



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LVIII Број 52

23. јун 2014. године

Цена 265 динара

Скупштина града Београда на седници одржаној 23. јуна 2014. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 и 98/13) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЦАРА ДУШАНА, САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6, ЛЕСНОГ ОДСЕКА ДУНАВА, ЗЕМУНСКОГ ГРОБЉА И ГРАНИЦЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА СТАРОГ ЈЕЗГРА ЗЕМУНА – ПРЕГРЕВИЦА, ОПШТИНА ЗЕМУН

А) ОПШТИ ДЕО

Изradi предметног плана се приступило на основу Одлуке о припремању регулационог плана простора између улица: Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана Старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист града Београда”, број 12/03).

Иницијативу за израду плана је покренула Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда дописом број 53544/ 96000-VI-1 од 13. децембра 2002. године.

Основни разлог због кога се приступило изради предметног плана је непостојање плана са детаљном разрадом, односно потреба за стварањем планских услова за урбану обнову односно уређење, реконструкцију и изградњу на подручју у оквиру граница плана.

1. Полазне основе

Главни уочени проблеми на подручју су:

- Отежано одвијање колског саобраћаја због уских коловоза и регулација улица на делу Улице цара Душана од трга Бранка Радичевића до Далматинске улице, затим на делу улице Наде Димић и делу улице Прегревица као и у улицама Милована Петровића Ковача и улици Куће на Дунаву;

- Девастирање лесног одсека због утицаја воде Дунава, неадекватних грађевинских активности на терену и неопремљености подручја канализационом мрежом;

- Одсеченост обалног дела од лесне заравни у физичком, функционалном и визуелном смислу;

- Различити облици неформалног становања, пре свега у приобалном појасу али и у зонама око школских објеката са појединачним случајевима и у стамбеним зонама;

- Низак степен опремљености подручја комуналном инфраструктуром.

Основни циљеви израде плана су:

- Очување и унапређење постојећег карактера и амбијента предметног подручја које карактеришу војвођанска типологија регулација улица са значајним дрворедима и зеленилом и одговарајућом типологијом објеката;

- Очување, унапређење и заштита лесног одсека Дунава и приобалног појаса Дунава у оквиру граница плана кроз утврђивање регулације, дефинисање услова за уређење и коришћење обалоутврде Дунава, заштиту лесног одсека и повезивање са лесним платоом;

- Унапређење стандарда живота и рада на предметном подручју кроз опремање грађевинског земљишта инфраструктуром и унапређење постојећих и планирање недостајућих јавних комплекса и објеката.

2. Обухват плана

2.1. Опис границе и површина обухваћена планом

Граница плана обухвата део територије КО Земун дефинисане: простором између улица Цара Душана, планираних саобраћајница дефинисаних планом детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице од Новосадског пута до Улице цара Душана у Земуну („Службени лист града Београда”, број 4/09) и планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09) која је њен наставак преко Дунава, реке Дунав, Земунског гробља и простора обухваћеног планом детаљне регулације старог језгра Земуна („Службени лист града Београда”, бр.34/03). Границом плана обухваћено је подручје површине око 106ha (око 104ha територије са приобаљем и акваторијом и око 2,0 ha инфраструктурних коридора), у дужини од око 2,7 km, ширине око 400 m.

Границом плана је обухваћена и веза подручја на канализациони систем у улици Банатској до прикључења у Угриновачкој улици, као и веза подручја на канализациони систем у Тршћанској улици до прикључења у Угриновачкој улици.

Такође је обухваћена и веза дела градског гасовода до постојећег гасовода у зони Рударског института на територији која је обухваћена планом детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2 („Службени лист града Београда”, број 34/03), затим део градског гасовода у улици Тршћанској према КО „Сава Ковачевић”, као и планирани топловод DN350 у Банатској улици.

Граница територије плана са границом коридора прикључног гасовода као и граница коридора инфраструктурних прикључака је приказана на свим графичким прилозима.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана која је приказана на графичком прилогу бр. 2д „Копија плана са границом плана” Р 1: 500 налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун, Р=1:500, д.л.: 14; 15; 16; 17; 18; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 41; 42; 43; 44; 46; 47; 48; 60

Целе к.п.:

55; 49; 50; 52/1; 53; 54; 48; 51; 52/2; 14234; 10633; 10639; 10628; 10627; 10430; 10635; 10629; 10433; 46; 47; 223; 45; 10364; 10087/2; 10081; 10083; 10092/1; 10091; 10086/4; 10086/1; 10079/4; 10078/1; 10077/1; 10076/3; 10075/2; 10074; 10076/1; 10075/1; 10431/2; 10079/1; 10432/2; 10369; 11340; 11402/2; 11374; 11376; 11378; 11456; 11247; 11249; 11343/2; 11402/1; 11343/1; 11368; 11448; 11373; 11463/3; 11338; 11341; 11371; 11369; 11370; 11465; 11464; 11463/2; 11460; 11458; 14245; 11455; 11454; 11451; 11354; 10487; 10499/3; 10500/3; 10492; 10491; 10494; 11400; 10485; 11396; 11353; 11355; 11401/2; 11402/3; 11399; 11398; 10493; 10495; 10501; 10489; 10052; 10048; 10046/2; 10110/2; 10109; 10111; 10104/2; 10101; 10102; 10103; 10050; 10047; 16334; 443; 441; 440; 415; 437; 28; 11466; 11478; 11459; 11457; 10459/2; 10619; 10440; 10584/1; 10447/2; 10456; 10452; 10587; 10573; 10570; 10582; 10678; 10673; 14242; 10632; 10617; 10620; 10451; 10442; 10444; 10450; 10572/1; 10609/1; 10610; 10612; 10565/2; 10565/1; 10563; 10561; 10559/1; 10559/2; 10525/2; 10523/2; 10513; 10665/1; 10672; 10674; 10447/1; 10459/1; 10461; 10575; 10569/3; 10569/2; 10569/1; 10586/1; 10585; 10520; 10518/2; 10516; 10515; 10614; 10616; 10725; 10728/2; 10636; 10722; 10724/1; 10386/2; 10387; 10051; 10071/3; 10071/4; 10072/2; 10045; 10044; 10043/1; 10039/1; 10039/2; 10039/3; 227; 411; 401; 20; 25; 24; 29; 27/1; 32; 31; 30; 39; 36; 41; 40; 37; 34; 2275; 2276; 21; 11432/1; 11429/1; 11436/1; 11434/1; 11382/1; 11384/3; 11384/1; 11474; 10484/2; 10473; 10474; 10477; 10479; 10481/1; 10481/2; 10483; 10470; 10472; 10475; 10486/2; 10486/1; 10519; 10553; 10540; 10496; 10523/1; 10556; 10557; 10505; 10499/2; 10500/2; 10502; 10536; 10537; 10538; 10500/1; 10498; 10535; 11248; 14244; 10581; 10525/1; 10522; 10503; 16335; 10651; 10664/3; 10606; 10608; 10656; 10654; 10667/2; 10607; 10663/1; 10663/2; 10666/2; 10670; 10669; 10664/1; 14243; 10652; 10653; 10435; 10434; 10397; 10396; 10401; 10399/1; 10394/1; 10391; 10408; 10411; 10407; 10406/3; 10400; 10410; 10432/1; 10431/1; 10365; 10363; 10368; 10079/6; 10064/3; 10062/3; 10063; 10088/1; 10108/1; 10085; 10084/1; 10106; 10107; 10065/3; 10065/2; 10065/1; 10064/2; 10064/1; 10099; 10105; 10088/2; 10070; 10069; 10068; 10067; 10066; 10127; 10128; 10116; 10118; 10125; 10129; 10113; 10115; 10119; 10041; 10040; 409; 407; 408; 403; 38; 436; 433; 434; 439/2; 439/1; 426; 428/2; 431; 430; 428/1; 442; 11472/1; 11475; 11477; 11476; 26; 15; 14; 4; 5; 6; 11467; 11443/1; 11442; 11386; 11394/1; 11388; 11390; 11337; 10469; 10471; 11447/3; 10463; 10465; 11453; 11450; 11447/4; 11447/2; 10467/1; 10481/3; 10478; 10480; 11359; 10476; 10528; 11350; 11345; 11351; 10527; 11344; 11346; 11347; 10533; 10529; 11349; 10531; 11245; 10550; 11246; 10543; 10544; 10545; 10546; 10547; 10488; 10504; 10510; 10518/1; 10512; 10509; 10507; 10506; 10562; 10554; 10564; 10560; 10558; 10597; 10593; 10591; 10599; 10664/4; 10662; 10661; 10595; 10596; 10589; 10659; 10642/2; 10649; 10650; 10644; 10643; 10647; 10645; 10568; 10572/2; 10436/2; 10441/2; 10443/1; 10437; 10441/1; 10443/2; 10438/2; 10436/1; 10439/2; 10445/4; 10445/3; 10618; 10417; 10428; 10726/2; 10420; 10727; 10427; 10424; 10422; 10421; 14241; 10415; 10630; 10426; 10416; 10402; 10393; 10406/1; 10409; 10405; 10390; 10376/1; 10377; 10374; 10386/1; 10376/2; 10378; 10384; 10375/2; 10375/1; 10372; 10078/2; 10077/2; 10077/3; 10076/2; 10084/2; 10087/3;

10072/1; 10071/1; 10097/2; 10090/2; 10096; 10098; 10094; 10090/1; 10093; 10097/1; 10100; 10055; 10062/2; 10062/1; 10060; 10056; 10053; 10057; 10059; 10058; 10126; 10112; 10120; 10039/5; 10039/4; 10042/2; 10042/3; 10042/1; 10043/2; 222; 221; 220; 219; 402; 404; 406; 413; 412; 429; 432; 435; 42; 44; 43; 33; 425; 438; 11438/2; 11438/1; 11; 10; 9; 16; 18; 17; 19; 11392; 1; 2; 11462/2; 11462/1; 11463/1; 11469/1; 11471/1; 11470; 11440; 11445/1; 11381/1; 11444; 11380; 11405; 11406; 11407; 11403; 11404/2; 11404/1; 11339; 11461/2; 11452; 11449; 10466; 11447/1; 10462; 10464; 10468; 11361; 11367; 11358; 11357; 11356; 11352; 11401/1; 11342; 11250; 11244; 10467/2; 10481/4; 10484/1; 10526/1; 10530/1; 10530/2; 10534; 10532; 10541; 10539; 10542; 10676; 10677; 10675; 10548; 10666/1; 10668; 10671; 10667/1; 10511; 10517; 10514; 10521; 10524; 10580; 10576; 10578; 10577; 10665/2; 10592/1; 10657; 10658; 10655; 10648; 10571; 10567; 10569/5; 10566; 10448; 10460; 10601; 10603; 10602; 10600; 10604; 10609/2; 10611; 10613; 10641; 10574; 10445/2; 10445/1; 10439/1; 10438/1; 10625; 10626; 10622; 10623; 10624; 10621; 10425; 10423; 10631/2; 10631/1; 10412; 10728/1; 10413; 10414; 10429; 10419; 10418; 10403/1; 10403/2; 10406/2; 10404; 10403/3; 10388; 10395; 10385; 10383; 10382; 10381; 10380; 10379; 10087/1; 10082; 10079/5; 10079/2; 10078/3; 10079/3; 10073; 10080/2; 10080/1; 10086/2; 10090/3; 10092/2; 10089/1; 10086/3; 10097/3; 10095; 10071/2; 10117; 10114; 10061; 10108/2; 10130; 10054; 10046/1; 10039/6; 14231/19; 14231/20; 218/1; 224; 225; 226; 405; 410; 414; 427; 424; 35; 11439/1; 13; 12; 8; 7; 23; 22; 11394/2; 3; 27/2; 11468; 11441/1; 11379/1; 11461/1; 11446; 11365; 11363; 11366; 11348; 10482; 10526/2; 10497; 10499/1; 10549; 10663/3; 10508; 10555; 10579; 10583; 10588/1; 10590/1; 10660; 10646; 10490; 10594/2; 10594/1; 10598; 10642/1; 10449; 10605; 10615; 10640; 10634; 10638; 10637; 10453; 10455; 10454; 10723; 10724/2; 10569/4; 10446; 10726/1; 10438/3; 10439/3; 10399/2; 10394/2; 10398; 10373; 10366; 10078/4; 10077/4; 10062/4; 10049; 14231/4; 10024/19; 10024/23; 14231/22; 14231/21; 10024/25; 10039/7; 10024/6; 10034/1; 10035/1; 10035/2; 10035/3; 10034/2; 10034/3; 10024/20; 10024/21; 10024/18; 14231/12; 14231/6; 14231/15; 14231/18; 10029/15.

Делови к.п.:

14231/13; 14233/1; 2384; 2385; 2386; 12547; 12569/1; 14231/1; 2289; 2277; 229/1; 2264; 10024/8; 10024/9; 14237; 14254; 10028/3; 14272; 10024/18; 14231/14; 418; 10024/22; 10024/15; 10023/2; 10024/17; 10028/4; 218/2; 217; 10022/2; 10019/8; 14298/1; 2636; 10024/24.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр.4.1, 4.2 и 4.3 – „План парцелације јавних површина са смерницама за спровођење” Р : 1000, као и бр. 2д „Копија плана са границом плана” Р 1: 500.

3. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13 и 50/13)

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, број 31/10, 69/10 и 16/11)

– Одлуке о припремању регулационог плана простора између улица: Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана Старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист града Београда”, бр. 12/03)

- Закона о водама („Службени гласник РС”, број 30/10),
- Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/1994)
- Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр.135/04, 36/09)
- Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/2010) итд.

Плански основ за израду и доношење плана представља: Генерални план Београда 2021. („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), према коме се простор обухваћен границом плана се налази у површинама намењеним за:

- површине јавних намена
- саобраћај и саобраћајне површине,
- водне површине и објекти,
- зелене површине,
- јавне службе, јавни објекти и комплекси,
- спорт, спортски објекти и комплекси.
- површине осталих намена
- становање и стамбено ткиво,
- комерцијалне зоне и градски центри,
- привредне делатности и привредне зоне (које се трансформишу у комерцијалне делатности и опште градске центре или усклађују са околином).

План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда”, број 34/09), према коме простор обухваћен границом плана припада зони континуално изграђеног подручја (КИП), у оквиру кога су планиране локације ЈН011 и П1073, које су предмет детаљне разраде овог плана (Графички прилог „Планирано коришћење земљишта са мрежом ССИ”).

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1: 2500)

Преовлађујућа намена простора обухваћеног границом плана је становање. Комерцијалне делатности су заступљене у мањем обиму а евидентирано је неколико комплекса прозводних погона. Постојеће привредне делатности и привредни комплекси се у складу са условима овога плана трансформишу у планиране намене које по свом еколошком оптерећењу могу да се планирају у стамбеном насељу (индивидуално становање, комерцијалне делатности или нека од других намена компатибилних становању).

На подручју се налазе три средње школе, две више школе, комплекс Криминалистичко-полицијске академије, Институт за физику, Диспанзер за заштиту и плућне болести и комплекс спортског клуба „Милутинац” који се овим планом задржавају, као и депо ГСП-а који је планиран за размештање.

Подручје нема ни једну дечију установу, ни основну школу, као ни садржаје намењене социјалним установама и култури. Такође, није опремљено мрежом за одвођење отпадних вода и ниједним од централизованих система снабдевања топлотном енергијом. Евидентан је недостатак комерцијалних, трговинских и услужних капацитета као пратећих садржаја становања који се могу развијати уз Улицу цара Душана која се овим планом планира као пословно-трговачка.

Својим положајем и природним потенцијалима део насеља непосредно уз реку Дунав је погодно за развој туризма, спорта на води и активну и пасивну рекреацију.

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

- саобраћај и саобраћајне површине,
- јавне службе, јавни објекти и комплекси,

- водне површине и објекти,
- зелене површине,
- спорт, спортски објекти и комплекси,
- становање и стамбено ткиво,
- комерцијалне зоне и градски центри,
- привредне делатности и привредне зоне које се трансформишу у комерцијалне делатности.

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Намена земљишта	Начин коришћења земљишта одређен планским документом
Претежна намена земљишта	Начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа.
Грађевинска парцела	Део блока намењен за изградњу, који функционално припада објекту. Грађевинска парцела по правилу има предњу, задњу и бочне границе парцеле. Изузетно, грађевинска парцела, која излази на две наспрамне саобраћајне површине, има две предње и две бочне границе парцеле. Грађевинска парцела мора да има приступ на јавну саобраћајну површину непосредно или посредно преко приступног пута. Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом у односу на саобраћајнице и разделним границама према суседним парцелама
Регулациона линија	Линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене
Грађевинска линија	Линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта
Зона грађења	Дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле
Слободностојећи објекат	Објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле
Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	Збир површина и редукованих површина свих корисних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама) и утврђује се индексом изграђености „И”
Индекс изграђености („И”)	Однос (количник) БРГП свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине грађевинске парцеле – Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине грађевинске парцеле – Поткровље улази у обрачун индекса изграђености 60% – Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености 60%, – Повучене етаже улазе у обрачун индекса изграђености 100% – Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остатака не улазе у обрачун индекса изграђености
Индекс заузетости („З”) исказан као %	Однос (количник) габарита хоризонталне пројекције свих објеката (изграђених или планираних) и укупне површине парцеле
Спратност („С”)	Висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс
Висина објекта	Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта је: 1) на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена, односно до коте венца; 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног пута мање или једнако 2,60 m – растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца; 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног пута веће од 2,60 m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за 2,60 m; 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута – растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца); 5) висина објеката који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза утврђује се у складу са одредбама тачака од 1) до 4)

Кота приземља објекта	Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелету јавног пута, односно према нултој коти објекта и то: 1) на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; 2) може бити највише 1,20 m виша од нулте коте објекта; 3) за објекте на стрмом терену са нагибом улице (наниже), када је нулта кота објекта нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута; 4) за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта)
Повучени спрат	Последња етажа објекта чије фасадне равни морају бити повучене у односу на фасадне равни последње типске етаже минимално под углом од 57°
Надградња објекта	Дозиђивање постојећег објекта изнад последње етаже у габариту постојећег објекта, који са њим чини просторну и функционалну целину
Доградња објекта	Дозиђивање дела објекта поред габарита постојећег објекта, који са њим чини просторну и функционалну целину
Реконструкција објекта	Извођење грађевинских радова на постојећем објекту без промене габарита и волумена објекта

2. Планирана намена површина, подела на целине и зоне и биланс површина

2.1. Опис карактеристичних намена у оквиру плана

(Графички прилог бр. 2.1, 2.2 и 2.3 „Планирана намена површина” Р 1: 1000)

Грађевинско земљиште у оквиру границе плана подељено је на површине јавних намена и површине осталих намена.

У планираном стању површине јавних намена су:

- Саобраћајне површине – грађевинске парцеле означене од С-1 до С-22;
 - Површине за инфраструктурне објекте и комплексе – грађевинске парцеле означене од И-1 до И-4 и И-8 до И-19 и инфраструктурни коридори И-5 до И-7
 - Водне површине и објекти – грађевинске парцеле означене од ВЛО-1 до ВЛО-2, ВП-1 до ВП-3 и ВО-1 до ВО-3
 - Јавне зелене површине – грађевинске парцеле означене са З-1 до ЗП-3
 - Јавне службе, јавни објекти и комплекси – грађевинске парцеле означене од ЈС-1 до ЈС-10
 - Спорт, спортске површине и комплекси – грађевинска парцела означена са СП
 - Социјално становање – грађевинска парцела означена са СС.
- У планираном стању површине осталих намена су:
- Становање и стамбено ткиво – зона „С” (подзоне С-1 до С-6)
 - Комерцијалне зоне и градски центри – зона „К” (подзоне К-1 до К4)
 - Привредне делатности и привредне зоне – зона „П”.

2.2. Карактеристичне целине и зоне

Подручје плана је подељено на три карактеристичне целине:

1. Лесни плато – територија изграђеног ткива на лесној заравни, између Улице Цара Душана, саобраћајнице Т6, ивице лесног одсека и Улице Сибињанин Јанка и Земунског гробља. Површина ове територије је око 82 ha, са апсолутним котатама од 108 m.n.v. до 89 m.n.v. Територија ове целине је саобраћајницама подељена на 20 блокова јавних и осталих намена.

2. Лесни одсек – територија ободног дела заравни према Дунаву висине од 20–35 m и променљивог нагиба од 300 до 600 па и до субвертикалног, површине око 6,35 ha која је подељена на две геоморфолошке целине;

3. Приобаље са акваторијом – територија површине око 15,85 ha која обухвата обалу река на просечној апсолутној коти од око 71 m n.v. и део акваторије при чему је кота воде Дунава на овом делу макс. 75,84 m.n.v. и мин. 68,83 m.n.v. Ова целина је подељена на шест просторно – функционалних целина.

Целина лесни плато је подељена на три карактеристичне зоне:

1. Зона „С” – становање и стамбено ткиво је подељена на осам подзона које се одликују посебним урбанистичким параметрима и правилима грађења.

Подзона „С1” – индивидуално становање уз пословно трговачку улицу

Ову подзону иако претежно стамбену, издваја њен положај у односу на Улицу цара Душана која има планиран карактер пословно-трговачке улице. Ова подзона представља прелаз између Старог језгра Земуна – Гардоша и комерцијалне зоне која се формира даље уз ову улицу а уз будуће значајно саобраћајно и комерцијално раскршће улица Цара Душана и саобраћајница Т6 и „Северне тангенте”. Обухвата делове блокова 7, 8, 9, 10, 11, 12 и 18, укупне површине од око 9,2 ha.

Подзона „С2” – индивидуално становање

Ова подзона представља прелаз између позоне С1 која се планира уз прометну саобраћајницу Цара Душана и у којој се формирају пословно-трговачки садржаји и мирних стамбених зона у којима се чува постојећи карактер и амбијент насеља. Обухвата део простора јужно уз Улицу прегревица, делове блокова 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 и 18, укупне површине од око 8.4 ha.

Подзона „С2а” – индивидуално становање

Ова подзона представља варијетет подзоне С2. Обухвата део простора јужно уз Улицу прегревица у делу блока 6, укупне површине од око 1,0 ha.

Подзона „С3” – индивидуално становање

Ова подзона је резиденцијалног карактера у којој се због визура ка Дунаву и везе са приобаљем стимулише и развој туризма, спорта и сл. садржаја. Обухвата простор северно од улице Прегревица до лесног одсека, део блокова 1 и 2, Блок 3 и део Блока 4, укупне површине од око 17,3 ha.

Подзона „С4” – индивидуално становање

Ову подзону карактеришу формирани и у највећем обиму изграђени стамбени блокови који представљају прелаз између Старог језгра Земуна и војвођанског карактера насеља Прегревица. Обухвата блокове 15 и 17, укупне површине од око 1,5 ha.

Подзона „С4а” – индивидуално становање

Ова подзона представља варијетет подзоне С4. Обухвата део блока 13, укупне површине од око 1,1 ha.

Подзона „С5” – индивидуално становање

Ова подзона припада просторно културно-историјској целини – споменику културе „Старо језгро Земуна”. Обухвата блок 16, укупне површине од око 0,6 ha.

Подзона „С6” – индивидуално становање

Ова подзона представља спонтано настало становање и карактерише се изградњом више објекта стамбене намене на једној парцели и субстандардним међусобним удаљењима. Обухвата делове блокова 6 и 14, укупне површине од око 0.6ha.

2. Зона „К” – комерцијалне зоне и градски центри

Подзона „К1” – посебни пословни комплекси

Комерцијалне зоне и градски центри са најзначајнијим параметрима у циљу унапређења већ постојећих и транс-

формације постојећих простора и намена у планиране, на најзначајнијим деловима Прегревице, су означене као подзона К1. Обухвата превасходно постојеће комплексе комерцијалних зона и градских центара и привредних делатности и привредних зона уз улицу Цара Душана у делу блокова 6 и 7, укупне површине од око 3,2 ха.

Подзона „К2” – посебни пословни комплекси

Специфичност ове подзоне су непосредне везе са видиковцима и садржајима у приобаљу. Обухвата постојећи комплекс комерцијалних зона и градских центара уз улицу Прегревица у делу блока 1, као и део простора уз улицу Цара Душана, у блоку 20, укупне површине од око 0,1 ха.

Подзона „К3” – посебни пословни комплекси

Обухвата постојећи и планирани комплекс комерцијалних зона и градских центара уз улицу Прегревица у делу Блока 1, на раскрсници важних улица (Наде Димић и Прегревице), затим постојећи комплекс у делу блока 6

и планирани комплекс у делу блока 2. Овој зони припада постојећи, специфични, претежно стамбени комплекс у делу блока 4, доступан из улица Куће на Дунава и Милована Петровића Ковача. Укупна површина ове зоне је око 3,6 ха.

Подзона „К4” – станица за снабдевање горивом

Ова подзона обухвата специфичну комерцијалну зону, постојеће комплексе станица за снабдевање горивом у делу блокова 5 и 6, укупне површине од око 0,4 ха.

3. Зона „П” – привредне делатности и привредне зоне

Ова зона обухвата постојећу локацију у делу Блока 5, у оквиру које се налази привредно пословни објекат са одговарајућим магацинима и складиштима, укупне површине око 0,34 ха.

Напомена:

Границе између зона и подзона су утврђене по граници катастарских парцела, односно регулацији планираних саобраћајница, односно аналитички, као што је приказано у одговарајућим графичким прилозима.

2.3. Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање (ха)	(%)	ново стање (ха)	укупно планирано постојеће + ново (ха)	(%)
површине јавних намена					
саобраћајне површине	18,5ха*	17,4%	(-1,3ха)	17,2ха	16,2%
инфраструктурне површине и комунални објекти	/	/	2,5ха	2,5ха	2,3%
водне површине и објекти	19,9 ха	18,8%	2,3ха	22,2ха	21,0%
зелене површине	/	/	0,7ха	0,7ха	0,6%
јавне службе, објекти и комплекси	10,9ха	10,3%	2,8ха	13,7ха	13,1%
спорт, спортски објекти и комплекси	1,3ха	1,2%	/	1,3ха	1,2%
социјално становање	/	/	1,2ха	1,2ха	1,1%
укупно 1	50,6ха	47,7%	8,2ха	58,8ха	55,5%
површине осталих намена					
становање и стамбено ткиво	48,2ха	45,4%	(-8,5ха)	39,7ха	37,3%
комерцијалне делатности и градски центри	3,7ха	3,5%	3,6ха	7,3ха	6,9%
привредне делатности	3,6ха	3,4%	(-3,3ха)	0,3ха	0,3%
укупно 2	55,5ха	52,3%	(-8,2ха)	47,3ха	44,5%
укупно 1 и 2	106,1ха	100%	0,0ха	106,1ха	100%

* од чега је 2,5 ха површина за инфраструктурне прикључке

3. Површине јавних намена

3.1. Саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000)

3.1.1. Урбанистички услови за саобраћајне површине и објекте

Улична мрежа

Концепт уличне мреже предметног простора заснива се на Генералном плану Београда 2021 и просторним могућностима предметног подручја. Категорисана је на примарну и секундарну. На основу планских поставки Генералног плана Београда 2021, снижава се ранг Улице цара Душана, са ранга магистрале, на улицу првог реда. У циљу заштите Старог језгра Земун од транзитног саобраћаја формира се магистрални правац који представља продужетак Булевар Михаила Пупина ка Вртларској улици и даље преко Угриновачке улице као веза са Новим новосадским путем, који

је један од уводних праваца у Београд и део државних путева Републике Србије – државни пут IА реда број 1 (према претходној категоризацији – магистрални пут – М22) . Планирани магистрални правац има за циљ да прими део саобраћаја на потезу Нови новосадски пут – Булевар Михаила Пупина који се данас одвија преко Улице цара Душана и Главне у Земуну.

У оквиру примарне уличне мреже, уз југозападну границу предметног подручја простире се Улица цара Душана и то од Трга Бранка Радичевића на југоистоку, према Земун пољу на северозападу. Иако се овој улици снижава ранг, она ће и даље представљати једну од најзначајнијих улица у овом делу Земуна, са значајним обимом моторног саобраћаја, као и броја линија ЈП-а. Подручје плана је са примарном уличном мрежом, односно Улицом цара Душана, повезано преко система попречних, у највећем обиму постојећих улица.

Од примарних саобраћајних праваца у контактном подручју, планиран је и продужетак магистралне саобраћајнице Т6 на север према Улици цара Душана и даље ка Дунаву, где је планиран коридор за прелазак преко Дунава на банатску страну – тзв. „Северна тангента”. Наведени део

саобраћајнице Т6 и планирана „Северна тангента” су дефинисани посебним планским документима: Планом детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице од Новосадског пута до Улице цара Душана у Земуну („Службени лист града Београда”, број 4/09) и планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09).

Остале саобраћајнице у оквиру плана представљају део секундарне уличне мреже, као у постојећем стању. Значајну улогу у приступу појединим садржајима има улица Прегревица која се пружа паралелно са улицом Цара Душана кроз цело подручје плана.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина приказани су у графичким прилозима: бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање”, бр. 3.1,1 – „Попречни профили” и бр.3.1.2 – „Подужни профили”.

Планом је утврђена регулација јавних саобраћајних површина које су услов за просторни развој и размештај садржаја и капацитета планираних намена.

Регулационо ширина саобраћајница утврђена је у односу на потребе одвијања планираних видова саобраћаја и могућност уређења јавних зелених или других уређених површина за пешаке и приступе парцелама.

Улица цара Душана је саставни део примарне уличне мреже града, функционалног ранга улица првог реда, а уједно је и део Државног пута II реда бр.102 (стара ознака М 22.1, деоница Батајница-Земун, ИДД 0256). На делу предметног плана налази се између чвора 0060 Батајница (Циглана) на $k m 186+833$ и чвора 0274 БГД (Земун) на $k m 198+267$, од путне станице $k m 194+090$ до $k m 198+267$.

На делу од трга Бранка Радичевића до иза улице Далматинске, планира се ширење регулације на парној страни, и чине је четири саобраћајне траке (укупна ширина коловоза 13,0 m), ивично зеленило и обострани тротоари од 1,5 m до 5,1 m ширине. Од иза улице Далматинске до границе планиране саобраћајнице Т6 задржава се постојећа регулација, са по две саобраћајне траке по смеру (укупна ширина коловоза 13,0 m), ивично зеленило, обострани тротоари минималне ширине 1,5 m. У регулацији ове саобраћајнице, од улице Филипа Вишњића до раскрснице са планираном саобраћајницом Т6, планира се бицикличка стаза ширине 2,5 m. На делу Улице цара Душана планира се косо паркирање (између стабала постојећег дрвореда) мин.ширине 2,3 m у профили саобраћајнице, на позицијама планираних садржаја јавне намене. Минимум од две траке по смеру, на целој траси Улице цара Душана, дефинисан је функционалним рангом улице и великом учесталошћу возила јавног градског саобраћаја.

Унутар утврђеног профила Улице цара Душана могуће су функционалне прерасподеле простора у зависности од утврђеног режима саобраћаја и начина материјализације, што је могуће дефинисати у поступку спровођења плана, кроз детаљније нивое разраде.

Саобраћајна матрица секундарне саобраћајне мреже овог плана је формирана у постојећем стању и задржава се, а овим планским решењем вршене су минималне корекције елемената ситуационог плана и попречног профила са циљем добијања правилне геометрије и константне ширине

попречних профила саобраћајница. Нове саобраћајнице се уводе ради формирања потребних функционалних веза: између блокова 5 и 6, и блокова 12 и 13.

Улица Прегревица задржава се у постојећој регулацији у делу од границе ПДР Старог језгра Земун („Службени лист града Београда”, број 34/03) до комплекса делатности државних органа, са коловозом ширине 6,0 m, ивичним зеленилом, обостраним тротоарима и управним паркирањем (11 ПМ) на почетном делу трасе у близини планираног видиковца – подзона К2, као што је приказано у графичком прилогу. На делу комплекса делатности државних органа, у њеној регулацији планирано је подужно паркирање (16 ПМ). Од комплекса државних органа (КПА1 и КПА2) до коридора планиране саобраћајнице Т6 шири се регулација у односу на постојећу. На овом делу ширине коловоза је 6,0 m и са обостраним тротоарима мин. ширине 1,6 m. У зони улице др Мушичког, дуж непарне стране улице Прегревица, планирано је 11 ПМ. У зони „Северне тангенте” завршава се окретницом. У оквиру регулације улице Прегревица планира се укупно 38 ПМ.

Регулација улице Наде Димић се мења. Планирана је са ширином коловоза од 6,0 m, обостраним тротоарима мин. ширине 3,0 m и реконструкцијом раскрснице са улицом Прегревица. У оквиру њене регулације планира се укупно 14 ПМ.

Планира се саобраћајница Нова 1 између блокова 12 и 13, ширине коловоза 6,0 m, са обостраним тротоарима променљиве ширине (мин. 1,5 m), како је дато у графичком прилогу. У оквиру регулације ове саобраћајнице планирано је управно и косо паркирање (70 ПМ) и паркирање за аутобусе (2 ПМ). Ова паркинг места су у функцији планираних садржаја у блоковима 12 и 13 (дечја установа, основна школа и површине за спорт и рекреацију).

Планира се и веза између улица Цара Душана и Прегревице поред Саобраћајне школе, саобраћајницом Нова 2, регулационе ширине 10,0 m, са коловозом ширине 6,0 m и обостраним тротоарима од по 2,0 m.

Планира се нова регулација улице Куће на Дунаву. Ширина коловоза је 6,0 m, са обостраним тротоарима од по 1,5 m. У оквиру њене регулације, како је приказано графичким прилогом, планирају се потпорни зидови који ће обезбеђивати косине лесног одсека. Улица куће на Дунаву се завршава окретницом.

Улица Милована Петровића Ковача предвиђена је за реконструкцију. Планирану регулацију ове улице чини коловоз ширине 6,0 m са обостраним тротоарима од по 2,0 m. Крај ове улице завршава се окретницом, како је приказано графичким прилогом. Крај улице Милована Петровића Ковача повезан је са Улицом куће на Дунаву планираном пешачком стазом – степеништем, регулационе ширине од 4,5 m.

Дунавска улица се шири на делу од улице Прегревица према Дунаву, тако да је ширина коловоза 6,0 m, са управним паркирањем уз коловоз са парне стране (34 ПМ). У Дунавској улици, од Улице цара Душана до улице Прегревица, врши се прерасподела постојећег попречног профила, тако што се планира ширина коловоза од 6,0 m, подужно паркирање од 2,0 m, ивично зеленило ширине 3,0 m и обострани тротоари мин. ширине 1,8 m. У оквиру регулације Дунавске улице планира се 67 ПМ.

У зони раскрснице улица цара Душана и Северне тангенте планира се улица Приступ ширине коловоза 6,0 m, обостраних тротоара ширине по 1,5 m и окретницом за интервентна возила на крају. Овом улицом повезани су садржаји Блока 5 са улицом цара Душана.

Остале саобраћајнице које чине попречну везу између Улице цара Душана и улице Прегревица задржавају

се у постојећој регулацији, са коловозима који остају у постојећим ширинама, заштитним зеленилом и тротоарима минималне ширине 1,5 m. У Ужичкој улици могуће је, како је појас зеленила релативно узак, тротоар остварити уз сам коловоз, са задржавањем постојећег дрвореда.

Колска веза стазе-саобраћајнице на планираној обалоутврди Дунава са саобраћајном мрежом у оквиру предметног плана остварује се преко улице Куће на Дунаву.

Стаза-саобраћајница на планираној обалоутврди Дунава приказана је оријентационо. Њена траса биће утврђена кроз даљу разраду плана, односно даљу разраду целог приобаља и акваторије, уз услов да се морају налазити на висинским котама одбране од поплава, а у складу са следећим условима: ова стаза-саобраћајница треба да обезбеди приступ обалоутврди ради њеног одржавања, опслуживања будућих садржаја туристичког пристана, могућност довоза и одвоза чамаца итд. Елементи попречног профила наведене стазе – саобраћајнице треба да задовољи нормативе предвиђене за колски (коловоз минималне ширине 5,5 m) и бициклически саобраћај (минимална ширина стазе је 2,5 m). Кроз даљу разраду дефинисати ситуационо и нивелационо решење, попречни профил и режим коришћења, у складу са условима овога плана. Ситуационо и нивелационо решење ове саобраћајнице ускладити са решењем саобраћајнице планиране ПДР-ом Старог језгра Земуна Земуна („Службени лист града Београда”, број 34/03) која је и изведена у контактном подручју.

Трасе новопројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са примереним падовима. Засадање лесног одсека, за потребе проширења регулације појединих постојећих саобраћајница, извести у нагибу 1:1.05 уз формирање заштитног зида у подножју одсека. Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

Коловозну конструкцију новопројектованих саобраћајница и саобраћајних површина предвиђених за реконструкцију утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Напомена: У оквиру планираних регулација улица, кроз спровођење плана, односно израду техничке документације а у циљу уважавања свих квалитетних постојећих елемената и карактеристика и постизања квалитетних и рационалних решења, могуће су функционалне прерасподеле појединих елемената унутар утврђених профила (коловоза, тротоара, зеленила, паркинга, положаја подземних инсталација и сл.).

Завршни материјали и пратећи елементи саобраћајница

Коловозни застор саобраћајних површина планираних за кретање моторних возила предвидети од асфалт бетона.

Тротоаре уз саобраћајнице и друге пешачке површине планирати од материјала и застора прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (асфалт бетон, полигонал елементи, гранитне коцке и др.).

