредне делатности.

Правила уређења и грађења за бензинске пумпе иста су као и за све остале привредне делатности, уз услов да улаз-излаз буде на прописаном удаљењу од раскрснице. Локације бензинских пумпи прилазане су на графичком прилогу бр1: Намена површина.

Положај грађевинских линија је приказан у графичком прилогу бр.2 „Регулационо - нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у размери 1:2500.

Одстојање објеката у односу на суседне – разделне границе грађевинских парцела - комплекса је минимум 1/2 висине објекта, али не мање од 3,5 м.

Степен заузетости, представљен је односом површине под објектима и површине припадајуће грађевинске парцеле – комплекса, може бити до 50%.

У површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне површине (паркирање).

Уколико технолошки процес захтева покривање и саобраћајних и манипулативних површина у јединствену затворену целину са производним/комерцијалним објектом, тада степен заузетости може бити и већи од 50%, али не већи од 70%, уз обезбеђење осталих услова из плана (индекс изграђености, висина објекта, проценат озелењених површина на парцели, одстојање од граница парцеле, ...).

У случају да је постојећи степен заузетости парцеле већи од дозвољеног, задржава се постојећи, без могућности увећања. У случају замене објеката новим, степен заузетости се дефинише према условима из плана.

Индекс изграђености „И” исказан као количник грађевинске бруто површине објеката и површине припадајуће парцеле, одређен је према величини грађевинске парцеле и то:

- код парцела чија је површина до 1 ха „И” је од 0,4 до 0,8;
- код парцела чија је површина од 1 до 5 ха „И” је од 0,35 до 0,7;
- код парцела чија је површина од 5 до 10 ха „И” је од 0,3 до 0,6;
- код парцела чија је површина већа од 10 ха „И” је од 0,3 до 0,5.

Максимална дозвољена висина објеката је 15 м.

Висина објеката за складишне и производне објекте је приземље са потребним висинама у зависности од технолошког поступка. Изузетно се, услед технолошких потреба, дозвољава изградња објеката чија је висина већа од 15 м.

Остали објекти могу имати висину од П до П+3 спрата. Код постојећих комплекса задржава се постојећа висина објеката (нпр. Галеника П+10).

Уколико производне и складишне намене не захтевају велику технолошку висину могу имати спратност до П+3, али не више од 15 м.

Изградња или било каква промена у простору на једној парцели, не сме да угрози функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама.

Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком, уз примену одговарајућих грађевинских материјала.

На границама парцела како према саобраћајници тако и према суседним парцелама могуће је поставити заштитну ограду.

На парцелама које се граниче са Батајничким и Новим новосадским путем није дозвољено постављање ограда на границу парцеле ка овим саобраћајницама, и у том

делу ограда мора бити повучена најмање 5м од регулације, и мора бити транспарентна, како би се омогућило сагледавање зеленог коридора дуж ових путева. Уколико се ограда поставља на грађевинску линију, она може бити и зидана.

У оквиру комплекса предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Прикључење на комуналну инфраструктуру дато је у поглављу „Б-ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА” – Б.3.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.

Остали услови дати су у поглављу „Б-ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА” – Б.4-Б.7.

Зеленило на парцелама привредних делатности

У оквиру подручја регулационог плана Горњи Земун, зоне 1 и 2, зелене површине прожимају и допуњују основне намене привредне зоне, а истовремено побољшавају укупне микроклиматске услове овог подручја.

У циљу очувања и унапређења зелених површина потребно је максимално заштитити и сачувати постојеће уређене зелене површине и засаде квалитетне вегетације у комплексима привредних делатности и саобраћајних површина. С обзиром на то терени са лесом представљају најплоднија земљишта, при градњи и другим активностима хумусни слој уклонити и сачувати, па га употребити за санирање и озелењавање терена.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова, односно правац северозапад-југоисток.

Дуж граница комплекса који излазе на регулацију Новог новосадског пута (аутопута Београд - Нови Сад) и Батајничког пута предвидети континуалне појасеве заштитног зеленила ширине мин. 10–15 m према Новосадском путу, одн. 10–20 m према Батајничком. У комплексу „Галеника” минимална ширина овог појаса (према Новом новосадском путу и С 8) је 50 m.

У графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајница” приказана је позиција и величина дела комплекса на коме је обавезно подизање заштитног зеленила.

На парцелама привредних делатности предвидети мин. 20% до 30% зеленила, и то:

– на парцелама површине до 1 ha предвидети мин. 20% зеленила

– на парцелама површине 1 до 5 ha предвидети мин. 25% зеленила

– на парцелама површине преко 5 ha предвидети мин. 30% зеленила

За засену паркинг места применити дрворедне саднице високих лишћара.

Г. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План се спроводи у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 47/03), Изводима из плана или Урбанистичким пројектом.