Паркинг просторе на планираним отвореним површинама (за управно и косо организовано паркирање) изградити од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и предвидети садњу дрворедних садница високих лишћара.

Пешачки саобраћај

У оквиру регулација постојећих и планираних улица, планирани су тротоари за пешачку комуникацију. Планира се и нова пешачка веза – степениште између улица Милована Петровића Ковача и Куће на Дунаву.

Планирана пешачка стаза дуж обалоутврде, уз реку, приказана је илустративно, заједно са бициклическом стазом. Њена траса биће утврђена кроз даљу разраду плана, односно даљу разраду целог приобаља и акваторије, уз услов да се мора остварити континуитет пешачког кретања од Старог језгра Земуна, преко предметног подручја и даље узводно, на висинским котама одбране од поплава. Минимална ширина пешачке стазе износи 3,5 m.

Места повезивања ове пешачке стазе дуж обалоутврде са лесним платоом су на свим графичким прилозима дата илустративно. Тачна места и начин повезивања (вертикалне пешачке везе – степеништа, рампе, лифтови и сл.) биће предмет даље разраде плана, односно даље разраде целог приобаља и акваторије.

Начин и позиција повезивања пешачке и бициклическе стазе, које се пружају обалоутврдом, са планираном „Северном тангентом” и њихов прелазак преко Дунава на банатску страну, дефинисан је планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09).

У контактном подручју Блока 1, уз регулациону линију на високој коти лесног одсека, планира се јавна пешачка стаза ширине 3,0 m.

Бициклически саобраћај

Концепт развоја бициклическог саобраћаја унутар предметног подручја планиран је на следећи начин:

- Планирана је двосмерна бициклическа стаза која из правца улице Филипа Вишњића иде даље парном страном Улице цара Душана и даље Батајничким путем према Батајници;

- По изградњи обалоутврде планирано је да се примарни бициклически коридор, као део будуће мреже европских бициклических стаза, води уз реку, уз задржавање наведене бициклическе стазе у делу Улице цара Душана. Изградњом бициклическе трасе уз реку, обалоутврдом, задржава се континуитет у односу на постојећу бициклическу стазу на подручју Старог језгра Земуна.

Планирана бициклическа стаза дуж обалоутврде, уз реку, приказана је илустративно, заједно са пешачком стазом. Њена траса биће утврђена кроз даљу разраду плана, односно даљу разраду целог приобаља и акваторије, уз услов да се мора остварити континуитет пешачког кретања од Старог језгра Земуна, преко предметног подручја и даље узводно, на висинским котама одбране од поплава. Минимална ширина двосмерне бициклическе стазе износи 2.5 m.

Бициклическа стаза се пружа према Земун пољу, где даље са једне стране иде Батајничким друмом а са друге планираним мостом преко Дунава.

Речни саобраћај

У постојећем стању потенцијали које нуди Дунав, на овом подручју, нису довољно искоришћени. Од садржаја издвајају се марина „Радечки” и веслачки клуб, ван границе плана, и неколико мањих „дивљих” марина у граници плана.

Захтеви за простором за смештај пловила су све израженији, па је Генералним планом Београда 2021 земунска акваторија Дунава планирана као потенцијална локација за смештај оваких садржаја. Увођење садржаја омогућава развој наутичког саобраћаја и рекреативно коришћење приобаља. Такође, формирање пешачких и бициклических стаза дуж обале Дунава отвара овај део Земуна, па и шире, ка реци.

Према плану места за постављање пловила на делу обале и водног простора на територији града Београда – I фаза („Службени лист града Београда”, бр. 10/11, 52/11 и 9/13), читав приобални део са акваторијом у обухвату плана повољан је за организовање марина и спортских клубова а у једном делу за постављање угоститељских објеката на води.

У посебном поглављу овог плана које третира приобаље и акваторију, као и одговарајућим графичким прилозима, дате су локације, начин коришћења, урбанистички параметри и услови за даљу разраду зона за развој наутичког саобраћаја и спортско – рекреативних садржаја у приобаљу и у оквиру акваторије.

За кориснике садржаја у приобалном појасу потребно је обезбедити приступ и број места за паркирање возила у складу са врстом планираних садржаја.

3.1.2. Јавни градски превоз путника

У постојећем стању предметни простор је опслужен са више линија аутобуског подсистема јавног градског превоза путника, као и линијама приградског саобраћаја. Возила градског и приградског превоза путника саобраћају Улицом цара Душана.

У предметном подручју лоцирано је шест стајалишта јавног градског превоза путника и један терминус (Земун – Горњи град).

У просторном смислу, подручје плана је опслужено на задовољавајући начин, односно повезано линијама јавног градског превоза са осталим деловима Земуна, са Новим Београдом као и централним деловима Београда.

Концептом развоја јавног градског превоза путника планира се:

- задржавање траса и стајалишта као у постојећем стању;
- измештање постојећег аутобуског погона ГСП „Земун” у индустријску зону „Горњи Земун”, што је у складу са Генералним планом Београда 2021. На простору овог погона планирани су основна школа и дечја установа;
- измештање аутобуског терминуса (Земун – Горњи град) на нову локацију у зони насеља Галеника, између улице цара Душана, саобраћајница Т6 и Т7.

Оријентационе позиције стајалишта дате су у свим графичким прилозима. Због просторних ограничења засебне нише за стајалишта нису планиране.

3.1.3. Паркирање

У оквиру границе плана потребе за паркирањем за стамбене и комерцијалне садржаје се решавају у оквиру припадајућих парцела, а за садржаје јавне намене у оквиру припадајућих парцела и делом у регулацији улица, у петоминутној (десетоминутној) пешачкој доступности.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, а у складу са датим нормативима:

- становање:
- постојеће: 1 ПМ на 1 стан,
- ново: 1,1 ПМ на 1 стан,
- социјално: 0,7 ПМ на 1 стан,

– трговина: 1 ПМ на 66 м² бруто површине продајног простора,

- пословање: 1 ПМ на 80 м² бруто површине,
- угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице,
- привредне делатности: 1 ПМ на 100 м² бруто површине (или за 30% запослених),
- магацини, складишта: 1 ПМ на 100 м² бруто површине или на свака три запослена,
- дечје установе и депанданси: 1 ПМ на једну групу (20 деце) за дечије установе ван комплекса парцеле а за депандансе на парцели објекта у коме се депанданс налази,
- основне и средње школе: 1 ПМ на 10% запослених,
- више школе и високо образовање: 1 ПМ на 20 студената, а од тога 40% ПМ на парцели,
- здравствене установе: 1 ПМ на 3,5 три запослена,
- установе социјалне заштите: 1 ПМ на 10 кревета,
- спортски центри са простором са трибинама и публику који је намењен одржавању утакмица: 1 ПМ на 50 м² + 1 ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно,
- хотели: 1 ПМ на 2 до 10 кревета у зависности од категорије,
- станице за снабдевање горивом: за запослене – 1 ПМ на три запослена у најоптерећенијој смени, а за пратеће садржаје према горе наведеним нормативима,
- марине: 1 ПМ за 50% везова у марици.

Уколико се депанданс пренамени у пословну, стамбену или другу намену, паркирање обезбедити у оквиру припадајуће парцеле.

Уз здравствене установе обезбедити 10% од укупног броја паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.

Од укупног броја паркинг места, за објекте са десет или више стамбених јединица, објекте јавног коришћења, велике паркинг гараже и општа паркиралишта, обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.

Због близине приступа Дунаву и атрактивности потенцијалних садржаја у приобалном појасу, планирано је 67 ПМ у регулацији Дунавске улице и 11 ПМ у регулацији улице Прегревица у близини планираног видиковца – подзона К2.

3.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица.

* Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.4-46/2010 од 8. септембра 2010. и 16. децембра 2010. и IV-05 бр. 344.4-46/2/2010 од 27. фебруара 2013.

* Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-1372/10 од 20. августа 2010. IV-08 бр. 346.5-1991/10 од 22. новембра 2010.

* Београдпут, бр. V 27/97/2010 од 26.08.2010. и ЈП Путеви Србије, бр. 953 – 3394/13 -1 од 28. марта 2013.

3.1.5. Правила за евакуацију отпада

За евакуацију комуналног отпада састава као кућно смеће, из планираних објеката планирати судове – контеј-

нере запремине 1100 l, габаритних димензија 1,30 m x 1,20 m x 1,45 m. Потребан број судова за смеће одређује се помоћу норматива: 1 контејнер на 800 m² корисне површине и за комерцијалне објекте 1 контејнер на 600 m² корисне површине.

Кроз израду одговарајуће техничке документације, планирати да потребан број судова за смеће буде смештен у оквиру граница парцеле, на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде веће од 15 m, по равной подлози са успоном до 3%. Нагиб саобраћајница не сме бити већи од 7%.

За неометано обављање изношења смећа неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике. Судови се могу сместити и у унутрашњости комплекса, дуж интерних саобраћајница чија минимална ширина не може бити мања од 3,5 m за једносмерни и 6 m за двосмерни саобраћај, са могућношћу окретања возила габарита 8,6 m x 2,5 m x 3,5 m и осовинским притиском од 10 t. Уколико је потребно, могу се планирати смећаре у објектима као затворене просторије, без прозора са електричним осветљењем, једним точећим местом са славинам и холендером, Гајгер сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

У сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа”, кроз израду техничке документације треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихове локације. У сарадњи са ЈКП „Градска чистоћа” могуће је предвидети и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања кућног смећа, а у складу са условима заштите животне средине.

За депоновање отпадака другачијег састава а које не припадају групи опасног отпада, неопходно је набавити специјалне судове, који ће бити постављени у складу са напред наведеним нормативима а празниће се према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”. При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајни генератори отпада као и дуж корисничких токова, неопходно је поставити и уличне корпице за смеће.

* ЈКП „Градска Чистоћа”, бр. 10659 од 30. септембра 2010.

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе

(Графички прилог бр. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4 „План мреже и објеката инфраструктуре (Синхрон-план)” Р 1:1000)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5.1, 5.2, 5.3 и 5.4 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1000)

Територија обухваћена овим планом детаљне регулације припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

Снабдевање водом предметне територије је највећим делом цевоводом „400 mm у Улици цара Душана. У садашњим условима снабдевања систем ради пуним капацитетом и нема резерви за прикључење нових потрошача.

Уредно снабдевање може се очековати када се пуне у експлоатацију следећи примарни објекти у систему:

– Изградња „Макиш II”

– Изградња и пуштање у експлоатацију ЦС „Бежанија Б”

Магистрални цевовод „1.000 mm ЦС „Бежанија Б” конзум у Угриновачкој и ЦС „Бежанија Б” су у међувремену изграђени.

Осим примарних објеката водовода у ширем систему, у оквиру граница предметног плана детаљне регулације потребно је урадити следеће:

– Изградити пројектовани цевовод „400 mm у улици Прегревица и др Мушицког и повезати га са једне стране на

постојећи цевовод „400 mm у Улици цара Душана и са друге стране на постојећи цевовод „400 mm у улици Наде Димић, чиме се добија прстен примарног цевовода са којег се најаја дистрибутивна мрежа. Положај планираног цевовода је у ивичњаку планиране улице Прегревица и др Мушицког.

– Постојећи цевовод „400 mm у Улици цара Душана реконструисати, заменити га новим истог пречника. Његов положај је поред постојећег водовода „150 mm на супротној страни Улице цара Душана. Поред трасе постојећег цевовода „400 mm који се укида планирано је постављање дистрибутивног цевовода „150 mm.

– Све цевоводе мање од „150 mm заменити цевима минималног пречника „150 mm. Положај планираних водовода је у јавним површинама.

Уличну водоводну мрежу повезати у прстенаст систем где год је то могуће. Тамо где није могуће образовати слепе кракове и завршити их противпожарним хидрантом.

На уличној водоводној мрежи обезбедити довољан број надземних противпожарних хидраната. Такође, обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

Објекте прикључити на уличну водоводну мрежу преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима Београдског водовода.

Ради заштите од расквашавања горњих делова високе обале нови објекти водовода морају да испуне посебне услове у погледу обезбеђења водонепропустивости у односу на избор и класу водоводних цеви.

При изради пројектне документације рачунати са котам пијезометра: мин 130 m n.v. и макс. 145 m n.v.

На територији плана регистрована су 3 бунара: у дворишном комплексу Криминалистичко-полицијске академије – Цара Душана бр.194; на углу Тршћанске улице и Улице цара Душана и у улици Прегревица испред броја 96 (позиције су означене на графичком прилогу бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1:1000), који су некада коришћени за интерне потребе. Вода из ових бунара се може користити искључиво као техничка вода.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба за развој водовода), од 23. децембра 2004. и бр. 1311/14-21 /38580 од 20. октобра 2010.

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5.1, 5.2, 5.3 и 5.4 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1000)

Територија обухваћена овим планом припада Централном канализационом систему и то делу који се каналише по сепарационом начину одвођења кишних и отпадних вода.

Реципијент кишних вода је река Дунав. Кроз предметну територију пролазе и изливају се у Дунав три кишна колектора који су главни одводници кишних вода са територије Горњег Земунa

– Колектор 220/194 cm са изливом у правцу Банатске улице

– Колектор 260/236 cm са изливом у правцу саобраћајнице Т-6

– Колектор 80/160 са изливом у правцу Тршћанске улице.

– Кишни канал „300 mm у правцу Улице др Мушицког.

Осим ових колектора изведен је и канал „300 mm у Улици др Мушицког са изливом у Дунав у правцу те улице, који евакуише кишне воде једног дела Улице цара Душана. Планира се укидање предметног канала, а кишне воде прихватити планираном кишном канализацијом и одвести ка постојећим кишним колекторима.

Постојећи кишни колектори пролазе наменом која није јавна у најнизовнијим својим деоницама и изнад постојећи објекти, из разлога што су грађени као тунели. У случају нове изградње у зонама утицаја колектора, која је обележена на графичком прилогу, потребно је обратити се Београдској канализацији ради утврђивања начина и дубине финансирања.

Постојећи изливи кишних колектора формиран су у високој лесној обали што је недопустиво у условима изградње обалоутврде, те је исте потребно продужити до живог тока Дунава приликом изградње обалоутврдиних кејова и пратећих садржаја.

Услови под којима треба изградити продужетак колектора и формирати излив дат је водопривредним условима.

Постојећи колектор из правца Тршћанске улице не задовољава те је планиран нови паралелан постојећем.

Планирани кишни колектор из правца Тршћанске улице, при изради техничке документације, димензионисати на основу анализе на нивоу Генералног пројекта одвођења кишних вода са целокупног слива Горњег Земуна, коме припада предметна локација.

За потребе упуштања кишних вода у Дунав из планираног и постојећег колектора из правца Тршћанске улице оформити заједнички излив.

Сву кишну канализацију у границама предметног плана оријентисати на постојеће кишне колекторе и планирани кишни колектор из правца Тршћанске улице.

На предметном подручју нема изградње фекалне канализације и отпадне воде се евакуишу најчешће путем водопрпусних септичких јама или у постојећу кишну канализацију. Изградња је фекална канализација само у Улицама цара Душана и Сибињанин Јанка и то на малом делу који гравитира ка Старом језгру Земуна.

Главни реципијент отпадних вода Горњег Земуна коме припада и Прегревица је колектор 90/157 cm у Првомајској улици који одводи све фекалне воде до КЦС „Карађорђево трг” и даље до КЦС „Ушће”.

Најближи постојећи колектор за отпадне воде са предметне територије је фекални колектор 90/157 cm, чији један крак почиње у Угриновачкој улици и даље улицама Банијском, Сремских бораца и Бачком улицом одводи отпадне воде до колектора у Првомајској улици.

Такође, у Угриновачкој улици постоји фекални канал „500 mm од Тршћанске улице до колектора 90/157 cm.

За одвођење отпадних вода са подручја Прегревице до постојећег фекалног колектора у Угриновачкој улици планирају се два фекална канала од Улице цара Душана до колектора и то у Тршћанској и Банатској улици од Улице цара Душана до Угриновачке.

Каналом у Тршћанској улици потребно је довести отпадне воде до постојећег „500 mm у Угриновачкој улици. Предметни канал има довољан капацитет за прихват тих вода.

Каналом у Банатској улици потребно је довести воде до колектора 90/157 cm у Угриновачкој улици. У Угриновачкој улици постоји фекални канал „250 mm, на потезу од Банатске ул. до постојећег колектора 90/157 cm, али због малих падова постоји могућност недовољног капацитета, те је планирана траса новог фекалног канала до самог колектора.

Димензионисање предметних канала урадити на основу Идејног пројекта канализационе мреже за предметни план, сагледавањем одвођења отпадних вода са целокупног слива Горњег Земуна, коме припада и предметна локација, до постојећих и планираних реципијената.

За потребе објеката нижих делова (објекти иза Института за физику, дела Дунавске улице од улице Прегревица до Дунава и будућих садржаја на обали Дунава (са коте 77,0 mн.в.)

планирају се две шахтне црпне станице за фекалне воде на коти 77,0 mн.в. (грађевинске парцеле И-2 и И-3), које имају улогу препумпавања оних употребљених вода у градски канализациони систем, које не могу гравитационо да се прикључе.

Минимални пречник планиране фекалне канализације је Ø250 mm а кишне канализације је Ø300 mm. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале нити кишних вода на фекалне канале.

Објекте прикључити на градску канализациону мрежу према техничким прописима надлежне комуналне организације.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба развоја канализације), бр. I2-1 986 од 14.10.2004. и бр. 38580 – I4-2 /1311 од 1. новембра 2010.

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6.1,6.2 и 6.3 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1000)

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV

У оквиру раскрснице саобраћајнице Т6 и Улице цара Душана, предвиђена је траса подземних вода 35kV дата планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница од Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем), „Службени лист града Београда”, број 58/09)).

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

На предметном подручју изградње су трафостанице ТС 10/0,4 kV које напајају постојеће потрошаче и електрична дистрибутивна мрежа напонског нивоа 1,10 kV. Мрежа помених електроенергетских вода изградња је подземно и надземно у склопу саобраћајних и других слободних површина. Постојеће саобраћајнице опремљене су инсталацијама јавне расвете.

За одређивање потребног једновременог оптерећења за стамбене објекте коришћена је Препорука ЕДБ-а бр. 14 б.

Процена једновременог оптерећења за одговарајуће делатности може се извршити директним поступком помоћу усвојеног специфичног оптерећења по јединици активне површине објекта (измереног на објектима истог типа) помоћу израза:

$$P_{mos} = p_{mos} \cdot S_{ob} \cdot 10^{-3}$$

где је:

P_{mos} – прогнозирано максимално оптерећење у kW

p_{mos} – специфично оптерећење делатности у W/ m²

S_{ob} – површина објекта у којој се обавља делатност у m²

Подаци о потребном специфичном оптерећењу (p_{mos}) за поједине врсте објеката дати су табеларно:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оптерећење p_{mos} (W/ m ²)
Просвета	10–25
Здраство	10–35
Спортски центри	10–50
Хотели	30–70
Објекти пословања	50–100
Објекти угоститељства	50–120
Трговине	25–60
Остале намене	30–120

На основу прорачуна једновременог оптерећења за стамбене објекте и одговарајуће делатности, планирана једновремена снага за посматрано подручје је око 12,5 mW на нивоу ТС 110/10 kV.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња 32 (тридесет и две) ТС 10/0,4 kV потребне снаге, капацитета 1.000 kVA и задржавање постојећих ТС 10/0,4 kV.

На територији плана, у оквиру парцела које припадају површинама јавне намене, планира се изградња трафостаница као слободно-стојећих објеката.

Парцеле трафостаница су дефинисане аналитичко-геодетским елементима за обележавање у графичком прилогу 4.1, 4.2 и 4.3 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”.

На површинама осталих намена, планиране трафостанице гради у склопу новог објекта који се гради или у оквиру његове парцеле у складу са договором власника и Електродистрибуције Београд.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по блоковима на следећи начин:

ознака блока	ознака зоне/комплекса	број планираних ТС (у оквиру блока)	број планираних ТС (дефинисане парцеле)
1	КЗ	1	-
2, 3	ТС-11, ТС-13	-	2 (И-11, И-13)
4	КЗ	1	-
	КПА2	1	-
	НИД	1	-
	ТС-9	-	1 (И-9)
5	СС, П	2	-
6	К1	3	-
	ТС-10	-	1 (И-10)
7	С1	1	-
	К1	2	-
	С1	1	-
	С1	1	-
8	С1	1	-
9	С1	2	-
10	С1	1	-
11	С1	2	-
12	ТС-14	-	1 (И-14)
13	СЦ, СП	1	-
14, 15	ТС-15	-	1 (И-15)
16, 17	ТС-17	-	1 (И-17)
18, 20	С1	1	-
приобаље и акваторија	ТС-12, ТС-16	-	2 (И-12, И-16)
УКУПНО		23	
			9
		32	

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

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од предходног става;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);

– обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;

– предвидети топлотну изолацију просторија ТС;

– колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,0 m до најближе саобраћајнице.

Планиране слободностојеће ТС 10/0,4 kV изградити под следећим условима:

– предвидети их у оквиру парцеле новог објекта у површинама осталих намена и обезбедити простор димензија 5x6 m;

– колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,0 m до најближе саобраћајнице;

– просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона.

Планирана ТС 10/0,4 kV на грађевинској парцели И-8 предвиђена је за напајање потрошача датим планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 деоница од Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем, („Службени лист града Београда”, број 58/09).

Постојећу ТС 10/0,4kV (рег бр 3-321) извести као подземну у складу са графичким прилогом.

Подземну ТС 10/0,4 kV изградити на грађевинској парцели И-4 (димензија 7x6 m) на следећи начин:

– просторија за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;

– трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељења за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;

– просторије трафостанице морају бити заштићене од спољашњег продора и сакупљања влаге, подземних вода и атмосферских падавина;

– обезбедити задовољавајући систем вентилације; вентилациони канал и жалузине могу бити надземни;

– колски приступ је са ул. Деспота Ђурђа.

Постојећу ТС 10/0,4 kV (рег.бр. 3-740) у блоку 13 изместити у складу са графичким прилогом, на грађевинску парцелу И-18.

Предуслови за снабдевање електричном енергијом планираних трафостаница у табели су следећи:

– Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити по принципу „улаз-излаз” на планирану ТС 110/10 kV „Алтина”. У том смислу је потребно изградити три петље које почињу од 10 kV изводних хелија једног трансформатора планиране ТС 110/10 kV „Алтина”.

– Од планираних трафостаница до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV. Планиране електроенергетске водове 10 kV и 1 kV извести у тротоарским површинама постојећих и планираних саобраћајница.

Планиране електроенергетске водове 10 kV и 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова, а уколико урбанистичко-техничке могућности то не дозвољавају, нисконапонску мрежу тј. електроенергетске водове 1 kV, извести надземно. Планирану нисконапонску мрежу извести у профилима постојећих и планираних саобраћајница. Планирану нисконапонску мрежу извести надземно на армирано-бетонским стубовима у складу са стандарди-

ма и техничким нормативима и прописима за ове области. Постојеће водове 10 kV и 1 kV који су у колизији са планираним објектима и саобраћајницама изместити на нову локацију или их укинути. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

Све слободне и саобраћајне површине опремити инсталацијама јавног осветљења тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6-1 cd/ m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову потребних димензија.

* „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 5140 СР од 4. октобра 2010.

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр.6.1,6.2 и 6.3 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметно подручје припада кабловском подручју N02, N03 и N020 АТЦ Земун. Приступна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

једна стамбена јединица	1,5 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел / 30-50 м ² нето површине

На основу усвојеног принципа и урбанистичких показатеља дошло се до става да је за нове претплатнике у границама плана потребно обезбедити укупно око 6.300 телефонских прикључака. За реализацију потребног броја телефонских прикључака потребно је обезбедити mini IPAN/IPAN уређаје у склопу планираних објеката (indoor) или као слободностојеће кабинете (outdoor) у следећим блоковима:

ознака блока	број планираних IPAN (у оквиру блока)	број планираних IPAN (дефинисане парцеле)
1	2 mini IPAN	-
2	1 mini IPAN	-
3	1 mini IPAN	-
4	2 mini IPAN	-
5	1 mini IPAN	1 IPAN (И-19)
6	1 mini IPAN	-
7	2 mini IPAN	-
8	1 mini IPAN	-
9	1 mini IPAN	-
10	1 mini IPAN	-
11	1 mini IPAN	-
12	1 mini IPAN	-
13	1 mini IPAN	-
	16	1
УКУПНО		17

Планирани IPAN „Цара Душана 1”, типа outdoor, капацитета 800 x 2, треба да прихвати новоизграђену мрежу на подручју кабла бр. 38 – АТЦ Земун.

За планирани IPAN „Цара Душана 1”, типа outdoor, планира се грађевинска парцела И-19.

За смештање планиране mini IPAN, типа outdoor, планира се простор димензија 1x2 м у оквиру парцела јавних намена. За планиране mini IPAN, типа indoor, потребно је

обезбедити просторије БРПП око 5 м² у оквиру новопланираних објеката јавне намене или осталих намена.

За планиране стамбене објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтаже IP приступних тк уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују оптичким кабловима.

За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њима.

Планираним и постојећим објектима, на територији предметног плана, потребно је обезбедити приступ путем тк канализације. За планирне потребе полагања тк каблова дуж саобраћајница, планирати следеће капацитете тк инфраструктуре:

- дуж улице Прегревица изградити тк канализацију капацитета од минимум две PVC(PEHD) цеви Ø110 mm и одговарајући број прелаза, капацитета од минимум две PVC(PEHD) цеви Ø110 mm, испод коловоза;

- дуж осталих саобраћајница, изградити тк канализацију капацитета од минимум две PVC(PEHD) цеви Ø110 mm и одговарајући број прелаза, истог капацитета, испод коловоза;

- распоред између тк окана предвидети тако да распон између њих не буде већи од 50–60 m;

- планирати изградњу тк окана на свим раскрсницама саобраћајницама, као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице.

Планиране телекомуникационе водове положити слободно у земљу, у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

Планиране телекомуникационе водове изградити у тротоарским просторима постојећих и планираних саобраћајница.

Планиране телекомуникационе каблове положити кроз телекомуникациону канализацију и слободно у земљу. Цеви за телекомуникациону канализацију полагати у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m.

Дубина рова за постављање телекомуникационе канализације у тротоару је 1,1 m, а у коловозу 1,3 m.

Дистрибутивне телекомуникационе каблове који су постављени кроз телекомуникациону канализацију или су положени у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника телекомуникационих услуга, заменити новим већег капацитета.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место.

Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и телекомуникационим окнима између њих.

На прилазима испод коловоза саобраћајница као и на местима где се телекомуникациони каблови уводе у објекте, телекомуникационе каблове поставити кроз заштитне цеви, односно кроз приводну канализацију.

КДС мрежа

За предметно подручје планира се градња мреже кабловско-дистрибутивног система. Кабловски дистрибутивни систем (КДС) у својој основној улози врши пренос, емитавање 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 Београд 2021 предвиђена је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре, чиме ће се решити проблеми до којих долази у пракси (неконтролисана изградња, неусаглашеност оператора са капацитетима приступне и транспортне мреже националног оператора и др.).

Планиране водове за потребе КДС изградити у оквиру планиране тк канализације.

* Телеком Србија, бр.63671/3 – 2013, ММ/54 од 2. априла 2013.

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7.1, 7.2, 7.3 и 7.4 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:000)

Предметни простор припада топлификационом систему КО „Сава Ковачевић”, КО „ICN Галеника” и ТО „Нови Београд”.

Већина постојећих објеката, који се налазе у оквиру предметног плана, своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим основним енергентима).

На бази урбанистичких показатеља, датих овим планом, извршена је процена топлотног конзума за све потрошаче (постојеће и планиране) у оквиру плана. Он износи сса $Q=62 \text{ MW}$.

Потрошачи (блокови)	Потребан капацитет (кW)	Потребан капацитет (m^3/h)
1	3750	600
2	5200	825
3	700	110
4	9300	1475
5	3900	620
6	6800	1080
7	10100	1600
8	2150	340
9	2700	430
10	2750	440
11	3800	600
12	3850	610
13	1350	210
14	2200	350
15	950	150
16	700	110
17	200	30
18	1450	230
19	100	20
20	50	10
Укупно:	62000	9840

Део овог топлотног конзума (сса 30 mW), обезбедити напајањем из планиране топловодне мреже.

Дуж Банатске улице извести магистрални топловод „355.6/5.6/500 mm, од постојећег топловода положеног дуж Угриновачке улице, до Улице цара Душана.

Изградити магистрални топловод „273/5/400 mm целом дужином Улице цара Душана чиме ће се повезати планирани магистрални топловод „355.6/5.6/500 mm из правца КО „ICN Галеника”, дефинисан Планом детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница од Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем), („Службени лист града Београда”, број 58/09)) и планирани магистрални топловод „219.1/5/315 mm, дефинисан Планом детаљне регулације Старог језгра Земуна („Службени лист града Београда”, број 34/03).

Од поменутог примарног топловода у Улици цара Душана, изградити топловодну мрежу одговарајућих пречника у свим попречним улицама према Улици Прегревица, као и у свим осталим улицама предметног подручја.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Планирана топловодна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Заштитна зона за магистрални топловод, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топловодне мреже, индиректно преко топлотних подстанци.

Приликом пројектовања и извођења планираног топловода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист града Београда” број 43/2007).

* ЈКП „Београдске електране, ЂР II – 9383/3 од 14. јануара 2010. и ЈА/ ЂР II – 14938/3 од 27. септембра 2010.

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7.1, 7.2, 7.3 и 7.4 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1000)

У коридору улице Батајнички пут, је изведен и у фази експлоатације је градски гасовод пречника $\text{Ø}400 \text{ mm}$, притиска $p=6\div 12$ бара.

Према својим специфичним потребама за топлотном енергијом (комерцијалне делатности, индивидуално становање, спортско-рекреативне делатности), већи део предметног подручја комплетно гасификовати и увести природни гас као основни енергент.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за планиране површине по блоковима где се планира увођење природног гаса у широку потрошњу и она износи сса $V_h=5000 \text{ m}^3/\text{h}$ (32 mW).

Изградњом градског гасовода, прикључног гасовода, мерно-регулационе станице (МРС „Прегревица”) и дистрибутивне гасоводне мреже, предметно подручје ће се гасификовати. На тај начин ће се природни гас користити за потребе грејања, загревања санитарне воде, кување и за потребе мањих технолошких процеса.

Од прикључног шахта (ПШ), у зони Рударског института, изградити деоницу градског гасовода, пречника $\text{Ø}323.9 \text{ mm}$ и притиска $p=6\div 12$ бара, до планираног градског гасовода, дефинисаног према плану детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09). Даље, дуж Улице цара Душана, изградити деоницу градског гасовода пречника $\text{Ø}273 \text{ mm}$ до Новоградске улице. Са овог гасовода ће се омогућити прикључење планиране МРС „Прегревица”, као и других потенцијалних потрошача у оквиру предметног плана, на градски гасоводни систем.

Од планираног градског гасовода, у Улици цара Душана, изградити прикључни гасовод, пречника $\text{Ø}168.3 \text{ mm}$, притиска $p=6\div 12$ бар-а, дуж улице Нова 2, до планиране МРС „Прегревица”. Ужичком улицом, изградити прикључни гасовод, пречника $\text{Ø}88.9 \text{ mm}$, притиска $p=6\div 12$ бар-а, до ло-

кације „Институт за физику”, ради гасификације постојеће котларнице у комплексу Института. Такође, Тршћанском улицом, према КО „Сава Ковачевић”, изградити прикључни гасовод, пречника Ø88.9 mm, притиска $p=6\div 12$ бара.

Мерно-регулациона станица (МРС) је објекат димензија 9 m x 5 m, капацитета $V_h=8000\text{ m}^3/h$. У њој се обавља редукција притиска са $p=6\div 12$ бар-а на $p=1\div 4$ бар-а, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. За њу је планирана грађевинска парцела површине од око 850 m², којом је обухваћена и њена заштитна зона.

Нископритисну ($p=1\div 4$ бара) дистрибутивну гасоводну мрежу водити у тротоарима саобраћајница у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће).

Све гасоводе полагасти подземно са минималним надслојем земље од 0.8 m у односу на горњу ивицу гасовода. Приликом полагања гасоводних цеви водити рачуна о његовом дозвољеном растојању у односу на остале инфраструктурне водове.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи :

- за градски и прикључни гасовод, притиска $p=6\div 12$ бара, по 3 m мерено са обе стране цеви,
- за МРС 15 m у полурадијусу око ње,
- за дистрибутивни гасовод притиска, $p=1\div 4$ бара, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Из разлога недовољно широке постојеће регулације Тршћанске улице, на деоници између улица Угриновачке и Драгана Ракића, заштитна зона за прикључни гасовод је смањена на по 2 m мерено са обе стране цеви, тако да се гасовод мора извести уз предузимање повећаних заштитних мера (већа дебљина зида гасовода, квалитетнији материјал,

постављање гасовода у заштитну цев, итд), дефинисаних „Условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88).

Код пројектовања и изградње МРС, градског, прикључног и дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из „Улова и тех.норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83, и 6/88) и из „Правилника о техничким нормативима за полагање и пројектовање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара” („Службени гласник РС”, број 22/92).

* „Србија гас”, бр. 21567 од 16. децембра 2009. и бр. 06-03/2676 од 18. фебруара 2011. и 06-03/6172 од 1. априла 2013.

3.3. Водне површине и објекти

(Графички прилог бр.2.1,2,2 и 2.3 „Планирана намена површина”, бр. 4.1,4.2 и 4.3 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1: 1000)

Водно земљиште текуће воде је корито за велику воду и приобално земљиште. Приобално земљиште јесте појас земљишта непосредно уз корито за велику воду водотока који служи за одржавање заштитних објеката.

Водне површине десне обале Дунава на предметном подручју обухватају простор између ивице лесног одсека (на лесном платоу) и водене површине Дунава (приобаље) и припадајућу водену површину (акваторију). У оквиру водних површина издвајају се две целине:

1. Лесни одсек
2. Приобаље са акваторијом

грађ. парцела	НАЗИВ	целина	орј. пов. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност
ВЛО-1	лесни одсек ЛО	лесни одсек	17553	/	/
ВЛО-2	лесни одсек ЛО	лесни одсек	45903		
ВП-1	уређено шеталиште УШ-1	приобаље са акваторијом	14244	/	/
ВП-2	уређено шеталиште УШ-2	приобаље са акваторијом	28100	/	/
ВП-3	уређено шеталиште УШ-3	приобаље са акваторијом	42155	/	/
ВО-1	спортско рекреативни садржаји СР	приобаље са акваторијом	24730	2500	П+1
ВО-2	постојећа марина М1	приобаље са акваторијом	7360	1750	П+1
ВО-3	планирана марина М2	приобаље са акваторијом	41844	12500	П+1- П+2

Табела планираних водних површина и објеката

3.3.1. Водопривредни услови

Део десне обале и приобаља реке Дунав узводно од респекторана „Шаран” који су обухваћени границом предметног плана највећим делом представља приближно вертикални високи лесни одсек (и до 30 m) јединствен по својим природним особинама.

Студијом уређења Саве и Дунава на територији Београда, урађеном од стране Института „Јарослав Черни” 1976. године, утврђене су регулационе линије обала а које су дефинисане пресеком речних обала и меродавних референтних водостаја. Референтни водостаји карактерисани су специфичним заступљеностима сведеним на трајање у просечној години.

При усвајању референтних водостаја који дефинишу регулационе линије за предметну обалу имао се у виду садашњи режим рада ХЕ „Ђердап” (за нивое 69,56 m.n.v. и више) и њихов утицај на нивое Дунава на разматраном планском подручју.

Планом се утврђује основна регулациона линија Дунава на следећи начин:

- основна регулациона линија Дунава (за малу воду) прати линију нижих делова постојеће обале Дунава (приближно изохипси 68,5 m.n.v.), а у висинском смислу дефинише ивицу круне камене ножице обалоутврде са котом 70,80 m.n.v, што одговара трајању водостаја Дунава од 290 дана у просечној години,

- основна регулациона линија је дефинисана аналитички и она је непроменљива.

Кроз разраду конкурсом и урбанистичким пројектом урадити обалоутврде дуж десне обале Дунава у циљу уређења приобалног појаса и заштите високе обале лесног одсека. Обалоутврда обухвата дефинисање регулационе линије првог платоа за велику воду и регулациону линију одбране од поплава.

Регулациона линија првог платоа и регулациона линија за велику воду дефинишу се на следећи начин:

- регулациона линија првог платоа (банкине) обалоутврде паралелна је основној линији регулације (због конструктивног решења), а висински је највећим делом на коти 74,00 m n.v. што одговара водостају чије је трајање 20 дана у години, како би се највећим делом године остварио контакт са реком и његово коришћење. Предметна регулациона линија није строго утврђена, већ се може прилагођавати планираним просторно програмским садржајима.

- регулациона линија за велику воду (линија одбране од поплава) дефинише горњи плато обалоутврде на коти 77,0 m.n.v. и мора се обезбедити њен континуитет. Предметна регулациона линија није строго утврђена, већ се може прилагођавати планираним просторно програмским садржајима уз обезбеђење континуитета са низводном деоницом за који је усвојен план детаљне регулације Старог језгра Земунa („Службени лист града Београда”, број 34/03).

Нижи плато (банкине) будуће обалоутврде на просечној коти 74,0 m.n.v. треба да се ослања на камену ножицу са везном косином у облози од бетонских елемената са нагибом 1:1,5. Делови предметног платоа који би служили за потребе пристана и марине треба да се изведу као бетонска коловозна конструкција. За манипулацију са чамцима треба предвидети навозне рампе између овог платоа и круне камене ножице у нагибу 1:5. Везне рампе у истом нагибу такође предвидети између овог платоа и платоа на коти 77,0 m.n.v.

На контакту вишег– горњег платоа и високе ласне обале треба обезбедити бетонски подзид минималне висине 0,5 m.

Планирати изградњу објеката комуналне инфраструктуре ради комплетног опремања будуће уређене обале. Изградња инфраструктуре мора се ускладити са изградњом обалоутврде.

Дозвољени су канализациони испусти у Дунав без претходног пречишћавања само за атмосферске воде.

Након изградње објеката уређене обале не може се допустити испуштање вода изливима положеним у високој обали изнад уређене обалоутврде превођењем отвореним каналом. Из тог разлога све испусте постојећих и планираних колектора треба извести у току градње обалоутврде под следећим условима:

- дно канала изливне главе треба извести на коти круне камене ножице обалоутврде (кота 70,80 m.n.v.), а горњи отвор изливне главе треба да је максимално на коти 72,80 m.n.v.,

- изливна глава треба да се уклопи у везну косину нижег шетног платоа и ножице обалоутврде,

- камену ножицу на месту излива треба прилагодити и ојачати за прихват бетонске главе.

Парцеле саобраћајних и комуналних површина и објеката се утврђују у оквиру осталог земљишта на основу технолошких и функционалних потреба а у складу са условима овога плана.

* ЈВП „Србијаводе” бр. 6262/2 од 25. децембра 2006. и ЈВП „Београдводе” бр. 4261/2 од 13. октобра 2010.

Савезна јавна установа за одржавање и развој унутрашњих пловних путева ПЛОВПУТ, бр.11/95-1 од 9. октобра 2006.

3.3.2. Урбанистички услови за уређење водних површина и објеката

Општи услови

Основне функције које треба постићи у уређењу и организовању планираних намена су: заштита природних одлика лесног одсека, уређење и озелењавање обале, хидротехнички објекат са потребним нивоом заштите од високих вода, спорт и рекреација на води и на обали, марине, туристичко пристаниште.

При даљој разради зоне приобаља и акваторије поштовати услове „Пловпут”-а бр.11/95-1 од 9. октобра 2006. године и ЈВП „Србијаводе” бр. 6262/2 од 25. децембра 2006. који су саставни део документације овог плана.

Елементи уређења који су заједнички за све ове зоне су: обалоутврда, саобраћајне површине, инфраструктура, зелене површине и јавни простори – видиковци. Ови елементи се могу пројектовати и реализовати у етапама, заједно или одвојено од других планираних садржаја, уз следеће опште услове:

Обалоутврда – реализација обалоутврде планира се у складу са водопривредним условима и планираним начином коришћења приобаља. При дефинисању обалоутврде имати у виду да осцилација нивоа Дунава у условима рада ХЕ „Ђердап I” за режим „69.50 и више” износи око 5.7 m, као и могућност појаве леда у зимском периоду.

Обалоутврда поред хидротехничког, мора да задовољи и естетске и функционалне захтеве, те се може пројектовати као:

- Једностепена, вертикална или коса, када се основна регулациона линија Дунава (за малу воду – кота 70.80 m.n.v.) поклапа или незнатно разликује од регулационе линије за велику воду, тј. када се формира само један плато на коти 76,50–77,50 m.n.v.

– Двостепена, вертикална и/или коса, када се формира први плато са висинском котом на око 74,00 m.n.v. и други плато на коти 76,50–77,50 m.n.v.

– Вишестепена, вертикална и/или коса, уз могућност формирања више платоа и/или косина од коте 70.80 m.n.v. до коте 76,50–77,50 m.n.v. (у виду широких степеништа-платоа, зелених каскада и сл)

– уз минимум грађевинских радова, односно залажења у корито Дунава.

У оквиру површина у којима се планирају пристани, марина и туристичко пристаниште, у оквиру обалоутврде пројектовати неопходне елементе за сидрење пристана и/или пловила. Ван ових подзона уредити обалоутврду (хидротехнички објекат) у складу са нивелационим условима а уз минималне интервенције у терену.

Забрањује се једнообразно планирање обалоутврде на целокупном потезу (дужина око 2,7 km). У складу са основним наменама појединих зона, планира се различито обликовање обалоутврде, с тим да у зонама уређеног шеталишта и зони спортско-рекреативних садржаја она треба да има што природније карактеристике које одговарају карактеристикама лесног одсека у залеђу и природном амбијенту, док у зонама марине она треба да има „урбани” карактер сходно основној намени. Забрањује се примена завршних материјала од бетона и бетонских елемената осим у зонама марина. Планира се примена природних завршних материјала (камен, зелене површине и др.).

Саобраћајне површине – у складу са условима дефинисаним у поглављу 3.1. Саобраћајне површине, одговарајућим графичким прилогом и планираним начином коришћења зона. Кроз све зоне, дуж целог приобаља, планирају се пешачке и бициклическе стазе. Могу се водити једном трасом и/или одвојено, на истим или различитим висинским котама, уз услов да се и за пешачко и за бициклическо кретање обезбеди континуитет на коти одбране од поплава (76,50–77,50 m.n.v.). Планирају се пунктови за одмор пешака и бициклиста са одговарајућим мобилијаром и опремом (клубе, чесме, хладњаци, места за паркирање бицикала и сл.).

Поред пешачког и бициклическог кретања, дуж целог подручја неопходно је обезбедити могућност кретања комуналних и интервентних возила. Ова возила се, уз услов обезбеђења адекватне конструкције и застора за кретање моторних возила, могу кретати и стазама за пешаке и/или бициклисте уколико се обезбеди мин.ширина од 5,5 m. Континуиране кретање ових возила се мора обезбедити на коти 76,50–77,50 m.n.v.

У оквиру уређења простора приобалног појаса планирају се јавни урбани простори као пешачке површине – видиковци, на нивелационо погодним местима, као простори за одмор, са одговарајућим пратећим урбаним мобилијаром.

Инфраструктура – у складу са условима из поглавља 3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе, одговарајућим графичким прилозима и планираним начином коришћења зона.

Све планиране садржаје у оквиру зона марина и спортско-рекреативних садржаја прикључити на планиран водовод, канализацију, електроенергетску, телекомуникациону, КДС и гасоводну мрежу. Целокупна инфраструктура планира се у коридору комуналне стазе описане у делу саобраћајних површина, на коти 76,50–77,50 m.n.v.

У оквиру зоне планиране марине планирају се грађевинске парцеле димензија 5x6 m (по ТС) за постављање две трафостанице из којих ће се планирани садржаји у оквиру зоне приобаља снабдевати електричном енергијом. Дуж пе-

шачких и бициклических стаза у свим зонама, као и у оквиру спољног уређења зона марина и спортско-рекреативних садржаја, планира се постављање инсталација јавног осветљења.

У оквиру зоне планиране марине и зоне спортско-рекреативних садржаја у приобаљу, планирају се грађевинске парцеле за две шахтне црпне станице за фекалне воде на коти око 76,50–77,50 m.n.v. које имају улогу препумпавања оних употребљених вода, у градски канализациони систем, које не могу гравитационо да се прикључе.

Зелене површине – у складу са условима дефинисаним у поглављу 3.4. Јавне зелене површине а односи се на све зелене површине у оквиру приобалног појаса: лесни одсек, зеленило у оквиру уређеног шеталишта и површина намењених спортско рекреативним садржајима.

Јавни простори – видиковци – у оквиру уређења простора приобалног појаса планирају се јавни урбани простори као пешачке површине – видиковци, на нивелационо погодним местима, као простори за одмор, са одговарајућим пратећим урбаним мобилијаром.

Према плану постављања места за постављање пловила на делу обале и водног простора на територији града Београда – I фаза („Службени лист града Београда”, бр. 10/11, 52/11 и 9/13), читав приобални део са акваторијом у обухвату плана повољан је за организовање марина и спортских клубова а у једном делу за постављање угоститељских објекта на води.

Општи услови за реализацију марина су:

– Марина је објекат наутичког туризма специјализован за пружање услуга веза, снабдевања, чувања, одржавања и сервисирања пловних објеката, пружања угоститељских услуга, услуга изнајмљивања пловних објеката, као и других услуга у складу са захтевима наутичког туризма.

– Марина се, сходно повољностима и ограничењима локације и водопривредним условима, може планирати као базенска, полубазенска или у отвореном току ван пловног пута на удаљености која не омета безбедну пловидбу бродова.

– У принципу, обезбедити следећу дистрибуцију простора и намена: од укупне површине марине 50% чини акваторија (од тога око 27% чине сидришта и око 23% водени пролази) и 50% површина на копну (од тога око 22% за саобраћајне и паркинг површине и око 28% за основне и допунске садржаје марине). Ова дистрибуција може бити измењена у зависности од категорије и стандарда услуга.

– Акваторију марине ускладити са условима речног тока, навигације, рационалним коришћењем, техничким условима реализације, одбраном од таласа и леда и другим хидрауличким и метеоролошким условима и факторима

– Просечна површина акваторије по пловном објекту износи око 100 m²

– Акваторију планирати за одговарајући број пловних објеката са оријентационим учешћем од око 45% пловних објеката дужине до 5 m, око 35% дужине 5–8 m, око 15% дужине 8-15 m и око 50% пловних објеката дужине преко 15 m (стварно учешће ће бити дефинисано од стране инвеститора у даљој разради)

– Потребан број места за остављање пловних објеката у хангарима је око 10% укупног капацитета марине

– Потребна површина хангара по једном пловном објекту је око 50 m²

– Ширина улазно-излазне капије акваторије износи мин. 40 m

– Пречник круга за маневрисање је мин. 40 m

– Просечна ширина главног воденог пролаза је око 17 m а интерних око 14 m

- Ширина навоза – на сваких 100 пловила је мин. 10 m
- Нагиб навоза износи 1:6, ширине око 15 m
- Обезбедити ППМ за 50% везова у марици
- Организацију простора и садржаја у комплексу марице и приступне комуникације прилагодити функционалним захтевима, очекиваним трајекторијама кретања и концентрацијама активности
- Конструкцију обалних зидова марице ускладити са функционалним потребама и решењем обалоутврде у контактним зонама
- Сидришта на води планирати тако да се путем адекватних размештаја покретних гатова, водених пролаза и круга за окретање оствари дато оријентационо учешће пловних објеката али при томе обезбедити њихову флексибилност коришћења и могућност измене дате структуре спајањем мањих у веће или деобом већих у мање парцеле.
- Пловећи гатови треба да буду стабилни, по правилу без оградe, са ширином која обезбеђује мимоилажење бар две особе (мин.1,80 m). Морају бити преносиви и не смеју се потапати, од материјала отпорних на корозију, са прописаном опремом (за везивање пловних објеката, прикључцима на електричну енергију, воду, телекомуникациону мрежу, корпама за отпатке и др. пратећом опремом)
- У оквиру акваторије планирати посебан пловећи гат или пристан за пристајање пловила која нису смештена у марици (гости)
- За снабдевање моторних пловила горивом обезбедити бензинску пумпу на одговарајућем месту на копну са уређајем за опслуживање на посебном пливајућем гату у акваторији на минималној удаљености.
- Простор за радно манипулативне површине намењене за прихватање и ускладиштење пловних објеката на копну обезбедити на коти одбране од поплава (76,50–77,50 m.n.v.), изузетно на коти 74–74,50 m.n.v. са одговарајућим везама на пливајуће гатове, простором за привремено ускладиштење пловних објеката на копну ради чишћења, одржавања и обављања других послова који не утичу на загађење рада у марици, простором око транспортних уређаја (истезалишне обале за извлачење и спуштање бродова, простором за манипулисање пловних објеката, приколица и аутодизалица.
- Планирати пратеће основе садржаја марице као што су: централна рецепција са управом и информационим центром, сервисни блок, санитарни блок, гардероба, амбуланта, гаража и сл.
- Планирати допунске садржаје марице као што су: трговински, услужни, забавни, туристички и сл. садржаји.

Лесни одсек

Целина лесног одсека (два сегмента означена на графичким прилозима са ЛО-1 и ЛО-2) у приобалном појасу Дунава је издвојена као посебна и специфична природна целина која се протеже целом дужином предметног подручја од Гардоша у Старом језгру Земуна до планираног коридора тзв. „Северне тангенте” и моста преко Дунава, са прекидом у зони планиране марице у приобаљу.

Горња линија (линија на лесном платоу) је дефинисана аналитички и границама катастарских парцела, према топографском стању, док је њена доња линија према зони приобаља и акваторије, дата оријентационо и биће тачно утврђена при даљој детаљнијој разради. То је линија пресека стрмих падина лесног одсека и будућег уређеног приобаља, оријентационо на коти 76,50–77,50 m.n.v. са неопходним простором на овим котама који је потребан за заштиту самих ивица лесног одсека.

Целина лесног одсека се формира на овај начин у циљу његове заштите, уређења и старања над њом (две издвојене грађевинске парцеле јавне намене ВЛО-1 и ВЛО-2) површине око 6,3 ha, са крајњим циљем проглашења вредних делова лесног одсека за природно добро Београда.

Заштита природних одлика лесног одсека у приобалном делу Дунава се постиже забраном градње објеката и инфраструктурних објеката у зони лесног одсека. Лесни одсек обезбедити на начин дефинисан у поглављу „Инжењерско-геолошки услови”.

На местима где је неопходно формирати потпорне зидове због мале ширине и знатне денивелације лесног одсека, као завршни материјал применити природни камен, опеку или сл. материјале. Забрањује се формирање потпорних зидова са завршним материјалима на бази бетона. Стабилизација леса може се вршити и озелењеним габионима, који имају улогу потпорних зидова. То су жичане корпе испуњене инертним материјалом, најчешће каменом, између којих се поставља биоматеријал. Користе се резнице довољне дужине да након одређеног времена својим кореновим системом повезују и додатно учвршћују габион са лесом у залеђу. Користити врсте *Salix spp.*, *Cornus spp.*, *Symplocarpus spp.* а могу се користити и различите врсте пузавица. Допунска стабилизација се може решити постављањем живог биоматеријала у виду резнице управно на пад терена, а за то користи прикладне врсте врба. Изнад габиона стабилизација се може извршити постављањем биоторкрета, са мешом травних врста као што је *Festuca rubra*, *F. ovina*, *Lolium perenne* и друге.

Зеленило у касетама на деловима одсека који буде решен на овај начин озелењавати врстама које су већ показале да се успешно развијају на лесу, односно користити већ постојеће врсте које се спонтано јављају на лесу.

Заштитна зона лесног одсека (у циљу обезбеђења његових природних карактеристика као и визура са Дунава), у највећем делу предметног подручја, обухвата појас ширине око 30 метара од ивице одсека на лесном платоу, као и саме обронке одсека. У циљу заштите лесног одсека забрањује се изградња објеката, као и постављање привремених објеката у овој заштитној зони.

Стрме обронке леса стабилизирати само у случајевима када они представљају опасност од обрушавања, а стабилизацију је могуће вршити и биоинжењерским мерама, уз употребу само оне вегетације која је карактеристична за лес, односно која се на њему већ спонтано јавља.

Забрањено је депоновање отпада и шута у заштитној зони лесног одсека, као и у целој зони приобалног појаса.

Лесни одсек у потпуности третирати као заштићено природно добро, до његовог званичног проглашења природним добром Београда.

Део ове подзоне се налази у обухвату просторно културно-историјске целине „Старо језгро Земуна” – културно добро од великог значаја, те је потребно све интервенције радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

Уколико се ова подзона или неки њен део прогласи заштићеним природним добром, тада је потребно све интервенције радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту природе РС.

Јавни простори и пешачки приступи лесном одсеку

У Улици деспота Ђурђа, Улици Прегревица и на крају Дунавске улице према приобалном појасу предвиђени су простори, у плану означени као „јавни урбани простор–ви-

диковац”, као уређени јавни урбани простор у оквиру регулације улица, пешачка површина-видиковац. Партерним уређењем простора обезбедити привлачност ових „мини” пунктова и омогућити задржавање људи постављањем одговарајућег урбаног мобилијара. Ивицу лесног одсека на овим јавним просторима оградити транспарентном оградом, одговарајуће висине, због заштите људи. На за то у плану предвиђеним местима, реализовати вертикалне пешачке комуникације са приобаљем и акваторијом.

У оквиру плана реализовати и друге овакве јавне просторе-видиковаце према Дунаву, као просторе са јавним коришћењем и пешачким приступима овим просторима (на графичким прилозима су дати оријентационо а кроз техничку документацију их треба тачно дефинисати) кроз следеће комплексе: у оквиру комерцијалних зона планираних између улице Прегревица и лесног одсека (подзоне К2 и К3), у оквиру јавних комплекса КПА 2 и НИД и у оквиру јавне парцеле планиране за социјално становање – станови за расељавање на крају Улице Прегревица.

Уређење ових простора урадити тако да се сачувају и унапреде изворне вредности амбијента и обезбеди највећа могућа функционалност простора, где треба планирати одговарајући пратећи урбани мобилијар са одговарајућом засеном високом вегетацијом или грађевинским елементима. Ивице лесног одсека на овим јавним просторима оградити транспарентном оградом, одговарајуће висине, због заштите људи. На, за то у плану предвиђеним местима, реализовати вертикалне пешачке комуникације са приобаљем и акваторијом.

Формирање оваквих јавних урбаних простора и пешачких приступа овим просторима кроз стамбене зоне између улице Прегревица и лесног одсека је обавезујуће уколико је намена јавног карактера заступљена до 100% капацитета на појединачним парцелама (делатност туристичких услуга, јавне намене у функцији социјалне и дечије заштите, здравства и културе, као и спортски објекти и комплекси). Уређење ових простора реализовати у складу са основном наменом парцеле. Могуће је на овим местима и остваривање вертикалне пешачке комуникације са приобаљем и акваторијом.

Приобаље са акваторијом

Уређено шеталиште

Овај део приобалног појаса (чине је три сегмента означена на графичким прилозима са УШ-1, УШ-2 и УШ-3) намењен је искључиво пасивној рекреацији (шетна и бициклистичка стаза су једини садржаји), са наглашеним природним карактеристикама обале. Укупна површина износи око 8,5 ha.

При даљој разради ове подзоне, поред општих услова за све зоне, потребно је поштовати и следеће посебне услове:

- У оквиру појединачних зона планирати и пунктове за одмор пешака и бициклиста, као и јавне просторе – видиковце, просторе за прилаз и проучавање посебних делова лесног одсека, прилазе води и сл.

- Застрте површине стаза чине максимум 20% од укупне површине зоне територије, а остало су зелене површине. Зелене површине решавати тако да буду прилагођене (естетски и функционално) карактеру речне обале, користити искључиво врсте приобаља (врба, топола, јова, и сл.). Уз аутохтоне врсте на лесу које се јављају као спонтана вегетација, у залеђу зоне, идејна решења зелених површина треба да буду усклађене са њима, односно да немају урбано-парковски карактер, већ карактер природних речних обала.

Спортско-рекреативни садржаји

Овај део приобалног појаса намењен је обимнијим рекреативним активностима, које уз шетну и бициклистичку стазу пружају корисницима већи избор у различитим типовима рекреације (означен на графичким прилозима са СР). Планирати места за дуже задржавање корисника, уз могућност излетничких активности уз обезбеђивање потребног мобилијара (спортски терени на отвореном, пикник простори и сл.).

Даљом разрадом размотрити могућност дводневног задржавања корисника, те њиховог смештаја и активности које им се нуде (камп простор са пратећим садржајима). У оквиру ове зоне планирати и локације за спортске клубове везане за воду (кајак, веслачки и сл.), као и угоститељске садржаје.

Укупна површина је око 2,4 ha (обухвата акваторију – оријентационо 30% и територију – оријентационо 70%).

При даљој разради територије, поред општих услова, потребно је поштовати и следеће посебне услове:

- све планиране садржаје, објекте и уређење зоне планирати у оквиру простора дефинисаног грађевинским линијама;

- овој територији се не обезбеђује стандардан колски прилаз (само изузетно преко комуналне стазе), већ само пешачки и бициклистички приступ, као и приступ са воде;

- на местима која су илустративно означена на свим графичким прилозима обезбедити вертикалне пешачке комуникације са јавним просторима – видиковцима на лесном платоу;

- могуће је планирати пристан и/или привезиште за пловила;

- спортско-рекреативни садржаји: око 2.500 m² БРГП угоститељских, туристичких и спортских објеката, односно максимални индекс изграђености је $I=0,15$ (у односу на територију);

- пожељно је планирање свих спортских, туристичких и угоститељских објеката на коти 76,50–77,50 m.n.v. Уколико се неки од ових садржаја планирају на нижим котама, они се морају предвидети на стубовима, с тим да доња ивица конструкције пода буде минимално на коти одбране од поплава;

- у оквиру територије планирати више објеката. Минимално међусобно растојање новопланираних објеката износи 15 m;

- максимална спратност објеката је П+1, односно висина објекта износи макс.8,0 m;

- ова територија је непосредно сагледива са Дунава али и са лесног платоа, те је потребно обратити пажњу при пројектовању комплекса и објеката да се доминантним волуменом не да акценат који не би био примерен локацији. Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као „пете” фасаде.

- Није дозвољено ограђивање зоне. Ограђивање појединих делова комплекса, уколико је то потребно из специфичних функционалних разлога, дозвољено је само живом оградом у коју може бити инкорпорирана жичана ограда. Спортске терене, према функцији и потреби, оградити транспарентном оградом одговарајуће висине.

- Процентуално учешће зелених површина не сме бити мањи од 50% (у проценат зелених површина не улазе затрављени спортски терени).

- Зелене површине решавати тако да буду прилагођене (естетски и функционално) карактеру речне обале, користити искључиво врсте приобаља (врба, топола, јова, и сл.).

– Уз аутохтоне врсте на лесу које се јављају као спонтана вегетација, у залеђу зоне, идејна решења зелених површина треба да буду усклађене са њима, односно да немају урбано-парковски карактер, већ карактер природних речних обала.

Постојећа marina „Радечки”

Постојећа marina је у директном контакту са приобаљем Старог језгра Земуна и налази се у обухвату просторно културно-историјске целине „Старо језро Земуна” – културно добро од великог значаја (означена на графичким прилозима са М-1). Све интервенције радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

Укупна површина износи око 0,7 ha, оријентационо око 0,35 ha акваторије и око 0,35 ha територије (копно).

При даљој разради територије, поред општих услова, потребно је поштовати и следеће посебне услове:

– све планиране садржаје, објекте и уређење зоне планирати у оквиру простора дефинисаног грађевинским линијама;

– колски прилаз постојећој марини „Радечки” обезбедити са саобраћајнице реализоване у контактном подручју Старог језгра Земуна, уз планирање окретнице (илустративно приказано на графичким прилозима), све на коти 76,50–77,50 m.n.v.;

– планирати марину за око 35 пловила (везова);

– предвидети могућност да се прекинута обалоутврда у приобаљу Старог језгра Земуна даље искористи за формирање базенске или полубазенске марине на овоме простору;

– у супротном, марину формирати у отвореном току Дунава;

– пратећи садржаји марине: око 1,750 m² БРГП спортских и угоститељских објеката, односно максимални индекс изграђености за територију износи И = 0,5 (у односу на територију);

– неопходне пратеће садржаје, опрему и категорију марине планирати у складу са „Правилником о врстама, минималним условима и категоризацији објеката наутичког туризма” („Службени гласник РС”, број 69/94);

– пожељно је планирање свих спортских и угоститељских објеката на коти 76,50–77,50 m.n.v. Уколико се неки од ових садржаја планирају на нижим котама, они се морају предвидети на стубовима, с тим да доња ивица конструкције пода буде минимално на коти одбране од поплава;

– обезбедити одговарајући број паркинг места у складу са условима из поглавља 3.1.3;

– колски прилаз и прилаз простору за паркирање возила и пловила решити тако да се не укрштају са главним кретањима пешака и бициклиста у зони;

– у оквиру зоне планирати више објеката. Минимално међусобно растојање новопланираних објеката износи 15 m;

– максимална спратност објеката је П+1, односно висина објекта износи макс. 8,0 m;

– на местима која су илустративно означена на свим графичким прилозима обезбедити вертикалне пешачке комуникације са јавним просторима – видиковцима на лесном платоу;

– територија је непосредно сагледива са Дунава, али и са лесног платоа, те је потребно обратити пажњу при пројектовању комплекса и објеката да се доминантним волуменом не да акценат који не би био примерен локацији. Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као „пете” фасаде;

– није дозвољено оградавање зоне. Оградавање појединих делова комплекса, уколико је то потребно из специфичних функционалних разлога, дозвољено је само живом оградом у коју може бити инкорпорирана жичана ограда;

– процентуално учешће зелених површина у оквиру територије марине не сме бити мањи од 25%, уз озелењена паркинг места која не улазе у проценат зелених површина.

Планирана marina

Нова marina се планирана у делу приобаља где је једино могуће остварење директног колског прилаза и везе насеља Прегревица и Горњег Земуна са обалом Дунава (означена на графичким прилозима са М-2).

Налази се у централном подручју плана где се планира концентрација комерцијалних садржаја и садржаја градских центара, са којима представља и главну жижну тачку целокупног насеља Прегревица.

Даљом разрадом испитати могућност формирања базенске или полубазенске марине. У супротном, марину формирати у отвореном току Дунава.

Укупна површина износи око 4,2 ha, оријентационо око 2 ha акваторије и око 2,1 ha територије (копно).

При даљој разради територије, поред општих услова, потребно је поштовати и следеће посебне услове:

– све планиране садржаје, објекте и уређење зоне планирати у оквиру простора дефинисаног грађевинским линијама;

– прилаз новопланираној марини обезбедити са реконструисане улице Куће на Дунаву, на погодном месту, уз планирање окретнице у оквиру зоне (илустративно приказано на графичким прилозима), све на коти 76.50–77.50 m.n.v.;

– планирати марину за око 200 пловила (везова);

– пратећи садржаји марине: око 12.500 m² БРГП спортских, туристичких, пословних, трговачких и угоститељских објеката, односно максимални индекс изграђености је И = 0.6 (у односу на територију);

– неопходне пратеће садржаје, опрему и категорију марине планирати у складу са „Правилником о врстама, минималним условима и категоризацији објеката наутичког туризма” („Службени гласник РС”, број 69/94);

– пожељно је планирање свих спортских, туристичких, пословних, трговачких и угоститељских објеката на коти 76,50–77,50 m.n.v. Уколико се неки од ових садржаја планирају на нижим котама, они се морају предвидети на стубовима, с тим да доња ивица конструкције пода буде минимално на коти одбране од поплава;

– обезбедити одговарајући број паркинг места у складу са условима из поглавља 3.1.3.

– колски прилаз и прилаз простору за паркирање возила и пловила решити тако да се не укрштају са главним кретањима пешака и бициклиста у зони;

– у оквиру зоне планирати више објеката. Минимално међусобно растојање новопланираних објеката износи 15 m, без обзира на њихову висину;

– максимална спратност објеката је П+1 и П+2, односно висина објекта износи макс. 8,0 m и 12 m;

– обзиром да је marina непосредно сагледива са Дунава, али и са других околних локација, потребно је обратити пажњу при пројектовању комплекса и објеката да се доминантним волуменом не да акценат који не би био примерен локацији. Посебну пажњу посветити обликовању кровова, као „пете” фасаде;

– није дозвољено оградавање зоне. Оградавање појединих делова комплекса, уколико је то потребно из специфичних функционалних разлога, дозвољено је само живом оградом у коју може бити инкорпорирана жичана ограда;

– процентуално учешће зелених површина у зони марине не сме бити мањи од 25%, уз озелењена паркинг места која не улазе у проценат зелених површина.

Даља разрада зоне приобаља и акваторије, заједно са зonom лесног одсека је предвиђена путем јавног програмско – урбанистичког конкурса а на основу услова из овог плана.

Границе између подзона су дефинисане аналитичким тачкама, односно стационажама.

3.4. Јавне зелене површине

(Графички прилог бр. 8.1, 8.2 и 8.3 „План јавних зелених површина” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 9.1, 9.2, 9.3 и 9.4 „План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон план)” Р 1:1000)

На обухваћеној територији планирају се следеће јавне зелене површине:

- Лесни одсек код гробља, на графичким прилозима означен са ЗП-1;
- Појас заштитно – изолационог зеленила, означен са ЗП-2;
- Зелено острво, означено са ЗП-3.

грађ. парцела	НАЗИВ	локација	ориј. површина (m ²)
ЗП-1	Лесни одсек код гробља	блок бр. 19, Ул. Цара Душана	3650
ЗП-2	Појас заштитно – изолационог зеленила	блок бр. 5, унутрашњост блока - између планиране саобраћајнице Т6 и социјалног становања	3294
ЗП-3	Зелено острво	блок бр. 5, Ул. Цара Душана	402

Табела планираних јавних зелених површина

Остале зелене површине се налазе у оквиру јавних површина различитих намена. Зеленило у оквиру Јавних служби, објеката и комплекса, Спортских објеката и комплекса као и у оквиру Социјалног становања, дато је у одговарајућим поглављима.

3.4.1. Зеленило у оквиру јавних зелених површина – лесни одсек код гробља

По реализацији планираног проширења Улице цара Душана формирати нову зелену површину, која се пружа од југозападне границе земунског гробља и Гардоша до регулације Улице цара Душана.

Обронке лесног одсека обезбедити на начин дефинисан у поглављу 6. „Инжењерско геолошки услови”. Фаворизовати природни изглед лесних обронака, са самониклом вегетацијом или вегетацијом карактеристичном за лес.

На местима где је неопходно формирати потпорне зидове због мале ширине и знатне денивелације лесног одсека, као завршни материјал применити природни камен, опеку или сл. материјале. Забрањује се формирање потпорних зидова са завршним материјалима на бази бетона. Стабилизација леса може се вршити и озелењеним габионима, који имају улогу потпорних зидова. То су жичане корпе испуњене инертним материјалом, најчешће каменом, између којих се поставља биоматеријал. Користе се резнице довољне дужине да након одређеног времена својим кореновим системом повезују и додатно учвршћују габион са лесом у залеђу. Користити врсте *Salix spp.*, *Cornus spp.*, *Sy mprhoyagrus spp.* а могу се користити и различите врсте пузавица. Допунска стабилизација се може решити постављањем живог биоматеријала у виду резница управно на пад терена, а за то користити прикладне врсте врба. Изнад габиона стабилизација се може извршити постављањем биоторкрета, са смешом травних врста као што је *Festuca rubra*, *F. ovina*, *Lolium perenne* и друге.

Зеленило у касетама на деловима одсека који буде решен на овај начин озелењавати врстама које су већ показале да се успешно развијају на лесу, односно користити већ постојеће врсте које се спонтано јављају на лесу.

Санирати лагуме који су присутни на овом простору, а који су настали антропогеном делатношћу уз могућност њиховог активирања или затрпавања.

Део ове површине се налази у обухвату просторно културно-историјске целине „Старо језгро Земунa” – културно добро од великог значаја, те је потребно све интервенције радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

Заштитно – изолационо зеленило

Простор између планиране саобраћајнице Т6 и социјалног становања планира се као зелена површина са примарно заштитном функцијом – у односу на негативне утицаје буке, отровних честица и загађеног ваздуха које долазе од саобраћаја. Представља баријеру према објектима социјалног становања и средњој школи. Планира се као вишеслојни заштитни појас хетерогеног састава – састављен од лишћарског, зимзеленог и четинарског дрвећа и шибља. Изабрати здраве и отпорне саднице, односно врсте које су прилагођене неповољним условима средине. Предвидети најкраће пешачке правце који ће повезивати околне намене, а њихове улазно-излазне тачке пејзажно обрадити. Са унутрашње стране заштитно-золационог зеленила – према зони становања, предвидети мањи простор за одмор.

Зелено острво

Зелено острво између Улице цара Душана и терминала ЈГС планирано је да по начину уређења буде слично скверу. Користити травне покриваче и покриваче тла, трајнице и групације ниског шибља. Применити биљне врсте чија висина не прелази 70 cm, отпорне на издувне гасове и повећану концентрацију соли. Предвидети и застрте површине управно на улицу, али удео ових површина не сме да премаши 50%. Озелењене делове оградити ниском заштитном оградом.

3.4.2. Зеленило у оквиру саобраћајних површина

Зеленило у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Постојеће зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина чине улични дрвореди, улични травњаци, видиковци и површине које су у оквиру регулације улице уређене као репрезентативне површине.

Дрвореди и остале зелене површине у оквиру регулација улица

У циљу унапређења система градског зеленила планирано је задржавање највећег дела постојећих квалитетних уличних дрвореда, њихова допуна, евентуална постепена реконструкција, као и проширивање мреже дрвореда у улицама које их немају.

У Улици цара Душана постоји обострани, квалитетни дрворед, постављен у широким линеарним уличним травњацима, а преовладава дивљи кестен (*Aesculus hippocastani*), а спорадично се јављају и софора (*Sophora japonica*), и јасен (*Fraxinus sp.*). Дрворед који се налази на непарној страни улице се у потпуности задржава, а део дрвореда који се налази на парној страни улице се уклања, од Трга Бранка Радичевића до Тршћанске улице, ради проширења Улице цара Душана.

Планира се нови дрворед на парној страни Улице цара Душана и то:

- у делу улице који се приширује, након изведених радова на проширењу; дрворед треба да буде засађен искључиво школованим дрворедним садницама високих лишћара, одговарајуће врсте.

- у делу улице од комплекса Полицијске академије до планиране саобраћајнице Нова 2, тако да ће улица у овом делу имати дворедни дрворед, са обе стране бицикличке стазе.

Користити дрворедне саднице дивљег кестена или софоре, као допуна постојећем дрвореду. Дрворедне саднице садити на растојању од 7 м, у садне јаме минималне ширине 90 см. Дозвољено је постојеће уличне дрвореде попуњавати новим садницама, ако се за тим укаже потреба.

Зеленило у оквиру регулације Улице цара Душана, код Тршћанске улице представља проширену зелену траку ширине око 10 м. Овај простор може се уредити у виду репрезентативног уличног простора, са елементима сквера, иако он то по својој функцији није. Постојећи дрворед на овом простору се задржава, са препоруком да се при евентуалном даљем озелењавању користи само ниско жбуње, перене, пузавице, без нових засада дрвећа.

У Улици Сибињанин Јанка у потпуности се задржава постојећи квалитетни дрворед софоре, као и све друге зелене површине у оквиру регулације улице (улични травњаци и репрезентативне површине), на којима се јавља већи број врста међу којима и липа, бреза, платан, туја. Дозвољена је допуна дрвореда одговарајућим врстама, а посебно се акцентира дрворед софоре на непарној страни улице, као дрворед изузетних декоративних особина, који уједно има улогу и заштитног зеленила ка гробљу.

У Улици деспота Ђурђа нема формираних уличних дрвореда, али је линеарно зеленило у оквиру регулације улица решено као репрезентативно зеленило, са великим бројем врста међу којима доминирају бреза, липа, кестен, као и четинарске врсте: смрча, јела, туја. Као главни акценат уличног зеленила јављају се живе ограде шимшира (*Vixus se pterivgens*). Зеленило у оквиру регулације улице се у потпуности задржава.

Кланичка улица нема формиран улични дрворед, али се у оквиру регулације улице налазе зелене линеарне траке, решене у виду репрезентативног зеленила, које се у потпуности задржавају. Уколико се укаже потреба, може се формирати нови дрворед врстама које су на овом простору показале добру прилагођеност датим условима средине (јавор, софора, липа...).

У Улици Наде Димић постоји квалитетан дрворед липе, који се у потпуности задржава, као и линеарно зеленило у

оквиру регулације улице. Проширивањем улице створени су услови за формирање новог дрвореда, са обе стране улице а користити дрворедне саднице липе, као допуна постојећем дрвореду.

Дунавска улица, од Цара Душана до Прегревице, одликује се зеленим линеарним репрезентативним зеленилом, уз појединачне примерке листопадог и четинарског дрвећа изузетне декоративности, а у једном делу постоји и дрворед брезе. Због формирања планираног паркинга у северном делу улице, потребно је засецање лесног одсека. Ови обронци лесног одсека се засецају у нагибу 1:1.05, уз формирање заштитног зида у подножју одсека. Фаворизовати природни изглед лесних обронака, са самониклом вегетацијом или вегетацијом карактеристичном за лес. Планирани паркинг неопходно је озеленити, вегетацијом прикладном за овај простор, која ће бити усклађена са околном вегетацијом лесног одсека. Користити врсту *Broussonetia papyrifera* која је већ спонтано обрасла овај део лесног одсека. Саму форму озелењавања паркинга прилагодити будућем изгледу паркинга постора (садња у касете, зелена трака уз паркинг места са садницама препоручене врсте, или искористити већ постојећу вегетацију по ободу одсека, уколико буде могуће). Постојеће зеленило у оквиру регулације улице између улица Цара Душана и Прегревице у највећој мери задржати при формирању планираног подужног паркинг простора.

У Славонској улици у потпуности се задржавају дрворед јавора и остало зеленило у оквиру регулације саобраћајнице.

У Далматинској улици доминира дрворед јавора, а линијско зеленило решено је у виду травњака. Све зелене површине у регулацији улице се у потпуности задржавају.

У Улици Милована Петровића Ковача нема зеленила у оквиру регулације улице, као ни других јавних зелених површина. Због изграђености овог простора, и при планираној реконструкцији-проширењу улице није могуће планирати зеленило у њеној регулацији.