Списак планова који се стављају ван снаге доношењем плана

Ступањем на снагу овог плана престају да важе (у границама овог плана):

– ДУП индустријске зоне Горњи Земун („Службени лист града Београда”, број 13/74),

– Детаљни урбанистички план дела Батајничког пута („Службени лист града Београда”, број 15/73),

– ДУП дела трансверзале Т-8 од Батајничког пута до аутопута Београд – Загреб (Е-94) („Службени лист града Београда”, број 13/76),

– ДУП дела саобраћајнице Т-10 у Земуну („Службени лист града Београда”, број 21/75).

Овим планом, у његовим границама, делимично се мења ДУП комплекса ускладиштења и дистрибутивног система нафтних деривата на подручју Горњег Земуна („Службени лист града Београда”, број 20/81) тако што се у граници овог плана траса продуктовода мења у смислу бољег искоришћења земљишта уклапањем у планиране намене и парцеле. Све остале условљености из основног плана продуктовода остају и даље на снази.

Списак зона, односно парцела које се разрађују урбанистичким пројектом

Границе грађевинских парцела јавних намена дефинисане су у графичком прилогу бр. 2 „Регулационо нивелациони план са саобраћајним решењем и аналитичко-геодетским елементима за обележавање”,

Извод из плана може се издати за парцеле јавних намена и оне грађевинске парцеле осталих намена које задовољавају критеријуме из тачке В.2. „Правила парцелације”, а омеђене су границама једне катастарске парцеле и/или границама јавних намена, тј. у чијем формирању учествује само једна катастарска парцела,

Урбанистички пројекат радиће се у свим зонама или деловима зона осталих намена у којима се постојећа катастарска парцелација мења, тј. код оних грађевинских парцела у чијем формирању учествује више или мање од једне катастарске парцеле.

Обавеза израде урбанистичког пројекта у зонама назначеним на графичком прилогу бр. 3: План јавних површина са смерницама за спровођење плана, дата је како би се кроз њихову израду испоштовале специфичности обликовања простора уз Нови новосадски пут (аутопут Београд-Нови Сад) као једног од уводних праваца у град.

Етапност реализације

За реализацију планираних капацитета у првој етапи је потребно изградити:

– примарни кишни и фекални колектор дуж аутопута Београд-Нови Сад и кишни и фекални колектор дуж дела Батајничког пута са међусобном везом.

Саставни део плана су и:

II

Графички прилози Плана детаљне регулације

- | | |
|--|-------------|
| 1. Извод из ГУП-а са приказом Шире просторне целине | P 1: 20.000 |
| 1.1. Извод из Генералног плана Београда до 2021 | P 1: 20.000 |
| 2. Намена површина | P=1:2.500 |
| 3. Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање | P=1:2.500 |
| 4. План јавних површина са смерницама за спровођење плана | P=1:2.500 |
| 5. План мреже и објеката инфраструктуре – Водовод и канализација | P=1:2.500 |
| 6. План мреже и објеката инфраструктуре – Електро и ТТ инсталације | P=1:2.500 |

7. План мреже и објеката инфраструктуре
– Топловод P=1:2.500
8. План мреже и објеката инфраструктуре
(Синхрон план) P=1:2.500

III

Документација плана

Текстуални део:

1. Одлука о припремању Регулационог плана
2. Извештај о јавном увиду
3. Образложење плана
4. Копије услова и података овлашћених институција, органа, организација и предузећа која су законом овлашћене да их утврђују
5. Копије писмено предатих примедби заинтересованих странака у поступку јавног увида
6. Елаборат Концепта Регулационог плана привредне зоне Горњи Земун верификован од стране ИО Скупштине града Београда јуна 2002.

Графички део

- Д1. Ажуриране геодетске подлоге P=1:1000
- Д2. Катастарске подлоге P=1:1000
- Д3. Катастар водова и подземних инсталација P=1:1000 и P=1:500
- Д4. Графички приказ стечених обавеза P=1:5000
- Д5. Предлог препарцелације површина осталих намена P=1:2500

IV

Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу града Београда”.

Скупштина града Београда

Број 350-681/03-ХП, 26. децембра 2003. године

Председник
Радмила Хрустановић, с. р.

САДРЖАЈ

	Страна		Страна
План детаљне регулације Старог језгра Земунa -----	1313	Бердапске и Господара Вучића – 1. фаза разраде пдр. 9. МЗ на Врачару -----	1385
План детаљне регулације комплекса између улица Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну -----	1352	План детаљне регулације дела централне зоне – просторна целина уз улицу Народног фронта (Краљице Наталије) -----	1399
План детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица: Старца Вујадина и Станислава Сремчевића (Б15, Б16, Б21-23, Ц18, Ц22–26) -----	1368	План детаљне регулације Мокролушког колектора од стационаже 3+730 до Душановачке улице са водозахватном грађевином – општина Вождовац -----	1420
План детаљне регулације подручја уз Јужни булевар између улица Максима Горког, Шуматовачке,		План детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2 -----	1425

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: 3242-516

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Секретаријат за информисање, Београд, Трг Николе Пашића бр. 6. Факс 3233-909. Текући рачун 840-298641-97. Одговорни уредник РАДОЈКА СРЕТЕНОВИЋ. Телефони: 3244-325, 3229-678, лок. 242, 246. Штампа: ЈП „Службени гласник”, Штампарииа „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15