Улица куће на Дунаву је просечена кроз приобални лесни одсек. При планираној реконструкцији ове улице (проширење), делови лесног одсека на којима се интервенише су обухваћени регулацијом улице. Ови обронци лесног одсека се засецају у нагибу 1:1.05, уз формирање заштитног зида у подножју одсека. Фаворизовати природни изглед лесних обронака, са самониклом вегетацијом или вегетацијом карактеристичном за лес.

У оквиру регулације Тршћанске улице налазе се квалитетни дрворед јавора, као и нови дрворед бреста, који се у потпуности задржавају, као и линијско зеленило у оквиру регулације.

Ужичка улица поседује изузетно квалитетан дрворед брезе, који се у потпуности задржава као и линијско зеленило у оквиру регулације улице.

У Улици др Мушицког не постоји оформљен улични дрворед, већ само линијско зеленило у оквиру регулације улице. Због ограничених просторних могућности, не планира се нов дрворед, већ уређење и унапређење постојећих травних баштица.

У оквиру регулације Улице Прегревица постоје оформљени улични дрвореди, изузетне декоративности, а доминирају стабла софоре, а као појединачни примерци јављају се и друге врсте (јавор, липа, бреза). Линијско зеленило јавља се у виду травњака, али има делова зелених трака које су уређене као репрезентативно зеленило испред објеката. Зеленило у оквиру регулације улице (дрвореди и линијско улично зеленило) се у потпуности задржава, уз посебан акценат на дрворед софоре, изузетних декоративних особина. Дуже прекиде у дрвореду попуњити садницама неке од присутних врста. У делу улице од Улице др Мушицког до краја

Улице Прегревица, при планираној реконструкцији – проширењу улице није планирано зеленило у њеној регулацији.

У оквиру регулација свих улица положај нових дрвореда ускладити са трасама постојећих и планираних комуналних инсталација. На раскрсницама изоставити дрворедне саднице на дужини коју захтевају услови прегледности и безбедности саобраћаја. За дрворед одабрати посебно расаднички однеговане саднице уједначене висине, са очуваном терминалним избојком, правилно развијене крошње, висине дебла најмање 2,50 m. За физиолошки презрела стабла планира се сукцесивна замена младим, расаднички однегованим дрворедним садницама.

Дрвореде, као и зелене површине у оквиру регулација улица, ускладити и са колским приступима парцелама.

Дуж планиране саобраћајнице Т6, протеже се континуални зелени појас минималне ширине 4,5 m. Налази се у простору од спољне ивице банке до спољне ивице парцеле саобраћајнице и има заштитну функцију.

У циљу саобраћајне прегледности и безбедности, у рубној зони уз коловоз формирати затрављене површине и засаде са ниским, полеглим шибљем. На шарпама користити биомелиоративне врсте (првенствено траве) са дубљим, развијеним кореновим системом у циљу везивања земљишта и спречавања ерозије. Ван зоне банке и шарпе, на местима где је то могуће, формирати засаде дрвенасте вегетације. Они се надовезују на заштитно – изолационо зеленило (ЗП-2).

Зеленило уз паркинг просторе

Планирана паркинг места у регулацији улица са дрворедима, поставити између постојећих дрворедних садница, водећи рачуна да не дође до евентуалног оштећења дрвећа. Све интервенције у зони постојећих дрворедних стабала радити на основу услова ЈКП „Зеленило–Београд”.

Паркинг просторе на планираним отвореним површинама (за управно и косо организовано паркирање) изградити од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и предвидети садњу дрворедних садница високих лишћара.

Дрворедне саднице се постављају на размаку од 7,50 m, односно на свако треће паркинг место.

За засену паркинг места применити расаднички однеговане дрворедне саднице високих лишћара које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине, посебно на издувне гасове и прашину (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*, *Tilia grandifolia*, *T. parvifolia*, *Robinia pseudoacacia* 'и *mbraculifera*', *Fraxinus sp.* и сл.) или користити оне врсте којима је већ формиран дрворед.

3.4.3. Зеленило у оквиру водних површина

Лесни одсек

Зеленило лесног одсека и заштита лесног одсека као специфичне геоморфолошке појаве

Заштита природних одлика лесног одсека се постиже забраном градње објеката и инфраструктурних објеката у зони лесног одсека. Не планира се озелењавање лесног слоја више од онога што је спонтана вегетација, поготово на оним местима на којима се могу видети хоризонти фосилног земљишта, како би остали доступни за даља научна истраживања.

Планирају се пунктови са непосредним приступом пешака лесном одсеку у зонама где је природни рељеф најатрактивнији и пунктови који ће се озеленити врстама приобаља.

На местима који су у графичким прилозима оријентационо означена као вертикалне комуникације, у даљој разради предвидети преко ове зоне пешачке везе између лесног платоа (видиковаца) и зоне приобаља и акваторије, на начин примењен карактеру зоне лесног одсека, а уз посебне услове надлежног Завода. Потребно је у највећој могућој мери очувати препознатљиву силуету стрмих страна лесног одсека, озелењеног простора где створене физичке структуре не доминирају.

Очување лесног одсека у свом природном стању неопходно је како због стабилизације само леса, и очувања од даље деградације тако и са становишта значајне улоге ове структуре у очувању и унапређењу система зелених површина у Београду. Правац пружања лесног одсека представља један од најзначајнијих праваца развоја система зелених површина, и као такав се у потпуности чува од даље деградације и губитка фонда зеленила.

Стрме обронке леса стабилизирати само у случајевима када они представљају опасност, од обрушавања, а стабилизацију је могуће вршити и биоинжењерским мерама, уз употребу само оне вегетације која је карактеристична за лес, односно која се на њему већ спонтано јавља.

Забрањено је депоновање отпада и шута у заштитној зони лесног одсека, као и у целој зони приобалног појаса.

Лесни одсек у потпуности третирати као заштићено природно добро, до његовог званичног проглашења природним добром Београда.

Део ове подзоне се налази у обухвату просторно културно-историјске целине „Старо језгро Земуна” – културно добро од великог значаја, те је потребно све интервенције радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

Уколико се ова подзона или неки њен део прогласи заштићеним природним добром, тада је потребно све интервенције радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту природе РС.

Пешачка стаза на лесном одсеку

У оквиру Блока 1, између задње регулационе линије и горње линије лесног одсека, предвиђено је провлачење пешачке стазе. Она треба да повеже атрактивне садржаје у стамбено – комерцијалној зони на лесном платоу са уређеним шеталиштем уз обалу. Није занемарљив ни њен рекреациони потенцијал, а може да послужи и као „стаза знања”.

Траса стазе планира се тако да буде што више повучена уз регулациону линију. Положај, ширина стазе, везе са вертикалним комуникацијама и удаљеност од задње регулационе линије су оријентационо дати на одговарајућим графичким прилозима и морају бити прецизирани у даљој планској разради.

Тип мобилијара и израда застора морају бити такви да минимално оптерећују подлогу. У циљу стварања безбедног простора планира се заштитна ограда и расвета.

Како је циљ очување природног изгледа лесног одсека, никакве интервенције у смислу садње нису дозвољене, већ само мере одржавања простора око стазе. Због неповољне ширине појаса стазе (од регулационе линије до ивице лесног одсека) додатни простор обезбеђује се на осталом земљишту – кроз правила уређења задњег дела парцеле у оквиру стамбене и комерцијалне зоне у Блоку 1 (поглавља 4.3. и 4.4, у делу који се тиче уређења зелених и слободних површина и ограђивања).

Реализацију пешачке стазе могуће је планирати тек по изградњи обалоутвде и потпуне стабилизације лесног одсека. Израду Главног пројекта обавезно мора да прати одговарајућа геолошко – геотехничка документација и посебна сарадња са надлежним Заводом.

* ЈКП Зеленило, број: VII/3 51/558 од 26. октобра 2010. године и број: VII/3 51/107 од 1. априла 2013. године, Завод за заштиту природе Србије, број: 020-806/2 од 23. априла 2012.

3.5. Јавне службе, јавни објекти и комплекси

(Графички прилог бр. 2.1, 2.2 и 2.3 „Планирана намена површина” Р 1: 1000)

На обухваћеној територији планирају се следеће јавне службе, јавни објекти и комплекси:

- дечије установе;
- основне школе;
- образовање – стандардни ниво (средње и више школе);
- специјализовани центар – Институт за физику;

- специјализовани центар – Криминалистичко – полицијска академија;
- специјализована здравствена заштита – Диспансер за заштиту и плућне болести.

3.5.1. Дечије установе

За планиране становнике (око 9.858) на територији плана очекује се око 690 деце предшколског узраста.

У Блоку бр. 7, за смештај деце предшколског узраста (око 150), планира се:

- предшколска установа ДУ-1.

У Блоку бр.12, за смештај деце предшколског узраста (око 210), планира се:

- предшколска установа ДУ-2.

У Блоку бр. 5 (у оквиру комплекса социјалног становања), у Блоку бр. 4 (ГП -2) и у Блоку бр. 7 (ГП-1) за смештај деце предшколског узраста (око 320), планирају се:

- 4 депанданса предшколске установе (Д1 – Д4) у приземљима стамбених објеката.

грађ. парцела/локација	НАЗИВ	адреса	орј. пов. компл. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност	број деце
ЈС -1	дечија установа ДУ-1	блок бр. 7 ул. Прегревица	2255	1130	П+1	150
ЈС-2	дечија установа ДУ-2	блок бр. 12 ул. Нова 1	3205	1600	П+1	210
СС	депанданс Д1	блок бр. 5	/	650	у приземљу стамбеног објекта	80
СС	депанданс Д2	блок бр. 5	/	650	у приземљу стамбеног објекта	80
К1	депанданс Д3	блок бр. 7 ул. Цара Душана	/	650	у приземљу стамбеног објекта	80
ГП-1	депанданс Д4	блок бр. 4 ул. Прегревица	/	650	у приземљу стамбеног објекта	80

Табела планираних дечијих установа

	Дечије установе
Правила парцелације	Планом су дефинисане грађевинске парцеле предшколских установа (ДУ-1 и ДУ-2) и није дозвољено њихово даље парцелисање. Границе парцеле између ОШ и ДУ2 могуће је израдом Пројекта препарцелације изменити кроз спровођење плана уз обострану сагласност надлежних институција а у складу са програмима развоја и уз поштовање одговарајућих норматива и стандарда датих овим планом и ГП Београда 2021, који се односе на одређивање минималних величина припадајућих парцела.
Намена	– Јавни објекти за боравак деце предшколског узраста планирају се као комбиноване дечије установе тј. објекти на засебним парцелама (ДУ-1 и ДУ-2) или као депанданси дечијих установа у приземним деловима стамбених објеката (Д1-Д4) Дечија установа садржи јаслице – 1/3 капацитета са бројем деце у групи 15 и вртић – 2/3 капацитета са бројем деце у групи 20). – објекат ДУ1 планирати за око 150 деце (осам група) и око 24 за- последних а објекат ДУ2 за око 210 деце (12 група) и око 34 запосле- них. Капацитет депанданса је 4 x 80 деце. – У оквиру ових комплекса треба планирати прописима предвиђене садржаје потребне за организован боравак, васпитање, образовање и здравствену заштиту деце предшколског узраста.

	– На планираним грађевинским парцелама за дечије установе, није дозвољена изградња објеката од јавног интереса других намена.
Положај објекта	– Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење, тј. није обавезно постављање објеката или делова објеката на њих. – Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном. – Објекти су по положају слободностојећи. – Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне над- стрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевин- ском линијом.
Спратност	– Максимална спратност за објекте предшколских установа је П+1. – Максимална висина објекта је 10 m. – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута. – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте објекта.

	– Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање неко-рисног таванског простора).
Индекси	– За објекте на засебним парцелама (ДУ-1 и ДУ-2) планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс изграђености – И = 0,5 – За депандансе у приземним етажама стамбених објеката (Д1-Д4) планирати минималну БРГП=650 м ² – Максималним индексима за предшколске установе остварују се нормативи: – 15 м ² парцеле/кориснику (по ГП Београда 2021: 15–18 м ²) – 7,5 м ² објекта/кориснику (по ГП Београда 2021: 6,5–7,5 м ²)
Услови за архи-тектонско, естетско обликовање	– При пројектовању објеката предшколских установа и лоцирању депанданса у приземљима стамбених објеката, уколико је могуће обезбедити јужну оријентацију за групне собе. – Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближи изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.
Уређење зелених и слободних површина	– Мин. % зелених површина на парцели је 40%. – Организовати засебне целине за игру деце – отворене затрављене површине (пољана-травњак), места са справама за игру деце, простори на којима ће се садити дрвеће и шибље уз клупе и места за седење и сл. – Према саобраћајницама, уз ограду парцеле садити живу ограду од зимзелених или четинарских врста – развијенијих садница како би се формирала у пуном хабитусу током неколико сезонских периода. – За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним плодовима, отровним листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и сл.).

	– На припадајућој површини депанданса засадити групе дрвећа и шибља ради стварања засене и повољних микроклиматских услова за боравак деце на отвореном.
Ограђивање	– Комплексе предшколских установа потребно је оградити. Максимална висина оградне је 1,4 м (зидани парапетни део максималне висине 0,9 м). – Делове слободне површине намењене депандансу предшколске установе у приземљу објекта (Д1–Д4) оградити живом, транспарентном оградом или одговарајућим мобилијаром до висине 0,9 м.
Пристап и паркирање	– Колски и пешачки пристап објектима планира се: – за парцелу ДУ–1 са улице Прегревица – за парцелу ДУ–2 са улице Нова 1 – Паркирање решавати према нормативу: 1ПМ на једну групу (20 деце), ван комплекса парцеле. – Потребан број места за паркирање за предшколске установе обезбеђени су у регулацији јавних саобраћајница (за ДУ-1 – 11ПМ, за ДУ-2 – 20ПМ). – Потребан број места за паркирање за депандансе планирати на парцели објекта у оквиру кога се депанданс налази. – Економски прилаз решити тако да се не укршта са главним кре-тањима деце у комплексу.
Инжењер-скогеолош-ки услови	– Код новопроектованих објеката је могуће, чак и повољније што дубље фундаирање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

* Секретаријат за дечију заштиту, XXIX-02 бр. 35-116/10 од 28. јула 2010. године

3.5.2. Основне школе

За планирани број становника (око 9.858) на територији плана очекује се око 986 деце школског узраста.

У Блоку бр. 12, планирани број школске деце опслуживаће:

– Планирана школа – ОШ

грађ. парцела	НАЗИВ	адреса	орј. пов. компл. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност	макс. капацитет школе
ЈС-3	основна школа ОШ	блок бр. 12 ул. Нова 1	15922	7960	П+2	960

Табела планираних основних школа

	Основне школе
Правила парцелације	Планом је дефинисана грађевинска парцела основне школе (ОШ) и није дозвољено њено даље парцелисање. Границе парцеле између ОШ и ДУ2 могуће је израдом Пројекта препарцелације изменити кроз спровођење плана уз обострану сагласност надлежних институција а у складу са програмима развоја и уз поштовање одговарајућих норматива и стандарда датих овим планом и ГП Београда 2021, који се односе на одређивање минималних величина припадајућих парцела.
Намена	– Намена објекта је васпитно-образовна. – Објект школе се планира за макс. 32 одељења (око 960 ученика) и око 90 запослених. – Пројектовање, организацију и реализацију објекта основне школе урадити у складу са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Службени гласник СР Србије” – Просветни гласник, број 4/90). На планираној грађевинској парцелима за основну школу, није дозвољена изградња објеката од јавног интереса других намена.
Положај објекта	– На парцели се може поставити само један објект који се може састојати из више функционалних целина. – Салу за физичко васпитање, као и наставни простор са пратећим просторијама (остава за справе, просторије за наставника, свлачионице, купатила, итд.) пројектовати минималне величине 26x15 м. – Објект поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Отворене спортске терене могуће је планирати ван дефинисаних грађевинских линија. Минимално удаљење спортког терена од границе парцеле је 1,5 м. – Објект је по положају слободностојећи. – Није дозвољено прелажење делова објектата (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Подземна грађевинска линија не сме да пређе надземну грађевинску линију.

Спратност	– Максимална спратност је П+2. – Максимална висина објекта је 14 м. – Максимална висина сале за физичку културу је 9 м. – Кота приземља планираних објектата не може бити нижа од коте нивелете јавног пута. – Кота приземља планираних објектата може бити максимум 1,2 м виша од нулте коте објекта. – Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање неко-рисног таванског простора).
Индекси	– За основну школу на парцели ОШ планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс изграђености – И = 0,5 – Максималним индексима за основне школе остварују се нормативи: – 17 м ² парцеле/кориснику (по ГП Београда 2021:25 м ²) – 8 м ² објекта/кориснику (по ГП Београда 2021: 6,5–7,5 м ²)
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– При пројектовању објектата школских установа колико је могуће за учионице обезбедити југоисточну оријентацију. – Архитектонско обликовање објектата треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближи изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.
Уређење зелених и слободних површина	– Мин. % зелених површина на парцели је 30%. – Планира се озелењавање паркинг простора дрворедним садницама лишћарских врста и постављањем застора од растер елемената са травом на површинама за паркирање. – Уз интерне саобраћајнице, затим у појасу око отворених игралишта-терена и сл. формирати линијско зеленило које ће се састојати од дрвореда и живе оградне.

	<p>– Комплекс постојеће Више медицинске школе ШК-2 Намена објеката је васпитно-образовна са студентским домом/интернатом. Однос васпитно-образовних и других пратећих намена је 100–60%:0–40%. Капацитет дома/интерната за смештај студената планира се са максималним бројем лежачева до 120, тако да се по студенту обезбеди око 20 m² нето површине. Објекат школе планирати за око 460 студената (око 16 група) и око 65 запослених.</p> <p>– Комплекс постојеће Медицинске школе Надежда Петровић, Електротехничке школе Земун и Више техничке машинске школе ШК-3 Намена објеката је васпитно-образовна. Објекат школе планирати за око 1350 ученика/студената (око 45 одељења/група) и око 150 запослених.</p> <p>Могућа је трансформација постојећих јавних установа у друге установе јавне намене из исте области/делатности, у складу са развојним програмима и уз сагласност надлежних институција. У случају промене постојеће установе јавне намене у другу установу јавне намене, важе исти урбанистички параметри уз примену одговарајућих норматива и стандарда за конкретну планирану намену.</p>	<p>– 10 m² објекта/студенту (по ГП Београда 2021: 14-18 m²/студенту) – За ШК-3 планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс израђености – И = 1,2 – Максималним индексима остварују се нормативи: – 10 m² парцеле/ученику, студенту (по ГП Београда 2021: 15–30 m²/ученику у смени 35–40 m²/студенту) – 12 m² објекта/ученику, студенту (по ГП Београда 2021: 10–12 m²/ученику у смени 14–18 m²/студенту)</p>
Положај објеката	<p>– Постојећи објекти се могу доградити, реконструисати или изградити нови у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.</p> <p>– Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>– Подземна грађевинска линија се поклада са надземном.</p> <p>– Комплекс постојеће средње Саобраћајно-техничке школе ШК-1 На парцели се може налазити више објеката. Објекти су по положају слободностојећи. Минимално међусобно растојање новопланираних објеката и постојећег и новопланираног објеката износи 15 m без обзира на спратну висину.</p> <p>Спортске терене као и полигоне за практичну наставу могуће је планирати ван грађевинских линија.</p> <p>– Комплекс постојеће Више медицинске школе ШК-2 На парцели се може налазити више објеката. Објекти су по положају слободностојећи. Уколико се планира више објеката на парцели, растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина вишег објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине.</p> <p>– Комплекс постојеће Медицинске школе Надежда Петровић, Електротехничке школе Земун и Више техничке машинске школе ШК-3 На парцели се може налазити само један објекат. Објекат је по положају слободностојећи и може бити састављен од више засебних функционалних целина. Спортски терени се планирају ван грађевинских линија.</p>	<p>Услови за архитектонско, естетско обликовање</p> <p>– Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближе изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.</p> <p>– Уколико се врши доградња или реконструкција постојећих објеката, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом.</p> <p>– Функције и садржаје комплекса организовати тако да не угрожавају суседне намене. У унутрашњој организацији комплекса и објеката обратити пажњу на оријентацију основних просторија, озелењавање и формирање мирнијих зона према стамбеном ткиву.</p>
		<p>Уређење зелених и слободних површина</p> <p>– Постојеће зелене, рекреативне и спортске површине у комплексима ових школа су делом уређене, садрже отворене просторе за рекреацију и одмор, обогаћене су вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности и потребно их је очувати и унапредити у максимално могућој мери.</p> <p>– Мин. % зелених површина на парцели је 20%.</p>
		<p>Ограђивање</p> <p>– Дозвољено је ограђивање парцела школа. Максимална висина оградe је 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m).</p>
		<p>Пристапи и паркирање</p> <p>– Комплекс постојеће средње Саобраћајно-техничке школе ШК-1 Колски и пешачки пристапи парцели планирају се са Улица цара Душана и/или Нове 2. Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним кретањима ученика у комплексу.</p> <p>Паркирање решавати према нормативу: 1 ПМ на 5-10 (20) студената.</p> <p>Паркирање се решава: у регулацији Улице Прегревица (12ПМ) и у унутар комплекса парцеле (37ПМ).</p> <p>– Комплекс постојеће Више медицинске школе ШК-2 Колски и пешачки пристапи парцели планирају се са улица Цара Душана и/или Прегревица Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним кретањима ученика у комплексу.</p> <p>Паркирање решавати према нормативу: 1 ПМ на 5-10 (20) студената.</p> <p>Паркирање се решава: у регулацији Улице цара Душана (14ПМ) и у унутар комплекса парцеле (10ПМ).</p> <p>– Комплекс постојеће Медицинске школе Надежда Петровић, Електротехничке школе Земун и Више техничке машинске школе ШК-3 Колски и пешачки пристапи парцели планирају се са улица Наде Димић, Сибињанин Јанка, Клиничке и/или Прегревица. Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним кретањима ученика у комплексу.</p> <p>Паркирање решавати према нормативу: 1 ПМ на 5-10 (20) студената.</p> <p>Паркирање се решава у регулацији улица: Прегревица (11ПМ), Наде Димић (8ПМ испред Електротехничке школе, 6ПМ испред Медицинске школе) и 14ПМ у петоминутној пешачкој доступности, у регулацији планиране саобраћајнице, преко пута спортско-рекреативног центра.</p>
Спратност	<p>– Комплекс постојеће средње Саобраћајно-техничке школе ШК-1 Максимална спратност објеката према Улици цара Душана је П+1 (макс. висина објеката 10,0 m) Максимална спратност објеката у унутрашњости парцеле, према комплексу социјалног становања, је П+3 (макс. висина објеката је 18,0 m).*</p> <p>– Комплекс постојеће Више медицинске школе ШК-2 Максимална спратност објеката према Улици Прегревица је П+1 (макс. висина објеката 10,0 m) Максимална спратност објеката према Улици Цара Душана је П+3 и П+3+Пс за објекат дома-интерната (макс. висина објеката је 18,0 m).*</p> <p>– Комплекс постојеће Медицинске школе Надежда Петровић, Електротехничке школе Земун и Више техничке машинске школе ШК-3 Максимална спратност објекта је П+3+Пс (макс. висина објеката је 22,0 m).*</p> <p>– Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте објекта – Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање некорисног таванског простора). Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена. *Спратност и висина објеката су детаљно обележени на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.</p>	<p>Инжењерскогеолошки услови</p> <p>– Доградња постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран 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.</p> <p>– Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су 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.</p> <p>– За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања.</p> <p>– У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).</p>
Индекси	<p>– За ШК-1 планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс израђености – И = 0,8 – Максималним индексима остварују се нормативи: – 17 m² парцеле/ученику у смени (по ГП Београда 2021: 15–30 m²/ученику у смени) – 13 m² објекта/ученику у смени (по ГП Београда 2021: 10–12 m²/ученику у смени) – За ШК-2 планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс израђености – И = 1,0 – Максималним индексима остварују се нормативи: – 6 m² парцеле/студенту (по ГП Београда 2021: 35-40 m²/студенту)</p>	

* Завод за унапређивање образовања и васпитања, бр.696/2012 од 25. априла 2012. године

3.5.4. Специјализовани центри (научно истраживачка делатност и делатности државних органа)

На територији плана постоје изграђени комплекси Института за физику и Криминалистичко – полицијске академије, који се овим планом задржавају.

У Блоку бр. 4

– Институт за физику, грађевинска парцела НИД

У Блоковима бр. 4 и 7

– Криминалистичко-полицијска академија, грађевинске парцеле КПА-1 и КПА-2

грађ. парцела	НАЗИВ	адреса	орј. пов. компл. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност	број корисника/студената
ЈС-7	Институт за физику НИД	блок бр. 4 ул. Прегревица бр. 118	30500	16800	П+2 - П+3	200
ЈС-8	Криминалистичко - полицијска академија КПА1	блок бр. 7 ул. Цара Душана бр. 196	13000	20000	П - П+4	1300
ЈС-9	Криминалистичко-полицијска академија КПА2	блок бр. 4 ул. Прегревица	21800	5450	П, h=12.0м	/

Табела планираних специјализованих центара

	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТРИ	
Правила парцелације	Планом су дефинисане грађевинске парцеле специјализованих центара НИД, КПА-1 и КПА-2 и није дозвољено њихово даље парцелисање. Границе парцеле између КПА-2 и НИД могуће је израдом Пројекта препарцелације изменити кроз спровођење плана уз обострану сагласност надлежних институција а у складу са програмима развоја и уз поштовање одговарајућих норматива и стандарда датих овим планом и ГП Београда 2021, који се односе на одређивање минималних величина припадајућих парцела.	– Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. – Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном. Уколико има више објеката на парцели, они могу у подземном/сутеренском делу бити спојени заједничком гаражом, а у оквиру означене грађевинске линије. Институт за физику На парцели се може налазити више објеката. Објекти су по положају слободностојећи. Минимално међусобно растојање новопланираних објеката и постојећег и новопланираног објеката износи 15 м без обзира на спратну висину. Криминалистичко-полицијска академија КПА-1 и КПА-2 – На парцелама се може налазити више објеката. – Минимално међусобно растојање новопланираних објеката и постојећег и новопланираног објеката износи 15 м без обзира на спратну висину.
Намена	Институт за физику Намена објеката је претежно у функцији научно-истраживачке делатности, али и васпитно-образовне, уз могућност формирања пратећих садржаја неопходних за практичну наставу као и компатибилних садржаја. Однос научно-истраживачке делатности и других пратећих намена је 100-70%:0-30%. Криминалистичко – полицијска академија Намена објеката је у функцији организовања студијских програма за потребе полицијског образовања. У оквиру два комплекса ове стручне школе дозвољени су и компатибилни садржаји: научно – истраживачке делатности, студентски домови и интернати, спортско-рекреативни полигоони и пратећи комерцијални садржаји. КПА -1 Намена објеката је претежно васпитно-образовна, уз могућност формирања пратећих садржаја неопходних за практичну наставу. Однос васпитно-образовних и других пратећих намена је 100-70%:0-30%. Капацитет дома за смештај студента планира се са максималним бројем лежачева до 150, тако да се по студенту обезбеди око 20 м ² нето површине. КПА -2 Намена објеката на је претежно спортско-рекреативна, у функцији васпитно-образовних садржаја на КПА -1, уз могућност коришћења овог комплекса од стране других школских установа и грађана. Однос спортско-рекреативних и других пратећих намена је 100-70%:0-30%. Објекти на оба комплекса се планирају за око 1.300 студената (око 60 група) и око 200 запослених. Могућа је трансформација постојећих јавних установа у друге установе јавне намене из исте области/делатности, у складу са развојним програмима и уз сагласност надлежних институција. У случају промене постојеће установе јавне намене у друге установе јавне намене, важе исти урбанистички параметри уз примену одговарајућих норматива и стандарда за конкретну планирану намену.	Институт за физику – Максимална спратност је П+2 – П+3 – Максимална висина објекта је 18,0 m Криминалистичко – полицијска академија КПА-1 – Максимална спратност је П+1+Пк – П+4 – Максимална висина објекта за спратност П+4 је 18,0 m, односно 12,0 m за спратност П+1+Пк Криминалистичко – полицијска академија КПА-2 – Максимална висина објекта је h =12,0 m – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута. – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте објекта. – Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање некорисног таванског простора). Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена. * Спратност и висина објеката су детаљно обележени на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.
Положај објеката	– Постојећи објекти се могу доградити, реконструисати или изградити нови у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом.	Индекси – За објекте на грађевинској парцели НИД, планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс изграђености – И = 0,55 – За објекте на грађевинској парцели КПА-1 планирају се следећи урбанистички параметри: – максимални индекс изграђености – И = 1,6

	<ul style="list-style-type: none"> – Максималним индексима остварују се нормативи: – 10 m² парцеле/студенту – 11 m² објекта/студенту (по ПП Београда 2021: нормативи којима се рачунају капацитети су предмет програма целине специјализованог центра) – За објекте на грађевинској парцели КПА-2 дефинисани су следећи урбанистички параметри: – максимални индекс изграђености – И = 0,25 	Ограђивање	<p>Институт за физику и КПА-2</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ограђивање комплекса према обалном појасу дозвољено је само живом оградом у коју може бити инкорпорирана жичана ограда. – Дозвољено је ограђивање свих осталих граница парцела. Максимална висина ограде је 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m).
Услови за архитектонско, естетско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближе изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора. – Уколико се врши доградња или реконструкција постојећих објеката, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом. – Функције и садржаје комплекса организовати тако да не угрожавају суседне намене. У унутрашњој организацији комплекса и објеката обратити пажњу на оријентацију основних просторија, озелењавање и формирање мирнијих зона према стамбеном ткиву. – Комплекси Института за физику и КПА-2 су непосредно сагледиви са Дунава те је потребно обратити пажњу при организацији комплекса и пројектовању објеката да се преодминантним волуменима не да акценат који не би био примерен локацији. 	Пристап и паркирање	<p>Институт за физику</p> <ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки пристап објектима планира се са Улице Прегревица – Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним пешачким кретањима у комплексу. – Норматив за паркирање: 1ПМ на 80 m² БРГП – Паркирање се решава унутар комплекса парцеле. Криминалистичко – полицијска академија КПА-1 и КПА-2 – Колски и пешачки пристап парцели КПА – 1 планирају се са улице Цара Душана и/или Прегревица, а парцели КПА –2 са улице Прегревица. – Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним кретањима студената у комплексу. – Норматив за паркирање: 1ПМ на 20 студената, а од тога 40%ПМ на парцели – Паркирање се решава: у регулацији Улице цара Душана (16 ПМ) и преостале потребе унутар комплекса парцеле. *Нормативи којима се рачунају капацитети су предмет програма целине специјализованог центра.
Уређење зелених и слободних површина	<p>Институт за физику</p> <p>Постојеће зелене површине на парцели су уређене, обогаћене су вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности и потребно их је очувати и унапредити у максимално могућој мери. Комплекс Института за физику садржи озелењене површине са засадима декоративних лишћара и четинара. Вегетација је у својој пуној зрелости, витална, одличног здравственог и физичког потенцијала, те се у потпуности задржава, односно укупна површина под зеленилом (травнате површине, високо дрвеће и репрезентативно зеленило) се у потпуности задржава.</p> <p>Слободне површине комплекса обликовати парковским решењем а композиционо решење зеленила и избор биљних врста прилагодити функцији и планираној намени парцеле. Улаз у комплекс и прилаз објекту нагласити интензивнијом вртном обрадом, уз примену удекоративних и цветних форми дрвећа и шибља.</p> <p>За засену паркинга места применити расаднички однеговане дрворедне саднице високих лишћара које се одликују густом крошњом и отпорношћу на услове средине, посебно на издувне гасове и прашину (<i>Acer pseudoplatanus</i>, <i>Tilia grandifolia</i>, <i>Fraxinus</i> sp.и сл.). Биолошким мерама обезбедити стабилност лесног одсек.</p> <p>Криминалистичко – полицијска академија</p> <p>Постојеће зелене површине на парцелама су делом уређене, обогаћене су вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности и потребно их је очувати и унапредити у максимално могућој мери. Лесни одсек у оквиру КПА-2 максимално очувати у свом природном стању уз додатно отелењавање вегетацијом која је карактеристична за лес.</p>	Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Доградња постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фондирани 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. – Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фондирани 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. – За сваки новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.5.5. Специјализована здравствена заштита

На територији плана, потребе становника за основном здравственом заштитом задовољавају постојећи капацитети ван границе плана, огранак Дома здравља „Земун” на Тргу ЈНА бр. 7 и главни објекат Дома здравља „Земун у улици Раде Кончара бр. 46.

У оквиру границе плана, у Улици цара Душана бр. 178 на к.п. бр. 10411, у монтажном објекту се налази специјализована здравствена установа – Диспанзер за заштиту и болести плућа – Градски завод за антитуберкулозну заштиту и болести плућа означен као ЗУ у Блоку 7.

грађ. парцела	НАЗИВ	адреса	орј. пов. компл. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност	број запослених
ЈС-10	диспанзер за заштиту и болести плућа ЗУ	блок бр. 7 ул. Цара Душана бр. 178	870	1400	П+3+Пс(Пк)	50

Табела планираних установа специјализоване здравствене заштите

	УСТАНОВЕ СПЕЦИЈАЛИЗОВАНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ	Положај објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Постојећи објекат се може само санирати или заменити новим објектом – Нови објекат здравствене установе позиционирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Обавезно је постављање објеката на грађевинску линију уз ул. Цара Душана – Објекат је по положају двострано узидан. Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне настрешице и сл.) ван дефинисане регулационе и грађевинске линије – Растојање објекта од задње границе парцеле је мин. 8,0 m – Подземна грађевинска линија не сме да пређе границе парцеле као ни дефинисану грађевинску линију према улици – За потребе вентилације и осветљавање просторија или степе-ништа у објекту дозвољава се формирање светларника
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела намењена за здравствену установу ЗУ и није дозвољено њено даље парцелисање.		
Намена	<ul style="list-style-type: none"> – Здравствена установа – Диспанзер за заштиту и болести плућа – Градски завод за антитуберкулозну заштиту и болести плућа. Објекат се планира за 50 запослених. – Могућа је трансформација постојеће јавне установе у другу установу јавне намене из исте области/делатности, у складу са развојним програмима и уз сагласност надлежних институција. – У случају промене постојеће установе јавне намене у другу установу јавне намене, важе исти урбанистички параметри уз примену одговарајућих норматива и стандарда за конкретну планирану намену. 		

	– Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m ² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m ² , минимална ширина светларника је 2,0 m, минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m, површина светларника се не рачуна у изграђени део зграде.
Спратност	– Максимална спратност је П+3+Пс(Пк) – Максимална висина објекта је 17 m – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте објекта – Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање некорисног таванског простора).
Индекси	– За здравствену установу на парцели ЗУ дефинисани су следећи урбанистички параметри: – максимални индекс изграђености – И = 1,6
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближи изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.
Уређење зелених и слободних површина	Постојеће зелене површине на парцели су делом уређене, обогаћене су вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности и потребно их је очувати и унапредити у максимално могућој мери. Планирана је покривеност од 30 % зелених и уређених површина, које чине травнате површине и висока вегетација, уз очување квалитетне постојеће високе вегетације.

	У складу са расположивим простором, планирати малу површину озелену дрвећем, шибљем и перенама са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењену краткотрајном задржавању корисника.
Ограђивање	– Дозвољено је ограђивање бочних и задње границе парцеле. Максимална висина оградње је 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m).
Приступ и паркирање	– Колски и пешачки приступ здравственој установи планира се са Улице цара Душана – Паркирање решавати према нормативу: 1ПМ на 3,5 запослена радника. – Уз здравствене установе обезбедити 10% од укупног броја паркинга места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их близу вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте. Потребне за паркирањем возила новог објекта решити у оквиру припадајуће парцеле.
Инжењерско-геолошки услови	– За новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

* Секретаријат за здравство, П-02 бр. 50-382/08 од 12. јануара 2009.

3.6. Спортски објекти и комплекси

(Графички прилог бр. 2.1, 2.2 и 2.3 „Планирана намена површина” Р 1: 1000)

На територији плана у улици Наде Димић постоји комплекс „Милутинац” намењен спортским активностима, са фудбалским тереном и пратећим садржајима, који се овим планом задржава.

граф. парцела	НАЗИВ	адреса	орј. пов. компл. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност	број гледалаца
СП	спортски центар СП	блок бр. 13 ул. Н. Димић	13150	5200	h = 16.0m	400

Табела планираних спортских објеката и комплекса

	Спортски објекти и комплекси
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела намењена за спортски центар СП и није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– Комплекс се планира за спортске активности грађана, наставе физичког образовања околних школа и спортске школе, тренинга, припреме и такмичења спортиста, корективне гимнастике, спортске акције и манифестације и здравствене заштите за кориснике центра. – Намена објеката је претежно у функцији спорта и рекреације, уз могућност формирања пратећих садржаја у функцији основне делатности (боравак спортиста, угоститељске и трговачке услуге и сл.) као и јавних служби (образовање, здравствена заштита и култура). – Однос спортске делатности и других пратећих намена је 100–70%:0–30%. – У оквиру комплекса планирају се садржаји за активне облике рекреације на отвореном и у затвореном простору са трибинама капацитета 400 гледалаца.
Положај објеката	– Постојећи објекти се могу реконструисати, доградити или изградити нови према условима и параметрима плана. – На парцели се може налазити више објеката који чине функционалну целину – Нови објекат позиционирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. – Објекти су по положају слободностојећи. Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисане регулационе и грађевинске линије. – Минимално међусобно растојање новопланираних објеката и постојећег и новопланираног објекта износи ½ висине вишег објекта или минимум 8,0 m. Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. – Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном.
Спратност	– Максимална висина објекта је h=16,0 m – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 0,2 m виша од нулте коте објекта – Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање некорисног таванског простора).

Индекси	– На парцели СП планира се: – максимални индекс изграђености – И = 0,4
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближи изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.
Уређење зелених и слободних површина	Задржавају се постојеће уређене зелене површине спортског комплекса. Уз планиране садржаје, отворене и затворене спортске терене, предвидити одговарајуће, заштитно или декоративно зеленило. Око фудбалског терена поставити заштитно зеленило у виду дрвореде, ка улици и ка паркинзима. Уколико се планирају отворени спортски терени са застртним површинама, планирати дрвореде и око њих.
Ограђивање	– Дозвољено је ограђивање парцеле. Максимална висина оградње је 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m).
Приступ и паркирање	– Колски и пешачки приступи парцели планирају се са улице Прегревица и/или Наде Димић. – Економске прилазе и прилаз простору за паркирање решити тако да се не укрштају са главним пешачким кретањима у комплексу. – У складу са Законом о спорту („Службени гласник РС” број 24/2011) сви спортски објекти морају бити реализовани на начин да буду прилагођени и приступачни лицима са посебним потребама (деца, старе особе и особе са инвалидитетом). – Норматив за паркирање: 1ПМ на 50 m ² на БРГП + 1ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно. – Паркирање се решава у регулацији јавне саобраћајнице Нова 1 (40ПМ) и планирана су 2ПМ за аутобусе у регулацији јавне саобраћајнице Нова 1.
Инжењерско-геолошки услови	– За новопланирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.7. Социјално становање

(Графички прилог бр. 2.1, 2.2 и 2.3 „Планирана намена површина” Р 1: 1000)

На територији плана, у Блоку бр. 5 на к.п. на којој се налази и Саобраћајно-техничка школа, постоји велики број изграђених монтажних објеката (барака) у оквиру који се налазе станови који су у највећем обиму нехигијенски и у лошем стању. Овим планом се планира трансформација овог ткива и планира се формирање комплекса Саобраћајно-техничке школе и формирање комплекса намењеног за социјално становање.

граф. парцела	НАЗИВ	адреса	орј. пов. компл. (m ²)	орј. БРГП (m ²)	спратност	број станова /становн.
СС	социјално становање СС	блок бр.5 ул. Прегревица	12180	24360*	П+3+Пс П+6+Пс	274/821

Табела планираних површина за социјално становање

* укупна БРГП објеката од чега су депанданси 1300 m² (2 x 650 m²)

	СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
Правила парцелације	– Планом је дефинисана грађевинска парцела намењена вишепородичној стамбеној изградњи СС и није дозвољено њено даље парцелисање.
Намена	– Намена објеката је становање, уз могућност формирања локала у приземљу објеката према улици Прегревица и то тако да је однос становања и делатности 100-95%:0-5% – Приземља објеката су једним делом у функцији депанданаса и то у површини од 2x650 m ² .
Положај објеката	– На парцели се планира више објеката – Нове објекте позиционирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. – Објекти су по положају слободностојећи. – Није дозвољено прелажење делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисане регулационе и грађевинске линије. – Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном. – Подземни део објекта може бити обједињен за више објеката на парцели и у том случају, услов за градњу подземних етажа је да се у односу на површину целе парцеле и дозвољене грађевинске линије обезбеди условљен минималан проценат зеленила за зону, односно земљишта које је неизграђено и непокривено чврстим забором Минимално растојање објекта од другог објекта на парцели – у односу на фасаду са отворима стамбених просторија: – 1 висина вишег објекта – у односу на фасаду са помоћним просторијама и фасаду без отвора: – 1/2 висине вишег објекта * Висина меродавна за одређивање минималних растојања између објеката и од граница парцеле је висина венца.
Спратност	– Спратност објеката је П+3+Пс – П+6+Пс, – Максимална висина објекта за спратност П+3+Пс је 18,0 m – Максимална висина објекта за спратност П+6+Пс је 28,0 m – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте објекта – Када се у приземљу објеката планира нестамбена намена (пословање, трговина, депанданс), кота улаза може бити максимално 0.2 m виша од коте тротоара, при чему се денивелација до 1,2 m савладава унутар објекта. – Завршну етажу (спрат/повучени спрат) пројектовати са равним кровом (кров минималног нагиба уз евентуално формирање некорисног таванског простора). * Спратност и висина објеката су детаљно обележени на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”.
Индекси	На парцели СС планира се: – максимални индекс изграђености – И = 2,0* *И за отворене градске блокове ван централне зоне У оквиру укупних планираних капацитета обезбедити минимум 8% станова за потребе решавања стамбених потреба социјално угроњених и лако повредивих група.
Услови за архитектонско, естетско обликовање	– Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближи изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.

Уређење зелених и слободних површина	– У архитектонско обликовном смислу, овај комплекс представља реперну визуелну тачку у односу на улици Прегревица, планирану „Северну тангенту” и визуре са Дунава, те га тако у даљој разради треба и третирати као значајан урбанистичко – архитектонски комплекс. – Слободне просторе око објекта уредити на начин да са објектом и окружењем чине складну целину уз обезбеђење минимум 20% зелених површина на природном терену на целој парцели. – Део парцеле између улице Прегревица и лесног одсека уредити као јавни урбани простор – видиковац према Дунаву, са пешачком стазом према планираном мосту и вертикалној вези са обалом Дунава, са пратећим урбаним мобилијаром, одговарајућом вегетацијом и грађевинским елементима. Уређење овог простора урадити тако да се очувају и унапред изворне вредности амбијента (ивица лесног одсека, аутохтона вегетација, визуре ка Дунаву и његовој природној левој обали и др.), и обезбеди највећа могућа функционалност простора.
Ограђивање	Забрањује се ограђивање парцеле било каквом чврстом оградом. Могућа је назнака границе парцеле зеленилом („жива” ограда) до висине 0.8 m или појединачним стаблима само према планираном коридору „Северне тангенте”. Према лесном одсеку парцелу је могуће оградити транспарентном оградом висине до 0.8 m, живом оградом или комбинацијом ове две врсте.
Приступ и паркирање	– Колски и пешачки приступ парцели обезбедити са улице Прегревица – Потребан број паркинг места одредити у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању.
Инжењерскогеолошки услови	– За новопланиране објекте урадити детаљна геолошка истраживања. – У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.8. Попис катастарских парцела за јавне намене

(Графички прилог бр.4.1,4.2 и 4.3 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1:1000)

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од С-1 до С-22

саобраћајне површине	број катастарске парцеле	
Улица цара Душана	КО Земун цела 14231/20, 14231/19, 10039/6, 14231/4 део 10543, 14231/1, 10039/1, 2277, 11247, 11249, 11338, 11341, 14245, 11400, 11396, 11398, 440, 415, 437, 10678, 227, 411, 401, 418, 11432/1, 11429/1, 11436/1, 11434/1, 11382/1, 11384/3, 11384/1, 10656, 10654, 14243, 10652, 10653, 409, 407, 408, 403, 442, 11472/1, 11475, 11477, 11476, 11386, 11394/1, 11388, 11390, 11337, 11246, 10544, 10545, 10546, 10547, 14231/13, 404, 406, 413, 412, 429, 432, 435, 11438/2, 11438/1, 11392, 11405, 11406, 11407, 11339, 11244, 10671, 226, 405, 410, 414, 427, 11394/2, 10663/3,	С-1

Улица Прегревица	КО Земун цела 10063, део 11478, 11466, 28, 14234, 10080/2, 10039/1, 10058, 10059, 10066, 10057, 10039/3, 10119, 10039/2, 10056, 10111, 10109, 10110/2, 10061, 10064/1, 10060, 10064/2, 10065/1, 10065/2, 10065/3, 10108/2, 10107, 10112, 10065/4, 10120, 10068, 10069, 10070, 10088/2, 10087/3, 10084/2, 10093, 10098, 11467, 11464, 11465	С-2
Улица нова 2	КО Земун део 10039/2, 10039/3, 10039/4, 10039/5	С-3
Улица др Мушицког	КО Земун цела 10094 део 10093, 10098	С-4
Ужичка улица	КО Земун цела 14241	С-5
Тршћанска улица	КО Земун цела 14242	С-6
Далматинска улица	КО Земун део 10656, 10663/3, 14243	С-7
Славонска улица	КО Земун цела 14244 део 10547	С-8
Дунавска улица	КО Земун део 14245, 11337, 11407	С-9
Улица нова 1	КО Земун део 11354, 11474, 11478, 11477	С-10
Улица Наде Димић	КО Земун део 11466, 28, 2277, 442, 11477, 11467,	С-11
Кланичка улица	КО Земун део 28, 27/1, 2275,	С-12
Улица деспота Бурђа	КО Земун део 2276, 10, 1	С-13
Улица Сибињанин Јанка	КО Земун део 2277, 28, 11466	С-14
Трг Бранка Ради- чевића	КО Земун део 2264, 2289, 217, 218/1, 218/2, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 229/1	С-15
Дунавска улица	КО Земун део 10487,	С-16
Улица Милована Петровића Ковача	КО Земун део 10434, 10437, 10436/1, 10438/2, 10439/2, 10441/1, 10443/1, 10445/1, 10445/2, 10447/1, 10444,	С-17
Улица куће на Дунаву	КО Земун део 14298/1, 10431/2, 10432/2, 10433, 10434,	С-18
пешачка стаза	КО Земун део 11460, 11461/1, 11461/2	С-19
прилаз	КО Земун део 10035/1, 10039/1	С-20
део Северне тан- генте	КО Земун цела 10024/18, 10024/20, 10024/21, 10034/2, 10035/2, 10035/3, 14231/12, 14231/14, 14231/15, 14231/6, 14231/18, 10029/15, 10024/19, 10024/23, 14231/22, 14231/21 део 10024/24, 10034/3	С-21
део Северне тан- генте	КО Земун цела 10038/3, део 10039/7, 10024/25, 10024/24	С-22

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ И КОМУНАЛНЕ ОБЈЕКТЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од И-1 до И-19

Површине за инфраструктуру и комуналне објекте	број катастарске парцеле	ознака грађ. парцеле/ коридора
Мерно регулациона станица	КО Земун део 10039/1, 1039/2	И-1
Црпна станица	КО Земун Део 14298/1,	И-2
Црпна станица	КО Земун Део 14298/1,	И-3
Подземна трафостаница	КО Земун Део 2276,	И-4

Канализациони при- кључак у Банатској улици и Угрино- вачкој и топловод DN350 у улици Банатској	КО Земун део 14237, 14233/1,	И-5
Канализациони и га- соводни прикључак у улици Тршћанској	КО Земун део 14254, 14233/1, 14272, 12569/1, 12547,	И-6
Гасоводни при- кључак у улици Батајнички пут	КО Земун део 10024/8, 10024/9, 10028/3, 10024/22, 10024/15, 10023/2, 10024/17, 10028/4, 10022/2, 10019/8	И-7
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 10024/5, 10024/25	И-8
Трафостаница	10/04кV КО Земун део 10039/2	И-9
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 10039/3	И-10
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 10433, 10434	И-11
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 14298/1	И-12
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 10487	И-13
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 11354	И-14
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 28	И-15
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 2385, 2386	И-16
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 2277	И-17
Трафостаница 10/04кV	КО Земун део 11477	И-18
IPAN IP приступни чвор	КО Земун део 10035/1	И-19

ВОДНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАР- ЦЕЛЕ од ВЛО-1 до ВЛО-2, ВП-1 до ВП -3 и ВО-1 до ВО-3

Водне површине и објекти	број катастарске парцеле	ознака грађ. парцеле
Лесни одсек	КО Земун цела 10062/3, 10062/4, 10064/3, део 10039/1, 10075/1, 10074, 10043/2, 14298/1, 10048, 10046/2, 10051, 10071/3, 10071/4, 10072/2, 10045, 10044, 10065/3, 10065/2, 10065/1, 10064/2, 10064/1, 10070, 10069, 10068, 10067, 10066, 10041, 10040, 10062/2, 10062/1, 10060, 10056, 10057, 10059, 10058, 10042/2, 10042/3, 10042/1, 10054,	ВЛО-1
Лесни одсек	КО Земун Цела 10501, 10447/2, Део 14298/1, 10443/2, 2384, 2385, 10459/1, 10461, 10445/4, 10433, 11463/3, 11465, 11464, 10487, 10499/3, 10500/3, 10565/1, 10563, 10561, 10559/1, 10525/2, 10523/2, 10513, 10575, 10569/3, 10520, 10518/2, 10516, 10515, 10486/2, 10434, 4, 5, 10488, 10504, 10510, 10507, 10506, 10572/2, 10437, 1, 2, 3, 10490, 10569/4, 10486/1, 10484/2, 10483, 10481/2, 10479, 10477, 10475, 10474, 10471, 10469, 10467/2, 10465, 10463, 11447/2, 11447/4, 11450, 11453, 11455, 11457, 11459, 11461/2,	ВЛО-2
Уређено шеталиште	КО Земун део 2384, 2386, 2385, 14298/1, 2636	ВП-1
Уређено шеталиште	КО Земун део 14298/1, 2636	ВП-2
Уређено шеталиште	КО Земун део 14298/1, 2636	ВП-3
Спортско рекреа- тивни садржаји	КО Земун део 14298/1, 2636	ВО-1
Постојећа marina Радецки	КО Земун део 2384, 2386, 2385, 2636	ВО-2
Планирана marina	КО Земун део 14298/1, 10433, 2636	ВО-3

**ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКА
ПАРЦЕЛА ЗП**

јавне зелене површине број блока/тип	број катастарске парцеле	ознака грађ. парцеле
Блок бр. 19 / лесни одсек код гробља	КО Земун део 401, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 223, 224, 225, 226, 227 цела 402	ЗП-1
Блок бр. 5 / заштитно-изолационо зеленило	КО Земун део 10024/5, 10024/6, 10039/7	ЗП-2
Блок бр. 5 / зелено острво	КО Земун део 10039/1	ЗП-3

**ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ –
ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ од ЈС-1 до ЈС-10**

јавне службе, јавни објекти и комплекс	број катастарске парцеле	ознака грађ. парцеле
Дечија установа, Блок бр. 7	КО Земун Целе к.п. 10088/1, 10089/1 Делови к.п. 10088/2, 10087/3, 10087/2, 10090/2	ЈС-1
Дечија установа, Блок бр. 12	КО Земун Део к.п.11354	ЈС-2
Основна школа, Блок бр. 12	КО Земун Део к.п.11354, 11474	ЈС-3
Саобраћајно-техничка школа, Блок бр. 5, ул. цара Душана бр. 262	КО Земун Део к.п.10039/1, 10039/2	ЈС-4
Виша медицинска школа, Блок бр. 6, ул. цара Душана бр. 254	КО Земун Део к.п.10119	ЈС-5
Комплекс Медицинске школе „Надежда Петровић“, Електротехничке школе, Земун и Више техничке-машинске школе, Блок бр. 14, ул. Наде Димић бр. 4	КО Земун Део к.п.11466, 28, 14234, 2275	ЈС-6
Институт за физику, блок бр. 4, ул. Прегревица бр. 118	КО Земун Цела к.п. 10430, делови к.п. 10433, 10432/2	ЈС-7
Криминалистичко-полицијска академија, Блок бр. 7, ул. цара Душана бр. 196	КО Земун цела к.п.10388, 10387	ЈС-8
Криминалистичко-полицијска академија, блок бр. 4, ул. Прегревица	КО Земун Целе к.п. 10077/1, 10078/1, 10079/4, 10079/1, 10078/3, 10079/3, 10077/4, 10078/4, 10079/5, 10077/2, 10078/2, 10079/2, 10079/6 део 10077/3, 10076/1, 10076/2, 14298/1	ЈС-9
Диспанзер за заштиту и болести плућа, Блок бр. 7, ул. цара Душана бр. 178	КО Земун Цела к.п. 10411	ЈС-10

**СПОРТСКЕ ПОВРШИНЕ И КОМПЛЕКСИ
– ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА СП**

Спортске површине и комплекси	број катастарске парцеле	ознака грађ. парцеле
Спортски центар, Блок бр. 13, улица Наде Димић	КО Земун део 11474, 11478, 11466, 11467	СП

**СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ – ГРАЂЕВИНСКА
ПАРЦЕЛА СС**

Спортске површине и комплекси	број катастарске парцеле	ознака грађ. парцеле
блок бр. 5, улица ПРЕГРЕВИЦА	КО Земун Део 10039/1, 10024/6, 10039/7	СС

Напомена: У случају неусаглашености пописа катастарских парцела са графичким прилогом бр. 4.1, 4.2, 4.3 „план грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” (Р 1:1000) важе подаци са графичког прилога.

4. Површине осталих намена

(Графички прилог бр. 2.1, 2.2 и 2.3 „Планирана намена површина” Р 1: 1000)

4.1. Карактеристичне зоне

- ЗОНА „С” – Становање и стамбено ткиво
- становање уз пословно трговачку улицу – подзона С1
- индивидуално становање – подзоне С2 до С6
- ЗОНА „К” – Комерцијалне зоне и градски центри
- посебни пословни комплекси – подзоне К1 до К4
- ЗОНА „П” – Привредне делатности и привредне зоне
- мали производни погони – зона П

4.2. Општа правила парцелације и грађења за карактеристичне зоне

Правила парцелације

Постојећа катастарска парцела која има директан приступ на јавну саобраћајну површину у минималној ширини фронта од 9,0 m или индиректан приступ у минималној ширини од 3,5 m, минималну површину од 200 m², минималну дубину 10 m и правилних је геометријских форми може постати грађевинска парцела и на њој се може градити према условима и правилима грађења за подзону у којој се налази. Постојеће катастарске парцеле, које одступају највише до 5% у односу на овај услов, могу се формирати као грађевинске парцеле.

Нова грађевинска парцела мора да има:

- Обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину (директан или индиректан);
- Обезбеђен прикључак на инфраструктурну мрежу
- Минималну површину одређену правилима за подзону у којој се налази
- Минималну ширину фронта одређену правилима за подзону у којој се налази.

Нове грађевинске парцеле формирају се Пројектом пре-парцелације и парцелације у складу са појединачним правилима плана за подзону у којој се налазе, при чему свака појединачна новоформирана грађевинска парцела не сме имати мању површину и ширину фронта од планиране за подзону.

Нове грађевинске парцеле, које одступају највише до 5% у односу на услове минималних ширина фронтава и минималних површина одређених за подзону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

Није дозвољено спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру различитих зона.

Дозвољено је спајање катастарских парцела које се налазе у оквиру различитих подзона. На новоформираним грађевинским парцелама укупни индекс изграђености је једнак средњој вредности збира индекса за подзоне којима припадају катастарске парцеле а за одређивање спратности и висине објекта, примењују се правила за појединачне подзоне која се везују за ширину и дубину парцеле.

Дозвољено је формирање нове грађевинске парцеле ширине фронта мање и површине мање од планиране за подзону у случају:

- Обједињавања катастарске парцеле која има директан приступ на јавну саобраћајну површину са катастарском парцелом која нема саобраћајни приступ, при чему ширина фронта тако формиране грађевинске парцеле мора бити мин. 9 m

Нова грађевинска парцела може да излази на јавну саобраћајну површину:

- Целим својим фронтом – директан приступ;
- У ширини приступног пута од мин. 4,5 m који је у саставном делу парцеле а преко којег се остварује приступ преосталом делу парцеле (индиректан приступ);
- Преко посебне парцеле приступног пута преко које се остварује приступ једној или више парцела – индиректан приступ

Приступне саобраћајнице које се могу формирати пројектима парцелације/препарцелације, у зони индивидуалног становања могу да буду минималне ширине:

- 5,0 m колско-пешачка стаза, уколико је приступ за 10 стамбених јединица
- 6,5 m (5,0 m коловоз + 1,5 m тротоар) за двосмерни саобраћај, уколико је приступ за више од 10 стамбених јединица
- 5,0 m (3,5 m коловоз + 1,5 m тротоар) за једносмерни саобраћај, с тим што приступна саобраћајница мора да има излаз на две јавне саобраћајне површине
- уколико је слепа саобраћајница, обавезно мора да има припадајућу окретницу (кружну, Т окретницу и сл.).

Фронт парцеле је она страница парцеле која целом својом ширином излази на јавну саобраћајну површину (директан приступ) или на посебну грађевинску парцелу пута (индиректан приступ). Уколико парцела има индиректан приступ који је у саставном делу парцеле, фронтом парцеле се сматра страница парцеле са које се остварује приступ а наспрамна страница се сматра задњом границом парцеле.

Код угаоних парцела обе странице које излазе на јавну саобраћајну површину или посебну грађевинску парцелу пута се сматрају фронтом парцеле а остале границе парцеле се сматрају бочним границама парцеле.

Правила грађења

- у зони „С” дозвољена је изградња два објекта на парцели
- намена другог објекта на парцели може бити у складу са претежном наменом или може бити компатибилне намене у складу са посебним правилима за подзоне која се односе на процентуално учешће компатибилне намене. Гараже, магацини, затворени спортски терени, затворени базени и сл. се сматрају објектима
- у зони „К” дозвољена је изградња више објеката на парцели
- у подзонама С1 и С3 на појединачним парцелама компатибилна намена може бити једина
- уколико се у подзонама С1 и С3 примењује компатибилна намена у 100% износу, дозвољено је формирање комплекса од више функционално повезаних објеката
- максимална димензија (ширина или дужина) објекта је 25 m
- објекти који имају више улаза (кућних бројева) сматрају се јединственим објектом
- тип изградње односно положај објекта у односу на бочне границе парцеле зависи од ширине фронта парцеле. Изузетак је подзона С1 у којој се за објекте на регулацији планира изградња у непрекинутом и прекинутом низу
- спратност објекта је планирана као максимална за сваку подзону а на појединачним парцелама се одређује у зависности од ширине фронта парцеле
- положај објеката се утврђује грађевинским линијама
- грађевинске линије се одређују као обавезујуће и као дозвољене

- у случају повлачења објекта од регулационо – грађевинске линије када она није обавезујућа, објекат треба да се одмакне за минимум 5,0 m
- удаљења објекта од бочних граница парцеле се утврђују у односу на планирани тип објекта на парцели и у односу на висину објекта
- удаљење објекта од задње границе парцеле уколико се парцела граничи са парцелом лесног одсека је променљиво и приказано је на графичком прилогу
- није дозвољена никаква градња (препусти, еркери, надстрешнице и сл.) на парцели ван датих максималних граница градње
- сутеренски део објекта је у габариту надземног дела објекта
- није дозвољено становање у сутерену
- подземни део објекта се развија између предње и задње грађевинске линије и бочних граница парцела и може бити обједињен у случају изградње два (више) објекта на парцели уз услов да се у односу на површину целе парцеле обезбеди условљен минималан проценат зеленила за зону, односно земљишта које је неизграђено и непокривено чврстим забором;
- за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника;
- површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m², минимална ширина светларника је 2,0 m, минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m, површина светларника се не рачуна у изграђени део зграде
- није дозвољено формирање четвороводних и мансардних кровова и баца.

4.3. Зона „С” – Становање и стамбено ткиво

(Графички прилог бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1:1000)

	Зона „С” – Становање и стамбено ткиво
Појединачна правила парцелације	<p>Подзона С1</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимална површина нове грађевинске парцеле је 800 m² – минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 16 m (према јавној саобраћајници или приступном путу које се може формирати даљим спровођењем плана) – дозвољено је формирање индиректног приступа на ул. Цара Душана у случају када је ширина фронта постојеће катастарске парцеле од које се тај приступ формира или нове грађевинске парцеле, већа од 22 m <p>*изузетак од овог правила је к.п. 10543 КО Земун на којој је дозвољено формирање нове грађевинске парцеле минималне ширине фронта 12 m</p> <p>Подзона С2 и С2а</p> <ul style="list-style-type: none"> –минимална површина нове грађевинске парцеле је 800 m² – минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 16 m (према јавној саобраћајници или приступном путу које се може формирати даљим спровођењем плана) <p>Подзона С3</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимална површина нове грађевинске парцеле је 600 m² – минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 16 m (према јавној или приступном путу који се може формирати даљим спровођењем плана) – дозвољено је формирање индиректног приступа у случају када је ширина фронта постојеће катастарске парцеле од које се тај приступ формира или нове грађевинске парцеле, већа од 16 m

	<p>Подзона С4 и С4а</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимална површина нове грађевинске парцеле је 400 m² – минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 12 m – није дозвољено формирање индиректног приступа <p>Подзона С5</p> <ul style="list-style-type: none"> – није дозвољена парцелација и препарцелација постојећих катастарских парцела <p>Подзона С6</p> <ul style="list-style-type: none"> – могуће је формирање парцеле за редовну употребу постојећег објекта* уз поштовање следећих правила: – минимална површина нове грађевинске парцеле је 300 m² – минимална ширина фронта нове грађевинске парцеле је 12 m <p>* подразумева да се за постојећи објекат може формирати грађевинска парцела иако удаљења постојећег објекта од граница нове парцеле нису у складу са правилима овог плана а представља:</p>	<p>Подзоне С2, С2а, С3, С4, С4а и С5 – једнострано узидани или слободностојећи објекти</p> <p>Тип објекта зависи од ширине фронта парцеле а примењује се следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> – на парцелама ширине фронта од 9 m до ≤ 12 m – једнострано узидан* – на парцелама ширине фронта веће од 12 m – једнострано узидан или слободностојећи <p>* једнострано узидан објекат се увек узиђује на бочну границу парцеле северне оријентације</p> <p>Подзона С6</p> <p>Задржавају се постојећи* слободностојећи објекти. У случају замене постојећег објекта, на новоформираним грађевинским парцелама у подзони С6 примењују се иста правила за одређивање типа објекта и положаја објекта као за подзоне С2, С2а, С3, С4, С4а и С5.</p> <p>* под постојећим објектима подразумевају се објекти снижени на топографском плану.</p>
<p>Намена</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Претежна намена је становање, а дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину: комерцијалне зоне и градски центри, спортски објекти и комплекси, јавне намене у функцији образовања, здравства и културе и привредне делатности категорије А. – У подзонама С1 и С3 на појединачним парцелама компатибилна намена може бити једина – компатибилне намене могу се организовати у склопу стамбених објеката, у приземљу или нижим етажама или као засебан објекат на истој парцели – однос становања и комерцијалних делатности на парцели = 100 – 90% : 0 -10% – изузетак од овог правила је подзона С1 у којој је обавезна заступљеност комерцијалних делатности од 20% и то у деловима приземља објеката који су оријентисани према Улици цара Душана а планира се искључивање становања и у деловима друге етажне објеката који су оријентисани према овој улици односно 80:0% – 20:100% – дозвољена је изградња надземних гаража у подзони С1, (отворених или затворених) у складу са важећим нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката – за компатибилне намене примењују се исти урбанистички параметри као и за основну намену. – изузетак од овог правила је подзона С3 у којој се подстиче изградња објеката у функцији спорта, туризма, угоститељства и објеката јавних намена одређивањем већих параметара која су дефинисана појединачним правилима за ту подзону. – земљиште испод постојећег објекта и земљиште око објекта које је неопходно за његово одржавање и прикључење на комуналну инфраструктуру и приступ јавној саобраћајној површини. 	<p>Положај објекта</p> <p>Положај објекта у односу на регулациону/грађевинску линију</p> <ul style="list-style-type: none"> – Грађевинска линија у подзони С1 према Улици цара Душана и бочним улицама које припадају овој подзони је обавезујућа – У подзонама С2, С2а, С3, С4, С4а, С5 и С6 грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење, тј. није обавезно постављање објеката или делова објеката на њих. – Минимално удаљење грађевинске линије од регулације интерне (приступне) саобраћајнице је 1,5 m – Дозвољена је изградња два објекта на парцели осим у случају обједињавања више катастарских парцела када је могућ број објеката на парцели једнак броју катастарских парцела које су учествовале у формирању једне грађевинске парцеле. – Сутеренски део објекта је у габариту надземног дела објекта. – Подземни део објекта се развија између предње и задње грађевинске линије и бочних граница парцела и може бити обједињен у случају изградње два објекта на парцели; – Уколико на графичком прилогу нису учртане грађевинске линије, важ је следећа правила: – Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле – фасада са отворима стамбених просторија – за спратност П+3+Пс(Пк) не мање од 6 m – за спратност П+2 не мање од 4 m – за спратност П – П+1 не мање од 2,5 m – фасада са помоћним просторијама и фасада без отвора (које су увек северне оријентације) – за спратност П+3+Пс(Пк) не мање од 3 m – за спратност П+2 не мање од 2,5 m – за спратност П – П+1 не мање од 1,5 m – Максимална дужина узиђивања на бочну фасаду је 16 m, након чега се објекат одмиче од граница бочне парцеле у складу са већ наведеним правилима за растојања објекта од бочних граница парцеле. – Минимално растојање објекта од задње границе парцеле – 1 висина објекта али не мање од 8 m – За парцеле чија је дубина мања од 20 m, растојање објекта од задње границе парцеле је 1 висина објекта али не мање од 4 m. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. – Минимално растојање објекта од другог објекта на парцели – у односу на фасаду са отворима стамбених просторија: – 1 висина* вишег објекта али не мање од 8 m – у односу на фасаду са помоћним просторијама и фасаду без отвора: – 1/2 висине* вишег објекта али не мање од 4 m – У случају прекидања низа у подзони С1, на парцелама ширине фронта веће од 25 m када се формира други објекат на регулацији, минимално међусобно растојање између објекта је 6 m и тада се на бочним фасадама могу планирати само отвори на помоћним просторијама. Уколико се планирају отвори на стамбеним просторијама, минимално међусобно растојање је 12 m.
<p>Правила грађења</p>	<p>Тип изградње</p> <p>Подзона С1 – двострано узидани објекти у непрекинутом и прекинутом низу.</p> <ul style="list-style-type: none"> – На парцелама ширине фронта ≤ 25 m у Улици цара Душана, објекат је обавезно двострано узидан. Уколико се планира други објекат на парцели, који нема директан приступ на улицу Цара Душана, ради обезбеђења приступа том објекту потребно је на објекту на регулацији формирати пасаж мин ширине 4,0 m и висине 4,0 m. – Низ се мора прекинути када је ширина фронта парцеле већа од 25 m и у том случају се примењују правила за минимална растојања од бочних граница парцеле. Такав једнострано узидани објекат се увек узиђује на бочну границу парцеле северне оријентације. У случају формирања индиректног приступа на улицу Цара Душана, низ се такође мора прекинути и у том случају објекат на регулацији је једнострано узидан. – низ се започиње односно завршава у бочним улицама ове подзоне, формирањем једнострано узиданог објекта и у том случају се примењују правила за минимална растојања од бочних граница парцеле – за угаони објекат примењује се правила за удаљење од бочних граница парцеле – За други објекат на парцели, уколико се не налази на регулацији примењује се следеће правило: – на парцелама ширине фронта од 9 m до ≤ 12 m – једнострано узидан* – на парцелама ширине фронта веће од 12 m – једнострано узидан или слободностојећи 	<p>Максимална дужина узиђивања на бочну фасаду је 16 m, након чега се објекат одмиче од граница бочне парцеле у складу са већ наведеним правилима за растојања објекта од бочних граница парцеле.</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 висина објекта али не мање од 8 m – За парцеле чија је дубина мања од 20 m, растојање објекта од задње границе парцеле је 1 висина објекта али не мање од 4 m. – Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима. – Минимално растојање објекта од другог објекта на парцели – у односу на фасаду са отворима стамбених просторија: – 1 висина* вишег објекта али не мање од 8 m – у односу на фасаду са помоћним просторијама и фасаду без отвора: – 1/2 висине* вишег објекта али не мање од 4 m – У случају прекидања низа у подзони С1, на парцелама ширине фронта веће од 25 m када се формира други објекат на регулацији, минимално међусобно растојање између објекта је 6 m и тада се на бочним фасадама могу планирати само отвори на помоћним просторијама. Уколико се планирају отвори на стамбеним просторијама, минимално међусобно растојање је 12 m.

	<p>– Висина меродавна за одређивање минималних растојања између објеката и од граница парцеле је висина венца.</p> <p>У позони С6 се задржавају постојећи** објекти са субстандарним међусобним удаљењима. У случају замене постојећег објекта, на новоформираним грађевинским парцелама у подзони С6 примењују се иста правила за одређивање типа објекта и положаја објекта као за подзоне С2, С2а, С3, С4, С4а и С5.</p> <p>** под постојећим објектима подразумевају се објекти снимљени на топографском плану.</p>	<p>Подзона С1</p> <p>– Последња етажа објекта на регулационој/грађевинској линији је у форми:</p> <p>– повученог спрата (Пс) са равним кровом или скривеним косим кровом благог нагиба</p> <p>– косог крова са нагибом кровних равни до максимално 30° и лежећим прозорима, без надзитета уз могућност формирања корисног таванског простора (Пк)</p> <p>– Последња етажа другог објекта на парцели уколико се не налази на регулацији је у форми пуног спрата или повученог спрата (Пс) са равним кровом или скривеним косим кровом благог нагиба или косог крова са нагибом кровних равни до максимално 30° и лежећим прозорима, без надзитета уз могућност формирања корисног таванског простора (Пк)</p> <p>Подзоне С2 – С6</p> <p>Последња етажа може бити у форми:</p> <p>– пуног спрата са равним кровом или косим кровом благог нагиба скривеног иза атике или</p> <p>– повученог спрата (Пс). Кров изнад повученог спрата је плитак коси кров нагиба до 15°</p> <p>– косог крова са нагибом кровних равни до максимално 30° и лежећим прозорима, без надзитета уз могућност формирања корисног таванског простора (Пк)</p>
<p>Спратност и висина</p> <p>– Максимална спратност / максимална висина:</p> <p>Спратност/висина објекта је планирана као максимална за сваку подзону.</p> <p>За одређивање максималне спратности/висине објекта на појединачним парцелама, за једнострано узидане и слободностојеће објекте, примењују се следећа правила:</p> <p>– на парцелама ширине од 9 m до ≤ 12 m: П/h=4,5 m до П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 12 m до ≤ 16 m: П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 16 m: П+2/h=12 m</p> <p>Подзона С1</p> <p>– макс П+3+Пс(Пк)/h=17 m – спратност на регулационој, односно грађевинској линији Улице цара Душана је обавезујућа али се може достићи фазно</p> <p>– спратност другог објекта на парцели уколико он није на регулацији зависи од ширине парцеле и примењује се следеће правило:</p> <p>– на парцелама ширине од 9 m до ≤ 12 m: П/h=4,5 m до П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 12 m до ≤ 16 m: П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 16 m: П+2/h=12 m</p> <p>Подзона С2 и С2а</p> <p>макс П+2/h=12 m – спратност зависи од ширине парцеле и примењује се следеће правило:</p> <p>– на парцелама ширине од 9 m до ≤ 12 m: П/h=4,5 m – П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 12 m до ≤ 16 m: П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 16 m: П+2/h=12 m</p> <p>Подзона С3</p> <p>макс П+2/h=12 m – спратност зависи од ширине парцеле и примењује се следеће правило:</p> <p>– на парцелама ширине од 9 m до ≤ 12 m: П/h=4,5 m – П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 12 m до ≤ 16 m: П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 16 m: П+2/h=12 m</p> <p>Висина објеката у функцији јавних намена, у складу са технолошким потребама може бити макс h = 14 m а објекат може имати једну етажу више од планиране за подзону.</p> <p>Подзона С4</p> <p>макс П+1/ h = 8 m,</p> <p>висина приземног објекта П/ h=4,5 m</p> <p>подзона С4а</p> <p>макс П+2/h=12 m – спратност зависи од ширине парцеле и примењује се следеће правило:</p> <p>– на парцелама ширине од 9 m до ≤ 12 m: П/h=4,5 m – П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 12 m до ≤ 16 m: П+1/h=8 m</p> <p>– на парцелама ширине веће од 16 m: П+2/h=12 m</p> <p>Подзона С5</p> <p>макс П+1/ h = 8 m,</p> <p>висина приземног објекта П/ h=4,5 m</p> <p>Подзона С6</p> <p>задржава се постојећа* спратност/висина објеката</p> <p>* под постојећом спратношћу подразумева се спратност уписана на топографском плану.</p> <p>У случају замене постојећег објекта, на новоформираним грађевинским парцелама планирана спратност/висина објекта је:</p> <p>макс П+1/ h = 8 m</p> <p>висина приземног објекта П/h=4,5 m</p> <p>На парцелама чија је дубина ≤ 20 m спратност/висина објекта је макс. П+1/h=8m</p> <p>У оквиру дозвољене висине објекта последња етажа може бити:</p>	<p>Индекси</p> <p>У оквиру ове зоне дефинисани су максимални урбанистички параметри:</p> <p>Подзона С1: индекс изграђености И=2,0</p> <p>Подзона С2: индекс изграђености И=0,8 – 1,0</p> <p>Подзона С2а: индекс изграђености И=1,2</p> <p>Подзона С3: индекс изграђености И=0,6 – 0,8</p> <p>Подзона С4: индекс изграђености И=0,8</p> <p>Подзона С4а: индекс изграђености И=0,8</p> <p>Подзона С5: индекс изграђености И=1,0</p> <p>Подзона С6: постојећа БРГП објеката*</p> <p>* (у случају замене постојећег објекта, на новоформираним грађевинским парцелама: индекс изграђености И=0,8)</p> <p>Напомена:</p> <p>Подзона С2:</p> <p>индекс изграђености за парцеле површине ≤ 600 m² : И= 1,0</p> <p>индекс изграђености за парцеле површине веће од 600 m² : И= 0,8</p> <p>Подзона С3:</p> <p>индекс изграђености за парцеле површине ≤ 600 m² И= 0,8</p> <p>индекс изграђености за парцеле површине веће 600 m² И= 0,6</p> <p>Напомена:</p> <p>у случају изградње објеката компатибилне намене из домена јавних служби, спорта, туризма и угоститељства у подзони С3: индекс изграђености И=1,0</p> <p>дозвољено је повећање индекса изграђености И до 15% на угаоним парцелама у свим подзонама</p> <p>У случају обједињавања више катастарских парцела у једну грађевинску парцелу (препарцелација) у подзони С3, примењује се И= 0,8</p> <p>максимална површина подземних етажа:</p> <p>– Подзона С1: 3=70%</p> <p>– Подзона С2 и С2а: 3=50%</p> <p>– Подзона С3: 3=50%</p> <p>– Подзона С4 и С4а: 3=50%</p> <p>– Подзона С5: 3=60%</p> <p>– Подзона С6: 3=60%* (у случају замене постојећег објекта)</p> <p>Услови за архитектонско, естетско обликовање</p> <p>– У обликовању применити савремене форме и репрезентативне материјале.</p> <p>– Уколико се врши доградња, реконструкција или надзиђивање постојећих објеката, нове интервенције морају представљати складну архитектонску целину са постојећим објектом;</p> <p>– Функције и садржаје објеката на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене. У унутрашњој организацији објеката обратити пажњу на оријентацију основних просторија, озелењавање и формирање мирнијих зона за одмор;</p> <p>– У оквиру објеката или уређења слободних површина око објеката обезбедити одговарајућу просторију или места за контејнере за одлагање смећа у складу са посебним условима.</p>	

	<p>– Архитектонско обликовање објеката треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближе изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора.</p>
Уређење зелених и слободних површина	<p>– проценат зелених површина на парцели износи најмање</p> <p>C1 – 30%. C2 и C2a – 40% C3 – 50% C4 и C4a – 50% C5 – 40%</p> <p>C6 – постојећи (у случају замене постојећег објекта, на новоформираним грађевинским парцелама је 30%).</p> <p>– Озеленити паркинг просторе, што не улази у обрачун обавезног процента зелених површина на парцели.</p> <p>– Задржати квалитетну постојећу вегетацију уз могућност допуне садњом нових врста дрвећа и шибља.</p> <p>– Слободне просторе испред објеката планирати са предбаштама које се састоје од композиционо решених простора са травњацима, на којима ће се формирати вегетација од дрвећа, шибља, нижег жбуња, перена и цветњака.</p> <p>– Изоставити све врсте које имају отровне вегетативне и репродуктивне делове (листови, плодови, цветови, као и трње) као и саднице које су на листи алергената.</p> <p>На свакој парцели мора да се обезбеди приступ сваком објекту минималне ширине 3,5 m.</p> <p>У Улици цара Душана, на местима где је грађевинска линија одмакнута од регулационе, обавезно је јавно коришћење делова грађевинских парцела између обавезујуће грађевинске линије и регулационе линије. Ови простори имају функцију проширења тротоара улице те се у складу са тим планира одговарајућа материјализација ових површина (чврсти застор). Ови простори се могу користити и за баште ресторана и сл.). У оквиру ових делова грађевинских парцела обавезна је садња мин.једног стабла одговарајуће врсте.</p> <p>У блоку 1, између грађевинске и задње регулационе линије, формирати посебне зелене просторе са високом вегетацијом која ће служити као засена стазе на лесном одсеку. Овај простор својим уређењем представља визуелно проширење простора око стазе. Користити искључиво аутохтоне врсте прилагођене станишним условима.</p>
Ограђивање	<p>Према Улици цара Душана није дозвољено ограђивање.</p> <p>У свим осталим улицама обавезно је ограђивање оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m.</p> <p>Границе парцеле према суседним парцелама могуће је оградити делимично или у целисти оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m или живом и транспарентном оградом.</p> <p>Парцеле према лесном одсеку могуће је оградити само засадама шибља и пузавица. Изузетак су парцеле у блоку 1, које је према пешачкој стази могуће оградити транспарентном оградом висине до 1,5 m или живом оградом.</p> <p>У случају изградње објеката у функцији јавних намена, висина ограде је макс 1,8 m, при чему је зидани део макс 1,2 m.</p>
Приступ и паркирање	<p>– Колске и пешачке приступе обезбедити са ободних саобраћајница.</p> <p>Нова грађевинска парцела може да излази на јавну саобраћајну површину:</p> <p>– Целим својим фронтом – директан приступ;</p> <p>– Преко приступног пута (ширине мин. 4,5 m) који је у саставном делу парцеле а преко којег се остварује приступ преосталом делу парцеле – индиректан приступ;</p> <p>– Преко посебне парцеле приступног пута преко које се остварује приступ једној или више парцела – индиректан приступ.</p> <p>Приступне саобраћајнице које се могу формирати пројектима парцелације/препарцелације, у зони индивидуалног становања могу да буду минималне ширине:</p> <p>5,0 m колско-пешачка стаза, уколико је приступ за 10 стамбених јединица</p> <p>6,5 m (5,0 m коловоз + 1,5 m тротоар) за двосмерни саобраћај, уколико је приступ за више од 10 стамбених јединица</p> <p>5,0 m (3,5 m коловоз + 1,5 m тротоар) за једносмерни саобраћај, са тим што приступна саобраћајница мора да има излаз на две јавне саобраћајне површине</p>

	<p>уколико је слепа саобраћајница, обавезно мора да има припадајућу окретницу (кружну, Т окретницу и сл.).</p> <p>– Паркирање решавати у гаражи у склопу објекта, надземној гаражи или на паркинг површинама на слободном делу парцеле.</p> <p>– Прорачун потребног броја паркинг места за планиране садржаје вршити у складу са нормативима датим у поглављу 3.1.3. Паркирање.</p> <p>– За објекте са десет или више стамбених јединица, од укупног броја остварених места за паркирање обезбедити 5% паркинг места за хендикепирани и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.</p>
Инжењерскогеолошки услови	<p>– Код новопроектованих објеката, треба планирати подрумску етажу са темељењем на дубини од око 3,0–3,5 m. У тим условима темељни контакти ће се остварити у наслагама леса. Код објеката без подрума, треба имати у виду дебљину хумизираниог леса, који се мора уклонити из подгла, па се мора рачунати на замену материјала. Код темељења објеката у лесу темеље треба извести на јединственој коти без каскаде. При избору типа темеља треба се одредити за темеље који обезбеђују довољну крутост система (темељне плоче или траке међусобно повезане), које премешћују све неједнакости у слегању у дозвољеним границама. За објекте који се граде непосредно уз постојеће, неопходно је извршити правилан избор дубине и начина темељења.</p> <p>– Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.</p> <p>– За планирану изградњу у даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр.51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).</p>
Услови и могућности фазне реализације	<p>– Могућа је фазна реализација изградње на парцели.</p> <p>– Све етапе – фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не пренесе у другу.</p> <p>– У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.</p>
<p>4.4. Зона „К” – Комерцијалне зоне и градски центри</p>	
<p>(графички прилог бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1:1000)</p> <p>ЗОНА „К” – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ</p>	
Појединачна правила парцелације	<p>Подзона К1</p> <p>– Минимална површина грађевинске парцеле: 1000 m²</p> <p>– Минимална ширина грађевинске парцеле према улици (односи се како на јавне саобраћајнице тако и на интерну саобраћајну мрежу која се може формирати даљим спровођењем плана): 20 m</p> <p>– дозвољено је формирање индиректног приступа у случају када је ширина фронта постојеће катастарске парцеле од које се тај приступ формира или нове грађевинске парцеле, већа од 25 m.</p> <p>Подзона К3</p> <p>– Минимална површина грађевинске парцеле: 1000 m²</p> <p>– Минимална ширина грађевинске парцеле према улици (односи се како на јавне саобраћајнице тако и на интерну саобраћајну мрежу која се може формирати даљим спровођењем плана): 20 m</p> <p>– дозвољено је формирање индиректног приступа у случају када је ширина фронта постојеће катастарске парцеле од које се тај приступ формира или нове грађевинске парцеле, већа од 25 m.</p> <p>Овим планом се планирају следеће грађевинске парцеле:</p> <p>Подзона К2</p>

	<p>– Грађевинска парцела – ГП2 у Блоку бр. 1, од делова к.п. 1 и 2276 КО Земун</p> <p>– Грађевинска парцела – ГП5 у Блоку бр. 20 од делова к.п. 221 и 222 КО Земун</p> <p>– Грађевинска парцела – ГП6 у Блоку бр. 20 од делова к.п. 219 и 220 КО Земун</p> <p>Подзона К3</p> <p>– Грађевинска парцела – ГП1 у Блоку бр.4, од дела к.п. 10433 КО Земун.</p> <p>Подзона К4</p> <p>– Грађевинска парцела – ГП3 у Блоку бр.5, од к.п. 10039/4 и 10039/5 КО Земун;</p> <p>– Грађевинска парцела – ГП4 у Блоку бр.6, од дела к.п. 16334 КО Земун.</p> <p>Накнадна деоба овако формираних грађевинских парцела није дозвољена. Све наведене грађевинске парцеле су означене на графичком прилогу бр.4 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”.</p>	<p>Фасада са отворима на помоћним просторијама и фасада без отвора</p> <p>Минимално растојање објекта од другог објекта на парцели</p> <p>– у односу на фасаду са отворима пословних и стамбених просторија:</p> <p>– 1 висина вишег објекта али не мање од 8 m</p> <p>– у односу на фасаду са помоћним просторијама и фасаду без отвора:</p> <p>– 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4 m</p> <p>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле</p> <p>– 1 висина објекта али не мање од 8 m</p> <p>– за парцеле чија је дубина ≤ 20 m, растојање објекта од задње границе парцеле је мин. 4 m.</p> <p>– удаљење објекта од задње границе парцеле за ГП5 и ГП6 се одређује у складу детаљним инжењерско-геолошким испитивањима</p> <p>Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.</p> <p>– Дозвољена је изградња више објеката на парцели</p> <p>– Сутеренски део објекта је у габариту надземног дела објекта.</p> <p>– Подземни део објекта се развија између предње и задње грађевинске линије и бочних граница парцела и може бити обједињен у случају изградње два објекта на парцели;</p> <p>– максимална површина подземних етажа је:</p> <p>Подзона К1 – 80% површине парцеле</p> <p>Подзона К2 – 50% површине парцеле</p> <p>Подзона К3 – 50% површине парцеле</p> <p>Подзона К4 – 30% површине парцеле</p> <p>Услови за грађевинску парцелу ГП 1</p> <p>ГП 1 се састоји из две целине: а и б.</p> <p>Целина а је намењена комерцијалним делатностима са могућношћу стамбене изградње у планираној процентуалној заступљености.</p> <p>Целина б је намењена изградњи вишеетажне гараже за потребе садржаја приобаља (мин. 100ПМ) и за потребе објеката у целини а.</p> <p>Приступ гаражи је са најниже коте Улице куће на Дунаву (83 mп.в.), што даље од кривине и са коте платоа целине а. Кота крова гараже не сме бити виша од коте терена целине а и може се кроз уређење парцеле формирати као јединствена површина у склопу које је потребно превидети простор за видиковац.</p> <p>У оквиру висине гараже, која је лимитирана котом терена на горњем платоу (око 96 мнв), спратност гараже се одређује мултиплицирањем одговарајућих спратних висина.</p> <p>Грађевинске линије, оријентациона линија разграничења целина са њиховим ознакама су приказани на графичком прилогу бр. 3.</p> <p>Услови за грађевинске парцеле ГП 3 и ГП 4</p> <p>На ГП3 се налази станица за снабдевање горивом, типа градска.</p> <p>На ГП4 се налази станица за снабдевање горивом, типа насељско-градска и намењена је за снабдевање течним нафтним гасом (ТНГ).</p> <p>Постојеће станице за снабдевање горивом се овим планом задржавају и могу се даље развијати до планираних капацитета реконструкцијом и увођењем нових пратећих садржаја.</p> <p>У оквиру ових парцела могуће је увођење следећих пратећих садржаја:</p> <p>– А. сервис (вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба)</p> <p>– Б. аутотрговина (ауто делови, аутокозметика)</p> <p>– В. делатности/услуге (аутоперационица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан).</p> <p>Пратеће садржаје ССГ је могуће организовати на два начина:</p> <p>– у независном објекту који је изграђен изван зона заштите прописаних противожарним условљеностима – ово се односи на садржаје који нису непосредно везани за основну делатност станице</p> <p>– у самом објекту ССГ – сви пратећи садржаји који се могу наћи у комплексу, у складу са датим групама и важећим противожарним прописима, могу се наћи у оквиру објекта станице</p>
Намена	<p>Претежна намена је комерцијалне зоне и градски центри, а дозвољене су и компатибилне намене: становање, спортски објекти и комплекси, јавне намене у функцији образовања, здравства и културе и привредне делатности које по свом еколошком оптерећењу могу да се планирају у стамбеном насељу.</p> <p>Комерцијалне делатности су:</p> <p>– трговина: тржни центри, хипермаркети, шопинг молони, итд.</p> <p>– пословање: административни, канцеларијско-истраживачки садржаји, више-функционални пословни комплекси,</p> <p>– пословно становање (посебан облик службеног становања у функцији основне намене пословања, које не подразумева социјалне инфраструктуре – школе, предшколске установе, итд.),</p> <p>– комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве, туризма, изложбени садржаји, итд.</p> <p>Све компатибилне намене осим становања на појединачним парцелама могу бити заступљене и до 100% капацитета. За компатибилне намене примењују се исти урбанистички параметри као и за комерцијалне објекте. Становање и друге компатибилне намене могу се организовати у склопу објеката, на појединим етажама, или као засебан објекат на истој парцели.</p> <p>– Процентуални однос комерцијалних делатности и становања на грађевинској парцели:</p> <p>Подзона К1: 100-51% : 0-49%</p> <p>Подзона К2: 100-51% : 0-49%</p> <p>Подзона К3: 100-51% : 0-49%</p> <p>Подзона К4: 100% делатности, станица за снебдевање горивом ССГ</p> <p>Дозвољена је изградња надземних гаража (отворених или затворених) у складу са важећим нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката.</p>	
Положај објеката	<p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом (графички прилог бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулацион-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1.000).</p> <p>– Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење, тј. није обавезно постављање објеката или делова објеката на њих, осим ако то није на графичком прилогу приказано другачије</p> <p>– Објекти су слободностојећи или једнострано узидани а могу чинити комплекс више функционално повезаних објеката</p> <p>– Објекат на ГП 6 је двострано узидан а објекат на ГП 5 је једнострано узидан</p> <p>– У подзони К1 и К2 (блок 20) према Улици цара Душана грађевинска линија је обавезујућа</p> <p>– У подзони К1 објекти су:</p> <p>према Улици цара Душана на парцелама ширине фронта до ≤ 16 m – двострано узидани или једнострано узидани на парцелама ширине фронта веће од 16 m – једнострано узидани или слободностојећи а могу чинити комплекс више функционално повезаних објеката.</p> <p>Уколико на графичком прилогу нису уцртане грађевинске линије, важе следећа правила:</p> <p>Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <p>Фасада са отворима на пословним /стамбеним просторијама</p>	

	<p>Изградња и реконструкција постојећих станица за снабдевање горивом мора бити урађена у складу са:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, број 20/71) – Правилником о изградњи постројења за ТНГ и о претакању и ускладиштењу ТНГ-а. („Службени лист СФРЈ”, бр. 24/71, 26/71) <p>За све локације у поступку реконструкције, адаптације или нове изградње неопходна је сарадња са МУП-ом – Управом Противпожарне полиције и прибављање сагласности на локацију.</p>	<p>К3 – 30%</p> <p>К4 – 15%</p> <p>На местима чије су оријентационе позиције приказане на графичком прилогу бр.3 у склопу уређења парцела, предвидети јавне пешачке комуникације и просторе за видиковац.</p> <p>Минимална ширина јавних пешачких комуникација у оквиру грађевинских парцела износи 3,5 m, мора бити континуална и везана на контактне/ободне улице. Потребно је планирати и остварење веза ових јавних пешачких комуникација, преко лесног одсека са приобаљем, са стајним тачкама/ просторима за видиковец на највишим котама, унутар грађевинских парцела. Пожељно је да се на јавне пешачке комуникације надовезују и мањи тргови, пијачете како би се оплеменио простор унутар ових комплекса и био доступан за јавно коришћење. Обавезно је озелењавање ових јавних пешачких комуникација дрворедом дивљег кестена, софоре или јасена.</p> <p>Слободне просторе у оквиру свих грађевинских парцела у овој зони уредити на начин који је у складу са основном наменом објеката. Одговарајући део површина озеленити одговарајућом вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности уз примену високих лишћара и четинара. У уређењу слободних површина парцеле пожељно је применити и мале архитектонске форме: вењак, фонтана, скулптура и др.</p> <p>У Улици цара Душана, на местима где је грађевинска линија одмакнута од регулационе, обавезно је јавно коришћење делова грађевинских парцела између обавезујуће грађевинске линије и регулационе линије. Ови простори имају функцију проширења тротоара улице те се у складу са тим планира одговарајућа материјализација ових површина (чврсти зас-тор). Ови простори се могу користити и за баште ресторана и сл.). У оквиру ових делова грађевинских парцела обавезна је садња мин.једног стабла одговарајуће врсте.</p> <p>У циљу заштите лесног одсека и визура са Дунава, у простору између дефинисане грађевинске линије према лесном одсеку и границе парцела/зоне лесног одсека, забрањује се изградња објеката, као и постављање било каквих објеката.</p> <p>У блоку 1, између грађевинске и задње регулационе линије, формирати посебне зелене просторе са високом вегетацијом која ће служити као засена стаза на лесном одсеку. Овај простор својим уређењем представља визуелно проширење простора око стазе. Користити искључиво аутохтоне врсте прилагођене станишним условима.</p>
<p>Спратност</p>	<p>– Максимална спратност / висина:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Подзона К1: П+3+Пс(Пк) / висина – 17,0 m – Подзона К2: П+1 / висина – 8,0 m – Подзона К3: П+2 / висина – 12,0 m. Висина објеката у функцији јавних намена, у складу са технолошким потребама може бити макс h = 14 m а објекат може имати једну етажу више од планиране за подзону. – Подзона К4:П-П+1 / висина – 5,0–8,0 m од коте платоа испред објекта бензинске станице. Висина надстрешнице мора бити димензионисана у складу са технолошким процесом у комплексу, али не више од 6,0 m укључујући и конструкцију. <p>У оквиру дозвољене висине спратност објекта може бити променљива и одређује се у складу са функцијом и планираном наменом објекта.</p> <p>Последња етажа за К1–К3 може бити у форми:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Пуног спрата са равним кровом или скривеним косим кровом благог нагиба до 15°; – повученог спрата (Пс) са равним кровом или скривеним косим кровом благог нагиба; – косог крова са нагибом кровних равни до максимално 30° и лежећим прозорима, без надзита уз могућност формирања корисног таванског простора (Пк). 	<p>Ограђивање</p> <ul style="list-style-type: none"> – Према Улици цара Душана није дозвољено ограђивање. – У свим осталим улицама обавезно је ограђивање оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m. – Границе парцеле према суседним парцелама могуће је оградити делимично или у целости оградом висине до 1,5 m, тако да је зидани део максимално 0,9 m или живом и транспарентном оградом. – Парцеле према лесном одсеку могуће је оградити само засадима шибља и пузавица. – У случају изградње објеката у функцији јавних намена, висина ограде је макс 1.8 m, при чему је зидани део макс 1,2 m.
<p>Индекси</p>	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисани су максимални урбанистички параметри: Подзона К1: индекс изграђености И=2,0 Подзона К2: индекс изграђености И=0,8 Подзоне К3: индекс изграђености И=1,0 Подзона К4: индекс изграђености И=0,25 <p>Дозвољено је повећање индекса изграђености И до 15% на угаоним парцелама.</p>	<p>Приступ и паркирање</p> <p>Приступне саобраћајнице које се могу формирати пројектима парцелације / препарцелације, у зони комерцијалних делатности, могу да буду минималне ширине:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 8,0 m (6,5 m коловоз + 1,5 m тротоар). <p>Слепе улице морају бити двосмерне са припадајућом окретницом.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Кољске и пешачке приступе обезбедити са ободних саобраћајница. – Даљим спровођењем плана, пројектима препарцелације и парцелације, унутар блокова планирати пешачке комуникације у функцији унапређења амбијенталних квалитета и доступности. – Паркирање решавати у гаражи у склопу објекта, надземног гаражи или на паркинг површинама на слободном делу парцеле. – Прорачун потребног броја паркинг места за планиране садржаје вршити у складу са нормативима датим у поглављу 3.1.3. Паркирање. – За објекте јавног коришћења, од укупног броја остварених места за паркирање обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.
<p>Услови за архитектонско, естетско обликовање</p>	<p>У обликовању применити савремене форме и репрезентативне материјале а привредне објекте и делове објеката који се задржавају посебно нагласити.</p> <p>Обавезно је пројектовање равних кровних равни на објектима, док надстрешнице могу бити посебан обликовни елемент са улогом умереног акцента у комплексу.</p> <p>Дозвољено је постављање рекламних обележја до висине од макс. 10 m, уз услов да не угрожавају функционисање ССТ и непосредног окружења (одвијање саобраћаја, сагледавање и сл.).</p> <p>Архитектонски израз како појединачних објеката, тако и комплекса у целини, мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат/комплекс настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката.</p> <p>Архитектонска решења морају бити таква да функционално и естетски не угрожавају суседне објекте, односно потребно је адекватно уклапање комплекса у окружење.</p> <p>У случају када је дозвољена изградња више објеката на парцели потребно је формирати комплекс као јединствену функционално-естетску целину састављену од више појединачних објеката и елемената партерног и пејсажног уређења, паркинг простора и урбаног мобилијара.</p>	
<p>Уређење зелених и слободних површина</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката): К1 – 30% К2 – 30% 	

Инжењерскогеолошки услови	– За планиране интервенције у даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, број 51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).	комплекс као јединствену функционално-естетску целину састављену од више појединачних објеката и елемената партерног и пејсажног уређења, паркинг простора и урбаног мобилијара.
Услови и могућности фазне реализације	– Могућа је фазна реализација изградње на парцели. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не пренесе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.	Уређење зелених и слободних површина Минимални проценат зелених површина на грађевинској парцели износи 20%. Слободне просторе у оквиру свих грађевинских парцела у овој зони уредити на начин који је у складу са основном наменом објеката. Одговарајући део површина озеленити одговарајућом вегетацијом високе биолошке и декоративне вредности уз примену високих лишћара и четинара. У уређењу слободних површина парцеле пожељно је применити и мале архитектонске форме: фонтане, скулптуре и др.
4.5. Зона „П” – Привредне делатности и привредне зоне (графички прилог бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко – геодетским елементима за обележавање” Р 1:1000)		
	Зона „П” – Привредне делатности и привредне зоне	
Појединачна правила парцелације	– Минимална површина грађевинске парцеле: 3000 м ² – Минимална ширина грађевинске парцеле према приступној улици 30 m	
Намена	Претежна намена су привредне делатности а као компатибилна намена, планирају се и комерцијалне делатности. Процентуални однос привредних и комерцијалних делатности на грађевинској парцели: 100–51% : 0–49% Планирају се привредне делатности из категорије А и Б који задовољавају критеријуме заштите животне средине: мањи производни погони, складишта, радионице и тд. Као компатибилна намена планирају се комерцијалне делатности: трговина, пословање, угоститељство. Дозвољена је изградња надземних гаража (отворених или затворених) у складу са важећим нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката.	
Положај	Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом (графички прилог бр. 3.1, 3.2 и 3.3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” Р 1:1000). – Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење, тј. није обавезно постављање објеката или делова објеката на њих. – Дозвољена је изградња више објеката на парцели – Објекти су слободностојећи а могу чинити комплекс функционално повезаних објеката. – Сутеренски део објекта је у габариту надземног дела објекта. – Подземни део објекта се развија између предње и задње грађевинске линије и бочних граница парцела и може бити обједињен у случају изградње више објеката на парцели; – максимална површина подземних етажа је 50% површине парцеле. Минимално растојање објекта од другог објекта на парцели – 1/2 висине објекта али не мање од 8 m	
Спратност	– Максимална спратност / висина: – П+3 / h= 16,0 m – У оквиру дозвољене висине, спратност објекта може бити променљива и одређује се у складу са функцијом и планираном наменом објекта. Последња етажа може бити у форми: – Пуног спрата са равним кровом или скривеним косим кровом нагиба до 15°; – Повученог спрата (Пс).	
Индекси	– У оквиру ове зоне дефинисани су максимални урбанистички параметри: – индекс изграђености И=1,0	
Услови за архитектонско, естетско обликовање	У обликовању применити савремене форме и репрезентативне материјале. Архитектонски израз како појединачних објеката, тако и комплекса у целини, мора бити у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат/комплекс настаје и савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Архитектонска решења морају бити таква да функционално и естетски не угрожавају суседне објекте, односно потребно је адекватно уклапање комплекса у окружење. Уколико се планира више објеката на парцели, потребно је формирати	
	4.6. Могуће интервенције на постојећим објектима	
Општа правила за интервенције на постојећим објектима	– На постојећим парцелама које не задовољавају услов да постану грађевинске, на постојећим објектима дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације. – На постојећим парцелама које задовољавају услов да постану грађевинске а постојећи објекат прекорачује планом предвиђене услове и урбанистичке параметре, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације. Ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим парцелама које задовољавају услов да постану грађевинске а постојећи објекти не прекорачују планом предвиђене урбанистичке параметре, дозвољена је реконструкција и адаптација постојећег уличног објекта без обзира на тип изградње тог објекта, до планираних урбанистичких параметара. На дворшном објекту, уколико он постоји, дозвољено је само редовно одржавање и адаптација. Ако се постојећи објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу. – На постојећим објектима преко којих прелази планирана регулациона линија, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације. – На постојећим објектима преко којих прелази планирана грађевинска линија линија, дозвољена је реконструкција и адаптација у складу са планираним урбанистичким параметрима и правилима грађења. Ако се такав објекат уклања, нови објекат се поставља на планирану грађевинску линију. – На постојећим објектима у подзони С6 дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптације. – Реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС”, бр.51/96) и Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).	

<p>– Дограђња и надзиђивање постојећих објеката је могућа, уколико постоје просторне могућности за остваривање додатних капацитета за паркирање</p> <p>– Дограђене и надзидане делове објекте стилски ускладити са постојећим објектом.</p> <p>– Избор материјала и архитектонско обликовање треба да буду усаглашени са постојећим објектом и да са њим чине складну целину.</p> <p>Постојећи објекти који се задржавају</p> <p>Објекат „Маварска кућа” у Блоку бр. 1, на к.п. 10485 КО Земун, ул. Прегревица бр. 50, који ужива статус претходне заштите. Овај објекат се задржава у оквиру аутентичног габарита и волумена а све интервенције на овом објекту неопходно је радити по условима и у сардањи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе.</p> <p>Објекат у Блоку бр. 16, на к.п. 49 КО Земун, ул.Сибињанин Јанка бр.22, који се налази у оквиру културно – историјске целине „Старо језгро Земуна” и који је од амбијенталне вредности. Објекат се задржава уз широк дијапазон могућих интервенција које се крећу од растаурације до реконструкције. Наведене интервенције подразумевају задржавање</p>	<p>карактеристичних својстава типа и стила објекта. Не дозвољавају се парцијалне интервенције које девастирају његове архитектонске вредности. Све интервенције на овом објекту неопходно је радити по условима и у сардањи са надлежним заводом за заштиту споменика културе.</p> <p>Објекат Градске кланице Земун у Блоку бр. 1, на к.п. 11465 КО Земун, ул. Прегревица бр.2, који је од стране службе заштите евидентиран као објекат индустријске архитектуре. Објекат је предвиђен за ревитализацију и пренамену.</p> <p>Објекат Прве земунска творнице опеке, у Блоку бр. 4 на к.п. 10430 КО Земун, ул.Прегревица бр.96, који је од стране службе заштите евидентиран као објекат индустријске архитектуре. Објекат је предвиђен за ревитализацију и пренамену.</p> <p>Бунари на следећим локацијама: у дворишном комплексу Полицијске академије, Улице цара Душана бр.194; на углу Тршћанске улице и Улице цара Душана и у Улици Прегревица испред броја 96, које треба сачувати као особене знаке прошлих времена и ових простора, ревитализовати и евентуално вратити у функцију.</p>
---	--

4.7. Табеларни приказ урбанистичких параметара

број блока	подзона / намена	површина подзоне м2	БРГП становања м2	БРГП ком. делатности м2	БРГП привр. делатности м2	БРГП укупно м2	број станова	број становника	број запослених
1	С3	36795	19870	2207		22077	153	458	80
	К2	365	143	149		292	1	3	6
	К3	11662	5714	5948		11662	44	132	215
2	С3	58900	31806	3534		35340	245	734	128
	К3	5932	2906	3026		5932	22	66	110
3	С3	9379	5064	563		5627	39	117	20
4	С3	67886	36659	4073		40732	282	846	153
	К3	11706	5086*	5970		11056	44	132	216
5	СС	12180	21907*	1153		23060	274	821	40
	П	3282		1608	1674	3282			98
	К4	2438		610		610			22
6	С2а	10189	11005	1222		12227	85	255	46
	С2	810	729	81		810	6	18	3
	С6	2651	1909	212		2121	15	45	8
	К1	19104	18723	19485		38208	144	432	730
	К3	6841	3352	3489		6841	26	78	131
	К4	1261		315		315			11
7	С2	18936	17043	1893		18936	131	393	71
	С1	20372	32595	8149		40744	251	753	305
	К1	12992	12082*	13252		25984	93	279	497
8	С1	7126	11402	2850		14252	88	263	107
	С2	11973	10775	1197		11973	83	249	45
9	С1	13430	21488	5372		26860	165	496	201
	С2	11228	10105	1122		11228	78	234	42
10	С1	12096	19353	4838		24192	149	446	181
	С2	9796	8816	979		9796	68	204	37
11	С1	14135	22616	5654		28270	173	522	212
	С2	22679	20411	2268		22679	157	471	85
12	С1	18102	28963	7241		36204	223	669	271
	С2	4077	3670	407		4077	28	84	15
13	С4а	11163	8037	893		8930	62	186	33
14	С6	3133	2256	250		2506	17	52	9
15	С4	12619	9086	1009		10095	70	210	38
16	С5	6060	5454	606		6060	42	126	23
17	С4	2432	1751	195		1946	14	42	7
18	С1	6506	10410	2602		13012	80	240	97
	С2	4774	4296	477		4774	33	99	18
20	К2	578	226	236		462	2	6	9
укупно		485588	427013	115466	1674	544153	3286	9858	4149

Табела 2 – Табеларни приказ капацитета осталих намена

* БРГП без депанданаса

Напомена:

Социјално становање је уврштено у табелу због утврђивања броја становника и одређивања потребних капацитета децијих установа и капацитета основне школе

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ГП БЕОГРАДА 2021./ПГР станица за снабдевање горивом			
ЗОНА/ намена	"И" индекс изграђености парцеле	% зелених површина	макс. спратност	"И" индекс изграђености парцеле	"З" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	макс. спратност
С1	2.0	30%	П+3+Пс(Пк)	2.5	60%	мин 1 дрворед у профилу	П+3+Пк(Пс)
С2	0.8 -1.0	40%	П+2	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
С2а	1.2	40%	П+2	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
С3	0.6 - 0.8	50%	П+2	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
С4	0.8	50%	П+1	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
С4а	0.8	50%	П+2	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
С5	1.0	40%	П+1	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
С6	0.8	30%	П+1	0.9 - 1.2	40% - 50%	40%	П+1+Пк
СС*	2.0	20%	П+3+Пс- П+6+Пс	2.0	30%	30%	П+6+Пс
К1	2.0	30%	П+3+Пс(Пк)	2.5	60%	мин 1 дрворед у профилу	П+3+Пк(Пс)
К2	0.8	30%	П+1	2.0	50%	15% и озелењен паркинг	П+4+Пк
К3	1.0	30%	П+2	2.0	50%	15% и озелењен паркинг	П+4+Пк
К4	0.25	15%	П+1	0.25	25%	15%	П - П+1
П	1.0	20%	П+3 (h=16m)	0.35 - 1.0	50%	20%	h=12m

Табела 3: Упоредни урбанистички параметри предложених планом детаљне регулације и по ГПу Београда 2021. и ПГР мреже станица за снабдевање горивом

* за социјално становање примењени су урбанистички параметри за становање у отвореним блоковима ван централне зоне

5. Мере заштите

5.1. Заштита културних добара

(Прилог документације плана: „Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају статус претходне заштите и мере њихове заштите за потребе израде Плана детаљне регулације“)

Амбијенталне целине од културноисторијског значаја

У простору обухвата плана блокови 16 и 20 припадају Просторно културно историјској целини „Старо језгро Земуна“, културном добру од великог значаја, које има својство споменика културе (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 949/2 од 1. новембра 1966. године), како је то и приказано на свим графичким прилозима.

Опште мере заштите за просторно културноисторијску целину „Старо језгро Земуна“ су:

- поштовање и очување урбане матрице,
 - поштовање и очување постојеће парцелације,
 - поштовање и очување хоризонталне и неуредначене висинске регулације,
 - задржавање и очување заштићеног грађевинског фонда.
- Општи услови са аспекта заштите културних добара:
- фасаду према улици треба решити по узору на традиционални склоп или савременим архитектонским изразом у контексту са околином.
 - архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближе изворним решењима што

подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора, увођење традиционалног трема, „конга“ у подужном тракту куће, такође је потребно посветити пажњу обликовању улазних капија.

- примена материјала, боја и техника мора да поштује пре свега урбанистичке карактеристике наслеђа.

Услови су дефинисани у циљу да се очувају или не наруше основни и препознатљиви елементи амбијента, а дати су кроз услове за: положај објекта на парцели (тип једнострано узиданог), положај у односу на грађевинску линију, ограђивање, кровљавање, препознатљиве елементе (трем, забате, кровне прозоре, капије и сл.).

Валоризација објеката за део подручја које припада просторно културно историјској целини „Старо језгро Земуна“ је приказана на свим графичким прилозима.

Све интервенције на објектима у оквиру просторно културно – историјске целине „Стари језгро Земуна“ радити по условима и у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

Попис заштићених објеката од културно-историјског значаја

Објекти под претходном заштитом

Објекат који ужива статус претходне заштите је „Маварска кућа“ у Улици Прегревица бр.50, у Блоку 1. То је вила аутентичног изгледа која захтева изворно очување. Објекат се задржава у оквиру аутентичног габарита и волумена а

све интервенције на овом објекту неопходно је радити по условима и у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе.

Овај објекат је приказан на свим графичким прилозима.

Објекти амбијенталних вредности

Објекти амбијенталне вредности се налазе у оквиру просторно културно историјске целине „Старо језгро Земунa” и то су:

– Објекат у Блоку 16 у Улици Сибињанин Јанка бр. 22 који представља тип трансформисане маловарошке куће у савременији тип. Објекат се задржава уз широк дијапазон могућих интервенција које се крећу од растаурације до реконструкције. Наведене интервенције подразумевају задржавање карактеристичних својстава типа и стила објекта. Не дозвољавају се парцијалне интервенције које девастирају његове архитектонске вредности. Све интервенције на овом објекту неопходно је радити по условима и у сарадњи са надлежним Заводом за заштиту споменика културе. Овај објекат је приказан на свим графичким прилозима.

– Два објекта у Блоку 20, амбијенталног значаја на Тргу Бранка Радичевића, бројеви 10 и 12. Ови објекти, као и низ других који немају амбијенталне вредности, се уклањају из разлога проширења регулације Улице цара Душана и потребе заштите девастираних лесног одсека у залеђу.

Археологија

На простору плана је евидентирано археолошко налазиште Таурину m, утврђено за споменик културе (Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 669/4 од 17. новембра 1965). Антички Таурину m у оквиру границе плана, обухвата блокове 20, 19, 18, 14, 15, 16, 17 и део блока 1 (простор од источне границе блока до северо-западне границе к.п. 11462/2, односно у њеном продужетку ка Дунаву).

Осим Тауринума, евидентирани су и археолошки локалитети у оквиру подручја плана и његовој непосредној или ближој околини, која, на основу Закона о културним добрима, имају статус културних добара која уживају предходну заштиту:

Археолошки локалитети у оквиру границе плана:

1. Тршћанска улица и околина раскрснице са Улицом цара Душана (близу куће бр. 115) пронађени су масивни зидови из периода римске владавине

Археолошки локалитети ван подручја плана а у његовој непосредној околини:

2. Веслачки клуб – 1953. случајни налаз средњеевропског шлема и мача

3. Гардош – средњевековно утврђење са насељем, настало на темељима античког Тауринума

4. Православно гробље – вишеслојно праисторијско насеље, заступљен је материјал Старчевачке, Баденске и Костолачке културне групе

5. Говећи брод – насеље Баденско – Костолачке и Вучедолске културе као и аварска некропола.

Археолошки локалитети ван подручја плана а у његовој ближој околини:

6. Околина Светотројичке цркве (Горњи град) – пронађени су масивни зидови из римског периода

7. Галеника – остаци мањег насеља из периода Млађег гвозденог доба – Latena

Како не би дошло до уништења археолошких слојева или могућег угрожавања локалитета у оквиру површина које оне захватају, а које су приказане на свим графичким прилозима, неопходно је пре почетка и у току изградње нових објеката или нове инфраструктуре, предузети следеће мере заштите:

– у случају изградње нових објеката и нове инфраструктуре обавеза је инвеститора да обезбеде сондажна или заштитна археолошка истраживања;

– ова истраживања ће се обављати према посебним програмима које ће израдити Завод за заштиту споменика културе града Београда пре израде идејних пројеката а за потребе издавања одобрења за изградњу или приликом израде Урбанистичких пројеката који садрже урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње (уколико се раде). На основу добијених резултата утврдиће се даље третирање простора;

– у оквиру Тауринума предвиђена су сондажна археолошка ископавања од чијих резултата зависи даље уређење овог простора. Планира се презентација откривених налаза и њихово уклапање у постојеће, односно нове објекте.

Ни један други простор ни објекат у обухвату плана није утврђен за културно добро, нити је део просторно културно историјске целине и не ужива статус претходне заштите.

Индустријска архитектура

На предметном подручју евидентирана су два објекта индустријске архитектуре који су приказани на свим графичким прилозима и то:

– Градска кланица Земун, ул. Прегревица бр.2 (ван основне функције, налази се у веома добром стању, тренутно служи као магацин) – објекат се задржава, планира се његова реконструкција и пренамена.

– Прва земуна твoрница опеке, ул. Прегревица бр.96 (ван функције, димњак и објекат сачувани у целости али у прилично лошем стању) – објекти се задржавају, планира се њихова реконструкција и пренамена.

Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Основно обележје предметног подручја дају претежно приземни објекти, углавном стамбеног карактера, који у највећем обиму припадају типовима војвођанске руралне куће, маловарошкој кући скромније или развијеније варијанте и вили. Објекти су постављени на уличну регулацију на релативно дугим а уским катастарским честицама, уз доминацију зеленила у односу на изграђени фонд и изражене визуре са улица управних на реку. Посебно се издвајају оформљени амбијенти у улицама Прегревица и Деспота Ђурђа и места са којих се пружају визуре на Дунав и банатску равницу. Не мање важне су и визуре које се са реке Дунав пружају на лесни одсек и насеље у даљини.

Због тога сви елементи који су уграђени у предметни план имају за циљ да обезбеде складан, умерен и одржив развој који кореспондира са наведеним карактеристикама предметног подручја.

На предметном подручју је уочено и неколико примера старих бунара, веома занимљивих и специфичних облика по којима је војвођанска архитектура препознатљива. Некада чести и веома значајни, данас су сведени на веома мали број, и иако у релативно добром стању, чине се заборављеним. Својим различитим облицима и веома занимљивом занатском па и уметничком израдом и данас плене својом естетиком и подсећају на период када су прављени у практичне сврхе.

На терену су уочени, а на свим графичким прилозима и обележени, такви бунари на следећим локацијама: у дворишном комплексу Полицијске академије – Цара Душана бр.194; на углу Тршћанске улице и Улице цара Душана и у улици Прегревица испред броја 96. Постоји могућност да на овом подручју има још који примерак старих бунара које би требало сачувати као особене знаке прошлих времена и ових простора, ревитализовати и евентуално вратити у функцију.

* Завод за заштиту споменика културе града Београда, бр. 040462 од 11. јуна 2004. Музеј науке и технике бр. 43/8 од 9. јануара 2002.

5.2. Заштита природних добара

Увидом у документацију Завода за заштиту природе Србије и централни регистар заштићених природних добара Србије, у оквиру границе плана не налазе се заштићена подручја нити евидентирана природна добра. У поступку заштите налази се Споменик природе „Земунски лесни профил” (дужине 114 m и висине око 30 m) који се налази у обухвату делова следећих катастарских парцела КО Земун: 10569/3,10563/1,10563,10561,10559/1 и 14298. Кроз реализацију и спровођење плана, потребно је испунити следеће услове:

- није дозвољена промена постојеће морфологије лесног профила (поткопавање, засецање и сл. што узрокује дестабилизацију и одрон);

- очувати природну структуру и изглед леса, његове естетске и амбијенталне вредности да би се омогућило континуирано праћење развоја лесних наслага формираних у у дужем временском периоду;

- није дозвољено формирање депонија, одлагалишта шута дуж потеза лесног одсека;

- није дозвољена градња у подножју, косинама, на круни и рубу лесног одсека;

- није дозвољена планска и непланска изградња привредних комплекса;

- није дозвољено стварање позајмишта на профилу;

- узимање фосилног материјала са профила дозвољено је искључиво за потребе научних истраживања;

- планирану трасу шетне стазе ширине 6 m удаљити од лесног профила и ограничити обалоутврђеном косином да се не би затрпали доњи лесни хоризонти. Између обалоутврђене косине и вертикалног одсека лесног профила формирати простор мин ширине 10 m како би се омогућило сагледавање најнижих лесних хоризоната а на овом сегменту није дозвољена садња високе вегетације;

- регулисати одвођење атмосферских вода у зони отвореног лесног профила;

- афирмисати природне структуре леса где год то услови дозвољавају, а објекте обалоутврде обликовати тако се уклопе у окружење, са завршном обрадом од природног материјала, избећи глатке бетонске површине;

- реализовати припадајући % зелених и незастртих површина за све нове садржаје плана, а у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Генералног плана Београда 2021;

- извршити валоризацију постојеће вегетације ради заштите вредних примерака и групација, уколико постоје у границама предметног плана;

- озелењавање планираних садржаја обавити садњом првенствено аутохтоне вегетације;

- обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних и слободних застртих површина и њихово контролисано одвођење у колектор кишне канализације;

- уколико током извођења радова дође до уништења постојећег јавног зеленила, мора се извршити надокнада по посебним условима;

- обезбедити потребан број паркинг места на припадајућим парцелама, паркирање решити у оквиру припадајућих парцела, у складу са капацитетима планиране изградње;

- дуж саобраћајница подићи минимум једнострано дрворед, изабрати врсте прилагођене климатским и градским условима животне средине, првенствено дати аутохтоним врстама које немају алергогена својства;

- засену планираних паркинг места обезбедити садњом високих лишћара;

- подстицати спровођење енергетске ефикасности објеката изградом пројеката који ће применити модел континуираног и систематског управљања енергијом, рационалног и ефикасног управљања ресурсима и потрошњом енергената према дефинисаним релевантним националним и међународним прописима;

- обезбедити одвојено прикупљање и поступање са отпадним материјама, (комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце, биоразградиви отпад – баштенски и сл), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Службени лист града Београда”, број 28/11). Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и рециклабилног отпада;

- уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минерално – петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Републике Србије и да предузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

- уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на материјалне остатке прошлости, извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

- * Завод за заштиту природе Србије, бр.020-806/2 од 23. априла 2012.

5.3. Заштита животне средине

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр.135/04), а у вези чл. 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 47/03, 34/06) и чл.46. Одлуке о градској управи („Службени лист града Београда”, бр. 36/04, 18/06) секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове је донео „Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину” за предметни план под IX-01 бр. 350.5-5360/06 дана 29. децембра 2006. године.

У циљу заштите животне средине за све планиране намене није дозвољена:

- изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и сл., као и складиштење отровних и запаљивих материјала;

- делатност која угрожава квалитет животне средине, производи буку, вибрације или непријатне мирисе, односно умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини;

- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

- изградња објеката у зони заштитног појаса лесног одсека;

- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;

- изградња производних објеката, осим објеката делатности категорије А у складу са правилима заштите животне

средине из Генералног плана Београда 2021.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:

- извршити санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода, а нарочито у зони лесног одсека;

- за све стамбене и пословне објекте уз Улицу цара Душана спровести архитектонско-грађевинске мере заштите од прекомерне буке и вибрација, уз заштиту и реконструкцију дрвореда у Улици цара Душана;

- стамбене зграде тако оријентисати да просторије за боравак буду што више осунчане; изградњом нових објеката не сме се угрозити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

- објекте прикључити на канализациону инфраструктуру;

- обезбедити несметано прикупљање атмосферских вода са свих саобраћајних површина и њихово контролисано одвођење у реципијент;

- у стрмом делу улица извести рукодржаче за случај поледице;

- објекте/комплексе јавних служби пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове у складу са Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

- додатну заштиту подземних вода и земљишта изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница, као и додатну звучну заштиту и заштиту од нејонизујућег зрачења и вибрација применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице граде у непосредној близини стамбених објеката;

- у циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима:

- дечијих вртића,

- школа

- простора дечијих игралишта

Минимална потребна удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, не може бити мања од 50 m.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније, у зонама повећане осетљивости, могу се постављати на стамбеним и другим објектима и на антенским стубовима под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање 15 m,

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу, у зони главног снопа зрачења антене, износи најмање 30 m;

- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу може бити мања од 30 m, у случају када је висинска разлика између базе антене и кровне површине објекта у окружењу најмање 10 m;

Антенски систем базне станице мобилне телефоније, који се поставља на кровној површини стамбеног објекта не сме бити видљив из стамбеног простора или терасе стамбеног објекта на који се поставља, односно стамбеног простора или терасе суседног стамбеног објекта у низу, изузев у случају сагласности власника наведених станова;

Инвеститор је дужан да се за постављање антенских базних станица мобилне телефоније обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја.

За планирану вишеетажну гаражу обезбедити:

- отворе за проветравање гараже не постављати на стамбеним објектима;

- између гараже и околних објеката обезбедити садњу дрвореда у циљу смањења буке и концентрације издувних гасова;

- формирати дрвореде дуж постојећих и планираних саобраћајница; обезбедити засену паркинг места у зонама вишепородичног становања, комерцијалних делатности и јавних објеката садњом високих лишћара;

- обавезна је израда пројекта озелењавања и уређења слободних и незастртих површина комплекса јавних установа и јавних зелених површина

- изградњу и коришћење објеката дефинисати у складу са одредбама Решења о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода („Службени лист града Београда”, број 29/87);

- са отпадним материјама, материјалима и амбалажом насталим у току коришћења објеката, поступати у складу са законом којим је уређено управљање отпада и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом. обезбедити: одговарајући број и врсту контејнера за одлагање неопасног отпада на водонепропусним површинама (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, PVC боце и сл)

- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у процесу изградње, доградње или реконструкције, прописно сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом

- загађења која могу настати као последица исцуривања уља и горива из грађевинских машина могу се елиминисати сакупљањем просутог материјала, односно дела загађене подлоге и одвозом на одговарајућу депонију где неће угрозавати средину. У случају прекида радова потребно је обезбедити објекат и околину

- уколико се током извођења радова открије природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр.501.2-112/10-V-04 од 2. децембра 2010.

5.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

5.4.1 Урбанистичке мере 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 РС”, број 111/2009).

– 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 приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта.

– објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/83), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских уређаја и постројења од пожара („Службени лист СРЈ”, број 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84);

– планирану гасификацију реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и оджавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), 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) и Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92);

– станице за снабдевање горивом реализовати у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, број 27/71).

– уколико се планира изградња гаража, исте реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

С обзиром на недовољан број улазних параметара, осим ових услова потребно је доставити на сагласност главне пројекте ради провере примењености изнетих захтева.

* МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр.217-284/04-06 и бр.217-164/2010-07/7 од 19. августа 2010.

5.4.2. Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

5.4.3. Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Планирани објекти имају обавезу изградње склоништа у складу са следећим правилима изградње склоништа:

– планирани стамбени и стамбено-пословни објекти имају обавезу изградње двонаменских склоништа основне заштите, отпорности 100-200 kPa, уколико БРГП корисног простора прелази 5000 m². у супротном имају обавезу изградње склоништа допунске заштите.

– планирани пословни и јавни објекти имају обавезу изградње склоништа основне заштите уколико је 2/3 од броја запослених у највећој радној или ратној смени веће од 50 само изузетно, за објекте са мањом БРГП планирати изградњу двонаменских склоништа допунске заштите.

Сви постојећи објекти који се надзиђују и дограђују имају обавезу уплате доприноса за изградњу склоништа.

Обавеза изградње склоништа или уплате доприноса за планиране објекте биће утврђена кроз спровођење плана.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа.

Капацитет, микролокација, отпорност, мирнодопска намена и др. својства планираних склоништа биће дефинисани „Ближим условима за склоништа”.

Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, 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 приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25 m од габарита објекта.

Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист града Београда”, бр. 32/4/83), 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 пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/83), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских уређаја и постројења од пожара („Службени лист СФРЈ”, бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изме-

нама и допунама техничких норматива за заштиту ниско-напонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

Планирану гасификацију реализовати у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда”, број 14/77) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и оджавање гасних котларница. („Службени лист СФРЈ”, број 10/90).

Станице за снабдевање горивом реализовати у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, број 27/71).

Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

За предметни план су прибављени услови бр.217-284/04 од Управе противпожарне полиције у Београду и у складу са наведеним условима, када се на основу правила из предметног плана у фази спровођења буду радили урбанистички пројекти, обавеза је прибављања услова Управе противпожарне полиције, ГСУП-а Београд.

* Република Србија, МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за цивилну заштиту, бр. 07/5 бр. 822-163/10 од 13. октобра 2010.

* Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, бр. 3266-4 од 2. новембра 2010.

5.5. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- планирати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,
- приликом трансформације привредних комплекса у пословно-стамбене комплексе применити све мере санације и деконтаминације тла,
- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,
- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),
- обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу,
- избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке,
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца,

- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу,

- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,

- користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика,

- уградити штедљиве потрошаче енергије,
- планирати просторе намењене рекреацији, пасивном одмору и бициклистичком саобраћају,

- применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања,

- користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

6. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 10.1, 10.2, 10.3 и 10.4 „Инжењерско-геолошка категоризација терена” Р 1: 1000)

Истражни простор обухвата десну обалску страну Дунава, од Земунског гробља па узводно и од обале Дунава до Улице цара Душана, ширине приближно 350 m. У истражном простору издваја се обала, непосредно поред Дунава, лесни одсек, који се издиже изнад ње, и лесна зараван. Генерално, лесна зараван је на овом простору нагнута ка југозападу са апсолутним котама од 108 m.n.v. до 89 m.n.v. Ободни део заравни према Дунаву завршава се лесним одсеком висине 20-35 m и промењивог нагиба од 300 до 600 па и до субвертикалног. Кота воде Дунава на овом делу је макс. 75.84 m.n.v. и мин. 68.83 m.n.v. Кота обале је приближно 71 m.n.v.

Простор обухваћен планом је различито комунално опремљен, тако објекти на непарној страни Улице цара Душана и објекти у улици Прегревица, на делу од Дунавске улице до Института за физику, немају канализацију. Бројни бунари, који су раније коришћени за водоснабдевање, су након изградње водовода затрпани.

Према инжењерскогеолошким својствима у терену су издвојена три рејона са специфичним инжењерскогеолошким својствима и условима урбанизације:

- РЕЈОН СI – простор лесне заравни, од ивичног дела лесног одсека до Улице цара Душана;

- РЕЈОН СII – ивични део лесне заравни, према одсеку, ширине 20–30 m;

- РЕЈОН СIII – лесни одсек и део уз Цара Душана према Земунском гробљу.

РЕЈОН СI – обухвата простор лесне заравни, од ивичног дела лесног одсека до Улице цара Душана. Терен овог рејона представља крајњи југоисточни део сремске лесне заравни. Већи део рејона СI је већ урбанизован објектима индивидуалног становања, индустријским објектима, образовним и научним установама, спортским игралиштима. Мањи део рејона је под ораницама.

С обзиром на дебљину комплекса лесних седимената, услови изградње објеката у овом рејону зависе од својстава овог комплекса. У приповршинским деловима терена, лес је очуване примарне ситне цевасте и макропорозности (вршни делови комплекса су хумифицирани), изразито до средње деформабилни и неуједначено осетљиви на допунско слегање при влажењу. Ниво подземне воде је на дуби-

ни 18–22 m од површине терена. Од савремених процеса у овом рејону су изражени процеси савременог спирања и површинске ерозије, као и антропогени утицаји. Најизраженије је слегање објеката и неконтролисано упуштање воде у терен.

Код новопројектованих објеката је могуће, чак и повољније што дубље фундарање, са једном или две подземне етаже, како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Стабилност привремених ископа се обезбеђује нагибом радних косина 2.5:1 до 4:1. Ископ ће се за две подземне етаже у потпуности извести у лесним наслагама и у надизданској зони.

Приповршинске насlage су погодне за израду постељица саобраћајница уз одговарајуће збијање и одводњавање.

РЕЈОН СII – обухвата ивични део лесне заравни, према одсеку, ширине до 25 m. Изузетак је део терена са бројним и густо изграђеним објектима, практично све до ивице лесног одсека где овај рејон изостаје. Овај рејон је већим делом неурбанизован, затрављен, са жбуњем и растињем.

Површина терена је у распону кота од 108 до 95 mп.в. Ивични део рејона према Дунаву представља лесни одсек висине 25 до 35 m (у односу на ножицу приобаља на коти 70-71), променљивог нагиба и стабилности. У терену се могу јавити пукотине које претходе одроњавању леса. Чести су и дубоки жљебови у терену који представљају трагове спирања и ерозије.

Овај рејон је већим делом неурбанизован, затрављен, са жбуњем и растињем.

У рејону СII је могућа урбанизација подручја уз обавезно испуњавање следећих услова:

- обезбедити стабилност лесног одсека целом дужином: заштити га од ерозије и суфозије у ножици, а од површинског спирања и накнадног провлажавања, у вишим деловима,

- заштиту леса у оквиру овога реона извести биоторкретима;

- елиминисати све локалне неконтролисане приливе вода из залеђа (подземних вода или вода из оштећене водоводно-канализационе мреже или сенгрупа) у одсек;

- уклонити све депоније отпадака и потпуно комунално опремити терен овог рејона уз контролисано одвођење површинских вода;

- изградњу објеката у оквиру овога реона могуће је планирати тек по изградњи обалоутврде и планиране инфраструктуре, као и потпуне стабилизације лесног одсека.

Након испуњења ових предуслова могуће је простор овог рејона искористити за грађење објеката различитих садржаја.

РЕЈОН СIII – одсек лесне заравни је стрм, скоро вертикалан, висине 20–35 m. Овај рејон обухвата терен самог одсека дуж целе лесне заравни осим у делу комплекса Полициске академије и Института за физику где је лесни одсек раубован. Ножица одсека ка Дунаву, у односу на коту обале (69 до 71 mп.в.), односно на коту минималног нивоа Дунава (68,50 mп.в.), обухвата терен који је 200 дана годишње изнад водостаја реке. Одсек је висине 25–35 m (осим у простору некадашње циглане, где је висине до 10 m). Овај рејон је условно стабилан до нестабилан, а у појединим деловима и у граничним условима равнотеже, тако да директно условљава могућу искоришћеност суседног СII рејона, а посредно и СI рејона.

Обала реке која је усечена у лесну терасу је стрма, скоро вертикална на појединим деловима. За лесне насlage је карактеристично верикално цепање, па се дуж обале јављају одрони. На лесном одсеку регистроване су јаруге које су оријентисане управно на падину управно на ток реке. Лес

на косинама је јако еродабилан, ту је развијен интензиван процес јаружања и одроњавања (што је приказано и на инжењерскогеолошкој карти – графички прилог бр. 10). Уколико природан терен не може да прими и поднесе терет и не може остати стабилан у природном стању, неопходно га је стабилизирати мелиорационим или санационим поступцима.

Због тога у оквиру овога реона, обавезно урадити следеће:

- Заштита одсека, пре свега заштита ножице, од ерозије, чиме ће се онемогућити даљи процес нарушавања стабилности одсека, израдом одговарајуће конструкције (кејски зид или обалоутврда). Планирани кејски зид требао да буде минимално до коте 76,80 mп.в. која се на овом простору води као кота максималног нивоа Дунава. При дефинисању висине потпорне конструкције мора се строго водити рачуна о положају и облику дна реке, јер на основу расположиве документације показује се асиметрија корита реке Дунав. Присутна је тенденција продубљивања делова корита непосредно уз обалу, док средина корита оплићава. Премештање матице у приобалном делу несумњиво утиче на својства природне конструкције терена (леса). Продубљивањем речног дна смањује се стабилност самог одсека. При планирању ножице одсека узети у обзир утицај матице и планирати је до регулационе линије Дунава која је означена на регулационо-нивелационом решењу;

- Спречавање испирања – суфозије песка у ножици израдом дренажног слоја у самој потпорној конструкцији односно у обалоутврдној конструкцији;

- Косине лесног одсека се додатно морају заштити биоторкретом и брзорастућим дрвећем, растер плочама, итд. (предлог неких видова санације дати у документацији плана).

- Са косина се мора уклонити сав депоновани материјал као и извршити чишћење косина од обрушеног материјала;

- На деловима лесног одсека где су објекти изграђени на самој ивици, неопходно је ублажавања стрмог нагиба одсека израдом косина, берми, габиона, израдом два до три каскаде – терасе итд (блокови 16 и 17);

- Потпуно контролисано упуштање и одвођење површинских вода;

- Заштита од ерозије и накнадног провлажавања постојећих јаруга и усека локалних саобраћајница које се простиру до самог одсека (Дунавска улица);

- Стабилизација овог рејона, односно обалног дела може се извести и путем напера. Самим тим брзина тока непосредно уз обалу би се смањила, а њена еродибилност свела на најмању могућу меру. Део између напера може, у том случају имати и функцију марине;

- Простор између Улице цара Душана и Земунског гробља који такође припада лесном одсеку који треба санирати јер су на предметној локацији присутни лагуми настали антропогеном делатношћу у лесу а одсек је склон ерозији и обрушавању. Простор треба санирати габионима које треба озеленити и не планирати даљу градњу на овом простору, јер не адекватно засецање ножице лесног одсека може довести у опасност стабилност постојећег гробља.

Истакнути географски положај на лесној заравни дуж обале Дунава у дужини око 3 k m, чини локацију посебном. Делове лесног одсека треба сачувати у делу као природни феномен и са аспекта геологије, орнитологије и биологије.

Делови који нису деформисани људским делањем треба прогласити геолошким спомеником (предлог делова које треба ставити под заштиту дат је у документацији плана) и њих сачувати грађевинском линијом дозвољене изградње у односу на ивицу лесног одсека, а делови, који су опасни због могућег одрона или због постојећих објекте на самој ивици лесног одсека и у ножици лесног одсека, чувати уз

изградњу потпорних зидова или објеката који подржавају лес у вертикалном смислу.

Не препоручује се никаква грађевинска делатност на одсеку, у делу реона СП нити у његовој близини (као што је приказано на регулационо нивелационом решењу), без претходно урађене заштите ножице лесног одсека односно обалоутврде и обављених додатних геотехничких истражних радова на одређеној микролокацији.

У даљој фази пројектовања за простор обалоутврде и лесног одсека урадити додатна геолошка истраживања са елементима идејног решења мелиорације и санације овога простора, а за сваки новопланирани објекат извести додатна геолошка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 44/95) и Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план је основ за формирање грађевинских парцела јавне намене, издавање Информације о локацији, Локацијске дозволе, као и за израду Пројеката препарцелације и парцелације и Урбанистичких пројеката, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12). План је основ и за формирање грађевинских парцела осталих намена које су дефинисане у поглављу В) 2. „Списак грађевинских парцела које се планирају овим планом” а које су приказане на графичким прилозима 4.1, 4.2 и 4.3 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”.

За просторе и локације за које је предвиђена израда урбанистичко-архитектонског, пејзажног конкурса и/или верификација идејног пројекта, грађевинске дозволе се могу издати по обављеној стручној контроли Урбанистичких пројеката и/или Идејних пројеката од стране надлежне Комисије за планове Града Београда.

При изради пројектне документације за све интервенције у просторима и на објектима који су назначени у поглављу 5.1. „Заштита културних добара”, који су назначени на одговарајућим графичким прилозима, потребно је обратити се Заводу за заштиту споменика културе града Београда ради утврђивања посебних услова.

За сваки новопланирани објекат извести додатна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

У даљој фази пројектовања за простор обалоутврде и лесног одсека урадити додатна геолошка истраживања са елементима идејног решења мелиорације и санације овога простора.

До израде новог пројекта хидротехничког уређења обале Дунава, за даље спровођење на подручју овог плана ће бити меродавно „Идејно решење хидротехничког уређења дела десне обале Дунава од ресторана „Шаран” до излетништа „Горњи Земун” (Институт „Јарослав Черни” 1989. године).

Обалоутврда у склопу зоне приобаља и акваторије се може радити у етапама а приоритети су зоне испред Блока 4 и Блока 2 како би се лесни одсек заштитио од даље ерозије.

Приоритет је и ублажавање стрмог нагиба лесног одсека испред блокова 16 и 17 као и у деловима блока 4, у којима су поједини објекти изграђени на самој ивици лесног одсека или се планира нова изградња, пре реконструкције и/или изградње нових објеката на овим деловима лесног одсека неопходно је ублажавање стрмог нагиба одсека у складу са условима из поглавља 6. Инжењерско-геолошки услови.

Реконструкцију саобраћајница (ширење постојећих улица) извести етапно и то: у првој фази у оквиру постојеће регулације изградити планирану инфраструктуру где је то могуће; у другој фази, након повлачења објеката на планирану грађевинску линију, реализовати планирану регулацију улица.

У оквиру планираних регулација улица, кроз спровођење плана, односно израду техничке документације а у циљу уважавања свих квалитетних постојећих елемената и карактеристика и постизања квалитетних и рационалних решења, могуће су функционалне прерасподеле појединих елемената унутар утврђених профила (коловоза, тротоара, зеленила, паркинга, положаја подземних инсталација, и сл.).

При изради пројектне документације за све интервенције на постојећим објектима као и за нову изградњу у зонама утицаја колектора, која је обележена на одговарајућим графичким прилозима, потребно је обратити се ЈКП „Београдски водовод и канализација” ради утврђивања посебних услова. На местима где ови колектори пролазе испод јавне саобраћајнице Куће на Дунаву, такође је потребно, у фази израде пројектне документације за реконструкцију ове улице, прибавити посебне услове ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Планирану инфраструктуру која је приоритет за реализацију (канализација, гасовод и др.) могуће је реализовати у постојећим регулацијама улица, као прву фазу реализације планиране инфраструктуре.

До реализације планиране инфраструктуре, могућности и начин прикључења објеката на постојећу инфраструктурну мрежу, уз евентуалну могућност прелазних решења, утврдити у сарадњи и према условима надлежних ЈКП у фази израде пројектне документације.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију или доградњу постојећих бензинских станица, као и у случају уклањања бензинских станице, у зони К4, обавеза инвеститора је да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09).

За све локације у зони К4 у поступку реконструкције, адаптације или нове изградње неопходна је сарадња са МУП-ом, Управом Противпожарне полиције и прибављање сагласности на локацију.

1. Однос према постојећој планској документацији

(стечене урбанистичке обавезе су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге у делу који је обухваћен границом плана:

1. Детаљни урбанистички план дела Батајничког пута, („Службени лист града Београда”, број 15/73);

2. План детаљне регулације Старог језгра Земун („Службени лист града Београда”, бр.34/03) у делу који је обухваћен границом плана. Измене се односе на:

– део планиране регулације Улице цара Душана од Трга Бранка Радичевића до северозападне границе плана – проширење регулације;

– део планираног саобраћајног решења у регулацији улице Сибињанин Јанка – уклапање планираних траса у ова два плана;

– део планираног јавног зеленила уз улицу цара Душана од Трга Бранка Радичевића до северозападне границе плана – смањење појаса планираног зеленила услед планираног проширења регулације улице;

– планиране намене на кат.парцелама бр. 219, 220, 221 и 222 – промена намене јавног зеленила у комерцијалне делатности.

3. План детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09). Измене се односе на:

– планирано ново урбанистичко решење на простору који је тим планом намењен заштитном зеленилу;

– регулацију Северне тангенте којој се мења радијус кривине тротоара и позиција трасе водовода у складу са графичким прилогом 9,1 Синхрон-план

– формирање нове грађевинске парцеле на позицији раскрснице саобраћајнице Северна тангента са Батајничким путем и Улицом цара Душана.

4. План детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице Т6 од Новосадског пута до Улице цара Душана у Земуну („Службени лист града Београда”, број 4/09) а односи се на:

– део регулације Батајничког пута који није обухваћен границом плана детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09).

5. План детаљне регулације за блокове између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Угриновачке и Лазе Јовановића Порције, општина Земун („Службени лист града Београда”, број 2/13) а односи се на:

– планирану регулацију Улице цара Душана.

Ступањем на снагу овог плана, задржава се у делу који је обухваћен границом плана:

1. План детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2 („Службени лист града Београда”, број 4/09), уз следеће измене и допуне:

– У регулацији Батајничког пута планираној важећим планом, додаје се деоница градског гасовода од прикључног шахта у зони Рударског института до планираног градског гасовода, дефинисаног према плану детаљне регулације за саобраћајницу Северна тангента од саобраћајнице Т6 до Панчевачког пута – сектор 1 (деоница Улице цара Душана до Зрењанинског пута – М 24.1. са мостом преко Дунава и петљом са Зрењанинским путем („Службени лист града Београда”, број 58/09), у складу са графичким прилогом 9,1 Синхрон план.

2. Детаљни урбанистички план XI месне заједнице општине Земун („Службени лист града Београда”, број 24/68) и допуњује се:

– планираним прикључним гасоводом у делу Тршћанске улице од Угриновачке улице до Улице цара Душана.

2. Списак грађевинских парцела које се планирају овим планом

На површине осталих намена у зони К, овим планом се формирају следеће грађевинске парцеле:

Подзона К2

– Грађевинска парцела – ГП5 у Блоку бр. 20 од делова к.п. 221 и 222 КО Земун

– Грађевинска парцела – ГП6 у Блоку бр. 20 од делова к.п. 219 и 220 КО Земун

– Грађевинска парцела – ГП2 у Блоку бр.1, од делова к.п. 1 и 2276 КО Земун

Подзона К3

– Грађевинска парцела – ГП1 у Блоку бр.4, од дела к.п. 10433 КО Земун

Подзона К4

– Грађевинска парцела – ГП3 у Блоку бр.5, од к.п. 10039/4 и 10039/5 КО Земун

– Грађевинска парцела – ГП4 у Блоку бр.6, од дела к.п. 16334 КО Земун

(Пројекат парцелације за катастарску парцелу бр. 16334 КО Земун, у Улици цара Душана, Општина Земун – Потврда бр. 350.15 – 29/11)

3. Списак грађевинских парцела или локација које се разрађују урбанистичким пројектом

За урбанистичко – архитектонску разраду израдом Урбанистичког пројекта предвиђене су следеће грађевинске парцеле или локације:

Грађевинске парцеле јавних намена:

1. Лесни одсек и приобаље са акваторијом: ВЛО-1, ВЛО-2, ВП-1, ВП-2, ВП-3, ВО-1, ВО-2, ВО-3

2. Комплекс Института за физику: ЈС-7

3. Криминалистичко-полицијска академија: ЈС-9

4. Спортско рекреативни центар: СП

5. Социјално становање: СС

Грађевинске парцеле осталих намена:

1. Грађевинска парцела – ГП1 у блоку бр.4

2. Локација К1 у блоку бр. 7

и

3. Локација К3 у блоку бр. 1

4. Локација К3 у блоку бр. 2

5. Локација К3 у блоку бр. 4

6. Локација К3 у блоку бр. 6

Обухват Урбанистичког пројекта за наведене локације приказан је у графичком прилогу бр.4 „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”.

У фази израде Урбанистичког пројекта за локације на којима се налазе објекти и делови објеката са посебним условима заштите, обавезно је прибавити услове Завода за заштиту споменика културе града Београда.

4. Списак парцела за које је потребна верификација идејних пројеката од стране комисије за планове

За нове јавне комплексе и објекте (ЈС-1, ЈС-2, ЈС3) обавезна је верификација идејног пројекта објеката и уређења комплекса на надлежној градској Комисији за планове, пре издавања грађевинске дозволе.

За грађевинске парцеле у оквиру подзоне С3 на којима ће се реализовати објекти и комплекси искључиво у функцији туризма, спорта и јавних служби, обавезна је верификација идејног пројекта објеката и уређења комплекса на надлежној градској Комисији за планове, пре издавања грађевинске дозволе.

5. Списак парцела које се разрађују конкурсом (архитектонско-урбанистичким, пејзажним или др.)

За подручје зоне лесног одсека и зоне приобаља и акваторије, на основу услова овога плана, обавезно је спровођење јавног јединственог архитектонско – урбанистичког, пејзажног конкурса. На основу резултата конкурса и програмских захтева инвеститора, приступа се изради целовитог Урбанистичког пројекта или појединачних целина, како је означено на графичком прилогу бр.4 план грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења, пре издавања грађевинске дозволе.

Такође, за подзону К3 у блоковима бр. 4 и бр. 2, које се налазе у непосредном окружењу приобаља, обавезно је спровођење јавног архитектонско – урбанистичког конкурса, пре издавања грађевинске дозволе.

За јавни комплекс социјалног становања, на основу услова овога плана детаљне регулације и програмских захтева инвеститора, обавезно је спровођење јавног архитектонско – урбанистичког конкурса, пре издавања грађевинске дозволе.

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина	Р 1:2.500
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:1.000
3.1.1. попречни профили	Р 1:200
3.1.2. подужни профили	Р 1:100/1.000
4. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења	Р 1:1.000
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:1.000
7. Топловодна и гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8. План јавних зелених површина	Р 1:1.000
9. План мреже и објеката инфраструктуре (синхрон план)	Р 1:1.000
10. Инжењерскогеолошка категоризација терена	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
9. Извод из Генералног плана Београда 2021
10. Концепт плана
11. Подаци о постојећој планској документацији
12. Картирање биотопа

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

- Топографски план (Р 1:500)
- Копија плана (Р 1:500)
- Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала (Р 1:500)
- Геолошко – геотехничка документација:
- Сепарат
- Инжењерско-геолошка карта (Р 1:1000)
- Инжењерско геолошки профили терена (Р 1:1000)

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

Скупштина града Београда
Број 350-467/14-С, 23. јуна 2014. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина града Београда на седници одржаној 23. јуна 2014. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ У УЛИЦИ ЦОНА КЕНЕДИЈА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) Општи део

1. Полазне основе

Овим планом се планира изградња нове станице за снабдевање горивом (у даљем тексту: „ССГ”) на локацији постојеће у Улици Цона Кенедија.

Изради плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Цона Кенедија, градска општина Земун („Службени лист града Београда”, бр. 26/11 и 51/12).

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Земун, тј. простор између осовине улице Цона Кенедија и линије коловоза и паркинга Интерне саобраћајнице 1, као и део Интерне саобраћајнице 2 у Блоку 96.

Површина обухваћена планом износи око 0,31 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

(Графички прилог „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун
Делови катастарских парцела:
2428/1, 2454/1.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1:500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)
(Изводи из ГП Београда 2021, ППР мреже ССГ су саставни део документације ПДР)

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13) – Одлука УС и 50/13 – Одлука УС),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11),

– Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Џона Кенедија, градска општина Земун („Службени лист града Београда”, број 26/11),

– Одлука о измени Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Џона Кенедија, градска општина Земун („Службени лист града Београда”, број 51/12).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), у даљем тексту „ГП Београда 2021”,

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист града Београда”, бр. 34/09), у даљем тексту „ПГР мреже ССГ”.

Према ГП Београда 2021, предметна локација се налази у површинама јавних намена – саобраћајне и зелене површине.

Према ГП Београда 2021, у функционално рангираној уличној мрежи града Улица Џона Кенедија је у рангу улице другог реда.

Према ПГР мреже ССГ, постојећа станица за снабдевање горивом на предметној локацији се задржава у јединственој мрежи станица за снабдевање горивом. Она је дефинисана као градска станица у централној зони града (каталогски лист ЈН028).

Све постојеће локације ССГ, реконструкцију, изградњу, доградњу или било какву интервенцију у простору морају изводити у складу са општим и посебним правилима изградње која су дата у ПГР мреже ССГ.

Даље спровођење ПГР мреже ССГ за ову станицу планирано је израдом плана детаљне регулације, у циљу дефинисања регулације јавних саобраћајних површина, комплекса ССГ и правила изградње.

Овим планом детаљне регулације, разграничењем површина јавне намене од површина осталих намена, дефинисана је грађевинска парцела за ССГ која не задовољава услов за минималну величину парцеле за градску станицу, те је на овој локацији планирана насељско-градска ССГ.

Према ПГР мреже станица за снабдевање горивом дата су следећа правила за изградњу станице уз улице другог реда у централној зони, каква се планира у обухвату овог плана:

Табела: Посебна правила изградње ПГР мреже ССГ (Извод из табеле)

ТИП СТАНИЦЕ		насељско-градска
Правила и услови изградње у комплексу		
1.	површина парцеле у зони (м ²)	>500 до ≤1200
2.	Мин. ширина фронта парцеле (м)	15
3.	Пратећи садржаји ССГ у зависности од зоне	Б, В
4.	Приступ комплексу	разделно острво
5.	Положај објекта на парцели/комплексу	слободностојећи објекат
6.	Удаљење објекта од граница парцеле/комплекса	бочна мин. 1/2 висине објекта, а не мање од 3 м
7.		задња мин. 1/2 висине објекта, а не мање од 3 м
8.	Макс. индекс изграђености	0,25
9.	Макс. степен заузетости (%)	25
10.	Макс. спратност / висина објекта	П, односно 5 м
11.	Незастрте зелене површине у комплексу – без подземне изградње (%)	мин. 10%
12.	Изградња више објеката на парцели	није дозвољено

*Пратећи садржаји ССГ:

Б. ауто трговина (аутоделови, аутокозметика)

В. делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан)

4. Постојећа намена површина

(графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:500)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

– саобраћајне површине: улице Џона Кенедија и Прве пруге (Интерна саобраћајница 1 и Интерна саобраћајница 2 у блоку 96) и

– комерцијалне делатности – станица за снабдевање горивом (ССГ) „Нис петрол”. Постојећа ССГ је приземни објекат изграђен у простору између улица Џона Кенедија и Прве пруге (Интерна саобраћајница 1 у Блоку 96). Постојећи приступ објекту је из Улице Џона Кенедија.

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Основни појмови употребљени у правилима уређења и грађења имају следеће значење:

1) Грађевинска парцела – грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

2) Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини.

3) Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) – бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

4) Индекс изграђености – индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

5) Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступног тротоара. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до ограде повучене етаже.

6) Кота приземља објекта – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од коте приступног тротоара.

7) Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

8) Замена објекта – рушење постојећег објекта и изградња планираног објекта на грађевинској парцели.

9) Слободностојећи објекат – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

10) Регулациона линија – линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина друге јавне или остале намене.

11) Грађевинска линија – грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.

12) Површина јавне намене је површина намењена за уређење јавних површина и изградњу јавних објеката, која је важећим планским документом одређена за ту намену, у складу са одредбама Закона. Јавне намене, односно објекти од јавног интереса могу бити у различитим облицима својине.

13) Саобраћајна површина – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или миновање возила.

2. Планирана намена површина и подела на зоне

2.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500)

Планиране површине јавних намена су:
јавне саобраћајне површине: делови парцела саобраћајнице Цона Кенедија, Интерне саобраћајнице 1 и Интерне саобраћајнице 2.

Планиране површине осталих намена су:

– Комерцијалне зоне и градски центри (зона „К”): станица за снабдевање горивом (ССГ)

Табела 1 Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена (саобраћајне површине)	0,68			0,65	
укупно 1	0,68	93		0,65	89
површине осталих намена (комерцијалне зоне и градски центри - ССГ)	0,05			0,08	
укупно 2	0,05	7		0,08	11
укупно 1+2	0,73	100		0,73	100

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерскогеолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерскогеолошка карта терена” Р 1:500)

У морфолошком погледу истраживано подручје карактерише алувијална равна Дунава, која допире скоро до самог Земунског лесног одсека. Природне коте терена алувијалне равни су у распону од 69–71 м.н.в. и овакав терен је врло често био плавлён и испресецан плићим каналима и локално насипима. У данашњим условима, алувијална равна је насута хетерогеним материјалом или рефулираним песком до кота око 74,00–74,50 м.н.в, чиме је терен издигнут и спречено плавлёње површине.

У геолошкој грађи терена учествују седименти терцијарне, квартарне и савремене старости. Основу терена и најстарије седименте чине лапоровите глине терцијарне старости утврђене на дубини од око 42,4 м, односно на апсолутној коти око 32,0 м.н.в. Повлату овим седиментима чине речно-језерске прашиновите глине и шљунковити пескови. Ови седименти изграђују терен на коти од 47–57 м.н.в. У повлатном делу ових седимената на коти 69–71 м.н.в. налази се алувијални нанос Дунава представљен глиновито-прашиновитим наносом „мртваја” и „поводња” и прашинасто-песковито-шљунковитим наносом фација „корита”. Укупна дебљина ових седимената је променљива и износи 13–23 м. Површина терена изграђена је од хетерогеног глиновитог насипа дебљине до 4,0 м и рефулираног песка дебљине и до 5,1 м.

На терену на коме се налази предметна локација, сходно геолошкој грађи, могућа је појава процеса ликвефакције. Ниво подземне воде утврђен је на коти од 70,0–72,0 м.н.в, док је највиши ниво подземне овде у време обилних падавина утврђен на коти 72,30 м.н.в. Максимални очекивани ниво подземне воде је на коти 72,50 м.н.в. На олеати сеизмолошке карте за повратни период земљотреса од 500 година, испитивани простор се налази у зони VIIIо МЦС и њој одговара коефицијент сеизмичности $K_s=0,05$.

На основу дефинисања геолошке грађе, хидрогеолошких и инжењерскогеолошких карактеристика терена, на

предметном простору обухваћеним границама Плана детаљне регулације, издвојен је инжењерскогеолошки рејон Б.

У геолошкој грађи терена учествују лапоровита глина и речно-језерски седименти који чине најстарије седименте преко којих налаже алувијални нанос Дунава у дебљини од 12–23 м. Површина терена покривена је глиновитим насипом дебљине до 4 м или насипом од рефулираног песка, дебљине до 5 м. Овим насипом извршена је нивелација терена до кота 74,0–74,5 м.н.в. Природни терен је са апсолутним котама 69–71 м.н.в.

Издвојени инжењерскогеолошки рејон је стабилан и условно повољан за прихватање оптерећења од објеката. Могућност директног фундаирања условљена је дебљином хетерогеног насипа, променљивом дебљином јаче стишљивих прашинастих и песковитих седимената. Посебну условност даје и потенцијална појава ликвефакције која је везана за растреситије литолошке средине. Уколико се детаљном геотехничком анализом утврди могућност директног фундаирања, мора се рачунати на замени материјала и израду тампонског слоја.

Код дубоког фундаирања шипове ослонити у песковито-шљунковитим седиментима на дубини од 15–20 м.

На појединим објектима који се налазе у зелећу пумпе, уочене су пукотине на фасадама и у становима, подруми су влажни а у склоништима има воде. По престанку црпења вода се опет појављује на коти 70,28 м.н.в.

Коте најниже етажне не треба да буду испод 72,50 м.н.в, имајући у виду да су у околним објектима склоништа са котама 70,28 м.н.в. под водом, а подрумске просторије са котама 72,3 м.н.в. влажне.

Приликом изградње саобраћајница извршити замену хетерогеног глиновитог насипа и извршити адекватно збијање, припрему подтла. Потребно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са паркинга, саобраћајница и тротоара.

Код ископа ровова за полагање хидротехничке инфраструктуре имати у виду присуство подземне воде, нарочито на контакту насипа и природног тла. Све ископе дубине преко 1,5 м обавезно подграђивати. Ископи ће се према GN-200 изводити у материјалу II и III категорије.

Уколико се планирају нови резервоари приликом реконструкције бензинске станице, мора се водити рачуна да се они поставе у бетонске базене како би се заштитили од хидрауличног притиска подземних вода и од сталног утицаја вода. Посебну пажњу обратити на могућност појаве ликвифације. Принципе и начин анализе појаве ликвифације обавезује на анализу конструктивног система јер се могу јавити неједнаке деформације код директног финансирања објеката. Принцип и начин анализе ликвифације дефинише одговарајућа документација ЕВРОКОД део 5.

За више нивое пројектовања неопходно је извести детаљна геолошко-геотехничка истраживања терена, са посебним освртом на могућност појаве ликвифације и стање подземне воде. Сва истраживања извести у свему према Закону о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.2. Мере заштите

3.2.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), простор за који се ради предметни План детаљне регулације није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно-културно историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачне објекте који уживају заштиту. Такође, на овом простору нема евидетираних археолошких налаза и локалитета.

3.2.2. Заштита природних добара

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и увида у Централни регистар заштићених природних добара, констатовано је да у обухвату плана:

- нема заштићених природних добара, а ни подручја међународно препознатих (ИРА, ИВА, РВА, Ramsar), укључујући и природна добра планирана за заштиту (евидентирани или она за коју су отпочете активности као што су теренска истраживања и др.);
- није заступљено подручје еколошке мреже;
- нема објеката геонаслеђа, према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008.);
- планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите.

* Завод за заштиту природе Србије, 03 бр. 020-1228/2 од 12. јуна 2013.

3.2.3. Заштита животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Џона Кенедија, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14-94/2011, дана 21. октобра 2011. године.

Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гла-

сник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС), а у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Џона Кенедија (бр. 501.2-42/2013-V-04 од 27. марта 2013. године и бр. 501.2-7/2014-V-04 од 31. јануара 2014. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде овог плана и саставни су део плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је приликом планирања као и у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења плана.

Заштита вода и тла спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања тако и током изградње и експлоатације:

- пројектовање, изградњу и коришћење инсталација и резервоара ТНГ-а извршити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима које дефинише важећа законска регулатива за ову врсту објеката; резервоар за ТНГ мора бити укопан;

- резервоар и утакачко место за ТНГ извести на позицији за коју је извршено моделовање удеса и анализа ризика од удеса; промена позиције наведене опреме је могућа искључиво након моделовања за нову ситуацију;

- применити Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08), односно прописане мере заштите подземних вода и земљишта које су одређене важећим актом о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите;

- објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;
- уградити двојне резервоаре за складиштење нафтних деривата са системом за аутоматску детекцију цурења енергента, као и непропусне бетонске канале за смештај инсталација којима се доводи гориво од резервоара до аутомата за издавање горива;

- изградити манипулативне површине, површине за претакање и издавање горива и интерне саобраћајнице, од водонепропусних материјала, отпорних на нафту, нафтне деривате, масти и уља, са системом канала са решеткама којима се обезбеђује потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде, односно вода насталих прањем наведених површина и њихово одвођење до сепаратора масти и уља; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организирати искључиво преко овлашћеног правног лица;

- обавезан је третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) до пројектованог /захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију;

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом;

- ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Спречавање загађења ваздуха се односи на смањење емисије полутаната у ваздух примену одредби Правилника о техничким мерама и захтевима који се односе на доз-

вољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12 и 48/12).

Мере и услови се односе на:

- уградњу система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим аутоматима за издавање горива, као и на заједничком утакачком шахту;

- уградњу припадајуће мернорегулационе сигуросне и друге опреме.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- применом грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини ССГ, обезбедити да емитована бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/2010).

На предметној локацији није дозвољено/а:

- изградња пратећих садржаја ССГ (ресторана, сервиса, аутоперинице и сл.);

- привремено чување, односно складиштење отпада који има карактеристике опасног отпада.

Обезбедити минимум 12 процената зелених површина у оквиру комплекса ССГ, не рачунајући постојеће уређене зелене површине и паркинг просторе; обавезна је израда Пројекта озелењавања и уређења предметног простора; границом комплекса, а нарочито према суседним стамбеним објектима формирати заштитно зеленило; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом.

Обавеза инвеститора је да, након демонтаже и уклањања постојећег објекта ССГ, опреме, и инсталација, а пре постављања нове опреме изврши:

- испитивање загађености земљишта по уклањању резервоара и инсталација постојеће ССГ;

- санацију и ремедијацију простора, ако се утврди контаминираност земљишта, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11 – УС), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства;

- сакупљање, разврставање и рециклажу демонтиране опреме и осталог отпада искључиво преко правног лица које је овлашћено, тј. има дозволу за управљање отпадом;

- неопходна је сарадња са Управом за ванредне ситуације, сходно чл.28 и 29 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77,45/84 и 18/89) и прибављање сагласности на локацију;

- реконструкцију постојеће ССГ извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, укључујући и Правилник о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12 и 48/12);

Поред наведених, применити и следеће мере заштите:

- код пројектовања, изградње и коришћења ССГ применити све мере заштите које су наведене у елаборату „Моделирање удеса на ССГ Цона Кенедија и анализа ризика од удеса”;

- обезбедити посебан простор и довољан број контејнера /посуда за прикупљање, привремено складиштење и одво-

жење отпада, искључиво у комплексу ССГ, на водонепропусној подлози која није оријентисана према стамбеним објектима и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, бр. 36/09)

- комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни тпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.) до предаје лицу које има дозволу за управљање овим отпадом;

- извршити заштиту постојећих стабала пре започињања радова на изградњи/реконструкцији предметног простора; уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица;

- обавеза је власника/корисника ССГ да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- аутоматски контролни систем мониторинга система за сакупљање бензинских пара на објекту ССГ у складу са чл. 17 Правилника о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12, 48/12);

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10) и Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Службени гласник РС”, бр. 47/83 и 13/84);

- „нулто” мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада ССГ, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције у складу са Законом.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-42/2013-V-04 од 21. јуна 2013.

3.2.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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. 31/81,49/83, 21/88, 52/90).

Урбанистичке мере 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 РС”, број 111/2009).

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

- 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).

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прањенја („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93) и Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85).

– Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88).

– Реализовати изградњу бензинских станица у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71), Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/71, 23/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, бр. 24/71 и 26/71).

* МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-84/2013-07/7 од 31. маја 2013.

3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираног објекта станице за снабдевање горивом применити следеће мере енергетске ефикасности:

– при изградњи објекта применити грађевинске ЕЕ системе;

– применити енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд.);

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта станице за снабдевање горивом, како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутра-

шње температуре на дневном и/или сезонском нивоу за станицу ССГ, извести топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– уградити штедљиве потрошаче електричне и топлотне енергије.

Приликом пројектовања, радова на реконструкцији и експлоатацији предметне ССГ придржавати се одредби Правилника о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011).

3.4. Управљање отпадом

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта станице за снабдевање горивом, неопходно је прибавити 1 контејнер запремине 1100l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m. Нови контејнер може бити прикључен судовима за смеће уз обавезу проширења постојеће нише или може самостално бити постављен на бетонираним платоу, ниши или боксу у оквиру границе комплекса, уз приступну саобраћајницу минималне ширине 3,5 m – за једносмерни и 6,0 m – за двосмерни саобраћај. Место за постављање наведеног суда за смеће треба приказати у Пројекту уређења слободних површина и у ситуацији, а уз техничку документацију, инвеститор је дужан да прибави сагласност ЈКП „Градска чистоћа” на пројекат.

* ЈКП „Градска Чистоћа”, бр. 6201 од 3. јуна 2013. год.

4. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500)

Јавне саобраћајне површине

Саобраћајне површине	Број катастарске парцеле
С1 – део парцеле улице Џона Кенедија	КО Земун Део к.п.: 2454/1
С2 – део парцеле Интерне саобраћајнице 1	КО Земун Део к.п.: 2428/1
С3 – део парцеле Интерне саобраћајнице 1 и Интерне саобраћајнице 2	КО Земун Део к.п.: 2428/1

4.1.1. Улична мрежа

Предметни простор је оивичен Интерном саобраћајницом 1, Интерном саобраћајницом 2, Улицом Џона Кенедија и пешачком стазом. Од поменутих саобраћајница, у граници плана налазе се делови улица Џона Кенедија, Интерне саобраћајнице 1 и Интерне саобраћајнице 2. Према ГП Београда 2021, у функционалној категоризацији уличне мреже, Улица Џона Кенедија у рангу је улице другог реда, а Интерна саобраћајница 1 и Интерна саобраћајница 2 су део интерне саобраћајне мреже у Блоку 96.

Приступ предметној ССГ се остварује из Улице Џона Кенедија, по принципу излив–улив.

Улица Џона Кенедија, на делу плана, је променљиве ширине коловоза. Коловозна трака у смеру ка Булевару Михајла Пупина променљиве је ширине од 6,0 m (две саобраћајне траке) до 9,5 m (три саобраћајне траке у зони раскрснице). Коловозна трака у смеру од Булевара Михајла Пупина ка Интерној саобраћајници 2 садржи две саобраћајне траке, променљиве је ширине од 6,5 m до 6,0 m.

Ова саобраћајница, на делу плана, у оквиру свог попречног профила садржи на страни према ССГ тротоар у зони са раскрсницом Интерне саобраћајнице 2 (ширине 6,0 m) и тротоар у зони са раскрсницом Булеvara Михајла Пупина (ширине 3,0 m). На страни супротној у односу на ССГ ширина тротоара је 3,2 m.

Улица Џона Кенедија, на делу трасе у оквиру плана, према предметној ССГ, садржи ивично зеленило променљиве ширине, од 3,0 m на делу између прилаза ССГ до 12,4 m на делу код раскрснице са Интерном саобраћајницом 2. На страни супротној у односу на ССГ, ова саобраћајница садржи ивично зеленило променљиве ширине (највише до 3,0 m).

У зони раскрснице са Булеваром Михајла Пупина, у регулацији улице Џона Кенедија, налази се разделно острво ширине 2,0 m.

Ширина коловоза Интерне саобраћајнице 1, на делу плана, износи 6,0 m. На страни према комплексу ССГ, њен попречни профил садржи банкину променљиве ширине (од 0,5 m до 1,0 m), а на преосталом делу, управно организована паркинг места (5,0 m).

Попречни профил Интерне саобраћајнице 2, на делу плана, садржи коловоз ширине 6,0 m, обострано ивично зеленило ширине по 5,0 m и обостране тротоаре ширине по 1,8 m.

Интерна саобраћајница 2 са Улицом Џона Кенедија остварује везу преко раскрснице са пуним програмом веза.

У оквиру предметног простора, планиран је тротоар ширине 3,0 m којим је омогућено неометано и континуирано кретање пешака дуж Улице Џона Кенедија.

4.1.2. Јавни градски превоз путника

Трасе аутобуских линија, као ни стајалишта се не налазе у границама предметног плана, тако да Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз нема посебних урбанистичко-техничких услова.

4.1.3. Паркирање

Потребе за паркирањем решавају се у оквиру припадајућег комплекса ССГ.

Потребан број паркинг места у комплексу станице за снабдевање горивом одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила и то:

Делатност	Минимум 1 паркинг место на:
Запослени	свака три запослена у смени
Пословање	80 m ² БРГП
Трговина	66 m ² БРГП

4.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке.

* Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.5-27/2013 од 17. јуна 2013. године

* Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-1342/11 од 31. маја 2013. године

* Београдпут, бр. V 18375-1/2013 од 17. јуна 2013. године

4.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

Стабла јавора која се налазе на затрављеној траци непосредно уз саобраћајницу, источно од комплекса ССГ, током даље разраде израдом главног пројекта озелењавања, неоп-

ходно је валоризовати, односно проценити њихово опште стање. Непланска сеча није дозвољена.

Између тротоара у Улици Џона Кенедија и паркинга у Интерној саобраћајници 1, простире се озелењена трака просечне ширине 6,0 m коју је потребно озеленити садњом дрвећа и шибља, као и формирањем травњака сетвом или бусеновањем.

* ЈКП „Зеленило Београд”, бр. 51/258 од 18. јула 2013.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:500)

4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Територија на којој се налази планирани комплекс припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Од градског водоводног система постоје:

- В1Л400 у Улици Михајла Пупина,
- В1Л200 у Улици Џона Кенедија и
- В1Л200 у Интерној саобраћајници 1.

Водоводну мрежу унутар комплекса димензионисати тако да се обезбеди довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Комплекс повезати на градски водовод преко водомерног шахта, а према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба за развој водовода), бр. 23754/1 I4-2 517/1, П 1252 од 2. јула 2013. године

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Подручје на коме је планирани комплекс станице за снабдевање горивом, припада Централном канализационом систему, на делу на коме канализација врши по сепарационом систему.

Реципијент атмосферских вода је кишни колектор АБ400 у регулацији улице Џона Кенедија, а реципијент употребљених вода је фекални колектор ФБ60/110.

Како се планом мења регулација улице Џона Кенедија и фекални колектор ФБ60/110 остаје ван јавне површине, да би исти остао у функцији градског система канализације, потребно је:

– обезбедити неометани приступ, у сваком тренутку, инсталацијама и ревизионим шахтовима надлежним службама за одржавање без сагласности власника комплекса станице за снабдевање горивом,

– да приликом изградње комплекса станице за снабдевање горивом не дође до оштећења инсталација канализације погодним избором технологије грађења обезбедити мере заштите,

– да се на месту ревизионог силаза не планира паркинг место,

– да у случају штете (хаварије) ЈКП „Београдски водовод и канализација” не сноси одговорност,

– да се објекат станице за снабдевање горивом планира на минималном растојању 2,5 m од спољне ивице колектора, уз поштовање свих заштитних зона постојећих инфраструктурних водова,

– да се подземни објекти станице за снабдевање горивом (резервоари) планирају на минималном растојању 5,0 m од спољне ивице колектора, уз поштовање свих заштитних зона постојећих инфраструктурних водова.

Димензије канализационе мреже унутар комплекса дефинисати кроз даљу техничку документацију. Објекте на планираном комплексу станице за снабдевање горивом прикључити на уличну канализацију према условима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

Предметна локација се налази у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водоснабдевања. Техничком документацијом за потребе изградње саобраћајница, паркиралишта, платоа и осталих објеката на локацији је потребно спречити могућност директног упуштања отпадних вода у тло. Све саобраћајнице, паркиралишта и платои морају да буду изведени на водонепропусној подлози и имају водонепропусне канале за одвођење атмосферских вода. Око резервоара за течна горива потребно је формирати дренажни систем са сабирно црпним шахтом и везом на сепаратор уља и нафтних деривата, да би се обезбедило прикупљање процедних вода. Канализационе цеви које се уграђују морају да буду квалитетне и атестиране, уз обезбеђење водонепропусности спојева.

У даљој разради техничке документације за предметни комплекс применити, с обзиром на намену, а ради заштите површинских и подземних вода, изворишта и објеката за коришћење вода од случајног или намерног загађења, следећу законску регулативу и одговарајућа подзаконска акта:

- Закон о водама („Службени гласник РС”, број 30/2010)
 - Закон о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04)
 - Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 35/04)
 - Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС”, број 92/08)
 - Правилник о опасним материјама у водама („Службени лист СРС”, број 21/82)
 - Решење 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”, број 1/88)
 - Решење о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода („Службени лист града Београда”, број 8/86)
 - План за заштиту вода од загађивача („Службени гласник РС”, број 6/91).
- * ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба развоја канализације), бр. 23754/1 I4-2 /517 од 29. јула 2013. године

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

У оквиру границе плана положена су два кабловска вода 1 kV, односно напојни вод за постојећи објекат и напојни вод јавног осветљења (ЈО).

Прикључење планираног објекта станице за снабдевање горивом на електроенергетску (ее) мрежу планира се преко постојећег прикључка, односно напојног вода за постојећи објекат. У том смислу планира се изградња кабловско прикључне кутије (КПК) на планираном објекту и измештање напојног вода 1 kV од КПК постојећег објекта до КПК планираног објекта.

Приликом извођења радова напојни вод ЈО, који је у колизији са планираним саобраћајем, изместити у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Планиране еее кабловске воде изградити у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m. На пре-

лазима испод коловоза саобраћајница, као и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла еее воде поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви.

* ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 2754/13 (5140 СР) од 19. јула 2013.

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Постојећи објекат није прикључен на телекомуникациону (тк) мрежу.

У оквиру границе плана изграђен је приводни тк кабл за суседни објекат, односно надземни разводни тк кабл, разводни тк стуб и подземни тк кабл који напаја унутрашњи кућни извод број 15а.

Приликом извођења радова поменути приводни тк кабл, који је у колизији са планираним саобраћајем, изместити у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

У циљу повезивања планираног објекта станице за снабдевање горивом на тк мрежу планира се изградња тк канализације (две ПЕ цеви Ø50 mm) од тк окна број 277 до планираног објекта и суседног објекта.

Планирану тк канализацију изградити у тротоарском простору у рову дубине 0.8 m и ширине 0,4 m.

Кроз планирану и постојећу тк канализацију положити приводни тк кабл до унутрашњег кућног извода планираног објекта и унутрашњег кућног извода 15а.

Планиране вишенаменске каблове полагати кроз тк канализацију.

* „Телеком Србија” А.Д., бр. 169929/2-2013 (ММ/179) од 26. јула 2013.

4.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметни простор припада топлофикационом систему ТО „Нови Београд”, односно топоводном конзуму магистралног топовода М2 пречника Ø508/530 mm положеног дуж Булеvara Михајла Пупина.

На предметној локацији изведени су и у фази експлоатације и сл. прикључни топоводи:

- Топловодни прикључак пречника Ø88,9/3,6 mm који је заједно у истом топоводном каналу са магистралним топоводом М2 где заједно са њим прелази предметну саобраћајницу;
- Топловодни прикључак пречника Ø76,1/2,9 mm за објекат у улици Палмира Тољатија бр. 11;

Како се ради о релативно малом потрошачу (8 KW) не постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања. Потребне за топлотном енергијом за грејање и климатизацију предметна ССГ ће задовољавати користећи индивидуалне изворе енергије (гасни или електрични котла, раскладна машина и др.)

Приликом пројектовања и извођења радова на бензинској станици водити рачуна о заштити постојећег топовода. Минимално дозвољено растојање од топоводне коморе КО1 и магистралног топовода М2 за супраструктурне објекте од ССГ износи 3 m мерено од спољње ивице топоводног канала или зида коморе.

У случају да се мења постојећа нивелета или врши замена постојеће коловозне конструкције изнад постојећег топовода Ø508/530 mm, неопходно је обрадити заштиту постојећег топовода. Минимални заштитни надслој изнад коловозне конструкције износи 60 cm, а изнад тротоара 40 cm.

Потребно је да се Инвеститор обрати надлежној служби ЈКП „Београдске електране” са захтевом за издавање услова за израду техничке документације за заштиту топловода.

* ЈКП „Београдске електране”, бр. I-9444/3, од 8. јула 2013. године.

5. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500, графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

5.1. Комерцијалне зоне и градски центри – зона „К”

За зону „К” – комерцијалне зоне и градски центри – станица за снабдевање горивом (ССГ) дата су правила грађења (у складу са ППР мреже ССГ):

ЗОНА К – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	
Основна намена	– Намену ове зоне представљају комерцијалне делатности, тј. станица за снабдевање горивом (ССГ) – насељско-градска станица у централној зони града. – У оквиру комплекса ССГ дозвољени су следећи пратећи садржаји: ауто трговина (аутоделови, аутокозметика), делатности/услуге (трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт), магацин, тоалети и сл. – У комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари, аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
Број објеката на парцели	– Није дозвољена изградња више објеката на парцели.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Планом је формирана грађевинска парцела за станицу за снабдевање горивом – ПП1 и није дозвољено њено даље парцелисање. Приступ парцели ПП1 остварује се из улице Цона Кенедија. – ПП1 је дефинисана аналитичко-геодетским елементима и формира се од делова КП 2428/1 и 2454/1 КО Земун, како је приказано на графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”. – Оријентациона површина ПП1 је 1166 m ² .
Положај објекта на парцели	– Објекат ССГ је слободностојећи објекат (повучен од регулационих линија). – Планира се да надстрешница и лантерна буду повезане са објектом и са њим чине јединствену целину. – Објекат станице за снабдевање горивом позиционирати у оквиру зоне грађења дефинисане грађевинском линијом. Надстрешницу са свим њеним конструктивним елементима и тачећа острва са пумпним апаратима позиционирати у оквиру грађевинске линије надстрешнице (графички прилог бр. 3 „Регулационо – нивелациони план”). Противпожарни зид је могуће поставити у зони између грађевинске и регулационе линије Интерне саобраћајнице 1. – Резервоаре позиционирати у оквиру подземне грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо – нивелациони план”.
Индекс изграђености	– У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс изграђености „И”=0,25.
Висина венца објекта	– Максимална висина венца објекта је 5 m. – Максимална висина надстрешнице је 6 m.
Кота приземља	– Кота приземља може бити максимално 0.2 m виша од коте приступног тротоара.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојећи објекат станице је могуће заменити, реконструирати, доградити или адаптирати у оквиру дефинисаних правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру планираних грађевинских линија. – Доградња постојећег објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења.
Услови за оградивање парцеле	– Није дозвољено оградивање парцеле ССГ, осим на делу између грађевинске и регулационе линије Интерне саобраћајнице 1, где је потребно поставити противпожарни зид минималне висине 2,0 m.
Услови за слободне и зелене површине	– У оквиру парцеле ССГ евидентирана је квалитетна вегетација која се састоји од постојећег дрвећа (јасен, бреза, липа, орах, јавор) и шибља које заузима приближно 10 m ² , док су затрављене површине просечног квалитета. – Током даље разраде, обавити геодетско снимање дрвећа и валоризовати постојећу вегетацију (дрвеће и шибље), након чега је потребно потенцијално вредне примерке укlopити у ново решење израдом Главног пројекта озелењавања.

	<ul style="list-style-type: none"> – На парцели се планира најмање 12% зеленила на незастртој подлози на којој ће се поред формирања затрављених површина (сетвом или бусеновањем), садити дрвеће, шибље, перене и сезонско цвеће. – Планирану вегетацију ускладити са наменом објекта и непосредном околином, обликовањем партерног типа зеленила са репрезентативним врстама и формама засада. Дрвеће и шибље садити на довољној удаљености од уливно-изливне саобраћајнице у оквиру ССГ, како формирана вегетација не би утицала на прегледност у саобраћају. – Спољну страну противпожарног зида, ка стамбеним објектима у Интерној саобраћајници 1, озеленити садњом биљних врста, пузавица и пењачица. Могу се садити само зимзелене врсте (нпр. Hedera helix, Vinca sp.), само листопадне врсте (нпр. Parthenocissus quinquefolia, Lonicera carpathica) или комбинација како листопадних, тако и зимзелених врста у низу у препорученим размацима садње на сваких 0.5 m, што ће бити предмет даље пројектне разраде. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине (загађен ваздух, нуспродукти издувних гасова и др.) и у складу са микроклиматским особинама непосредне околине. – Током даље пројектне разраде, израдом Главног пројекта озелењавања, размотрити могућност формирања живе оgrade (од зимзелених врста шибља) иза планираног објекта, а дуж Интерне саобраћајнице 1 у оквиру парцеле ССГ. – Инвеститор је у обавези да пре добијања грађевинске дозволе достави ЈКП „Зеленило-Београд” Главни пројекат уређења и озелењавања ради добијања сагласности из њихове надлежности.
Решење саобраћаја/паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Кољски приступ станице за снабдевање горивом планира се из улице Цона Кенедија. Кретање возила кроз комплекс ССГ одвија се једносмерно. – Интерне саобраћајне површине решити тако да омогућавају несметан рад свих функционалних делова комплекса ССГ. У оквиру интерних саобраћајних површина предвидети разделна острва за смештај аутомата за истакање горива и аутомата за ваздух и воду. – Ширине интерних саобраћајница као и улива-излива димензионисати према меродавном возилу – тешко теретно возило. – У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решава се гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже. Атмосферске воде са манипулативних површина у зони аутомата станице за снабдевање горивом прихватити посебном сливничком решетком и одвести до сепаратора за пречишћавање, а затим испустити у реципијент. – Део саобраћајних површина на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом, пројектовати са максималним нагибом од 2%. – Нивелационе коте дате овим саобраћајним решењем могу се кориговати кроз израду Главног пројекта. – Коловозну површину интерних саобраћајних површина димензионисати за тешко саобраћајно оптерећење. – Паркирање решити на припадајућој парцели, на отвореном паркингу простору, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Паркирање.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања и применом квалитетних материјала за изградњу ове врсте објеката, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању визуелног идентитета комплекса станице за снабдевање горивом. – Архитектонска решења морају бити таква да функционално и естетски не угрожавају суседне објекте, односно потребно је адекватно уклапање комплекса у окружење.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Комплекс ССГ се налази на делу терена изграђеном у површинском делу од хетерогеног глиновитог насипа дебљине до 4,0 m и рефулираног песка дебљине и до 5,1 m. Испод насутаг материјала се налази алувијални нанос Дунава представљен глиновито-прашинастим наносом мртваја и поводња и прашинасто-песковито-шљунковитим наносом фаџија корита. – Ниво подземне воде утврђен је на коти од 70,0-72,0 мнв, док је највиши ниво подземне воде у време обилних падавина утврђен на коти 72,30 м.н.в. Максимални очекивани ниво подземне воде је на коти 72,50 м.н.в. – При темељењу плитко фундираних објеката потребно је извршити замену подтла материјалом бољих физичко-механичких карактеристика, насипањем тампонског слоја, збијеног до потребних модула стишљивости. – При реконструкцији постојећих саобраћајница, потребно је извршити замену тла и насипање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање и имати у виду осетљивост прашинастог тла на дејство мрза. – Уколико се планирају нови резервоари приликом реконструкције ССГ, мора се водити рачуна да се они поставе у бетонске базе како би се заштитили од хидрауличког притиска подземних вода и од сталног утицаја вода. – У даљој фази планирања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

6. Биланс урбанистичких параметара

Табела 2 – Табеларни приказ планираних капацитета (оријентационо)

Зона/ намена	Површина зоне m ²	Макс. БРГП m ²	Број запослених
К – станица за снабдевање горивом	1166	291,5	2
укупно	1166	291,5	2

НАПОМЕНА: Капацитети постојеће ССГ нису разматрани с обзиром да је планирано њено уклањање и изградња нове ССГ

Табела 3 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за зону „К”: предложених Планом и по ПГР мреже ССГ

В) Смернице за спровођење плана

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе и основ за формирање грађевинске парцеле за ССГ (ГП1) у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС и 50/13 – Одлука УС).

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

1. Однос према постојећој планској документацији

(подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана ставља се ван снаге, у границама овог плана, Регулациони план блока 9б „Ретензија” у Земуњу, („Службени лист града Београда”, број 9/01).

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина Р 1:500
2. Планирана намена површина Р 1:500
3. Регулационо-нивелациони план Р 1:500
4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење Р 1:500
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти Р 1:500
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти Р 1:500
7. Топловодна мрежа и објекти Р 1:500
8. Синхрон план Р 1:500
9. Инжењерскогеолошка карта терена Р 1:500

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана

Извештај о извршеној стручној контроли
Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Извештај о јавном увиду
Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину

а) Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину

8. б) Извештај о учешћу заинтересованих органа, организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана

Извод из ГП Београда 2021

Извод из ПГР мреже ССГ

Подаци о постојећој планској документацији

Геолошко-геотехничка документација:

а. Сепарат

б. Инжењерскогеолошки пресек терена (Р 1:500)

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1д. Катастарско-топографски план са границом плана (Р 1:500)

2д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана (Р 1:500)

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

Скупштина града Београда

Број 350-469/14-С, 23. јуна 2014. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 23. јуна 2014. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/11, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13), члана 12. Закона о главном граду („Службени гласник РС”, број 129/07) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13) донео је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

КОМПЛЕКСА СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ У УЛИЦИ ФРАНЦУСКОЈ, ГРАДСКА ОПШТИНА СТАРИ ГРАД

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) Општи део

1. Полазне основе

Овим планом се планира изградња нове станице за снабдевање горивом на локацији постојеће у Ул. Француској, као и изградња јавне подземне гараже у регулацији ове улице а у складу са:

– Генералним планом Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09),

– Планом генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист града Београда”, број 34/09), и

– Планом генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда”, број 19/11).

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Стари град, тј. простор између улица Француска, Ђуре Ђаковића и Венизелосова, као и делове регулација улица Француске, Жоржа Клемансоа, Ђуре Ђаковића, Венизелосове и Цара Душана.

Површина обухваћена планом износи око 0,73 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

(Графички прилог „Катастарски план са радног оригинала” Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Стари град

Делови катастарских парцела:

468, 1062/1, 1169/1.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала” Р 1:500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Изводи из ГП Београда 2021, ППР мреже ССГ и ППР мреже гаража су саставни део документације ППР)

Правни основ за израду и доношење Плана садржан је у одредбама:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС).

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11),

– Одлуке о изради плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици француској, градска општина Стари град („Службени лист града Београда”, бр. 37/11, 51/12).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), у даљем тексту „ГП Београда 2021”,

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом ССГ („Службени лист града Београда”, број 34/09), у даљем тексту „ППР мреже ССГ”,

– План генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда”, број 19/11), у даљем тексту „ППР мреже гаража”.

Према ГП Београда 2021., предметна локација се налази у површинама јавних намена – саобраћајне површине.

Према ГП Београда 2021., у функционално рангираној уличној мрежи града све улице у обухвату плана остају као у постојећем стању, тј. Француска улица и Улица Жоржа Клемансоа остају у рангу улице првог реда а Венизелосова улица остаје у рангу улице другог реда.

Према ППР мреже ССГ, постојећа станица за снабдевање горивом на предметној локацији се задржава у јединственој мрежи станица за снабдевање горивом. Она је дефинисана као градска станица у централној зони града (каталогски лист ЈН058).

Све постојеће локације ССГ, реконструкцију, изградњу, доградњу или било какву интервенцију у простору морају изводити у складу са општим и посебним правилима изградње која су дата у ППР мреже ССГ.

Даље спровођење ППР за ову станицу планирано је израдом ППР, у циљу дефинисања регулације јавних саобраћајних површина, комплекса ССГ и правила изградње.

Овим планом детаљне регулације, разграничењем површина јавне намене од површина осталих намена, дефинисана је грађевинска парцела за ССГ која не задовољава услов за минималну величину парцеле за градску станицу, те је на овој локацији планирана насељско-градска ССГ.

Табела: Посебна правила изградње ППР мреже ССГ (Извод из табеле)

	ТИП СТАНИЦЕ Правила и услови изградње у комплексу	насељско-градска
1.	површина парцеле у зони (м ²)	>500 до ≤1200
2.	Мин. ширина фронта парцеле (м)	15
3.	Пратећи садржаји ССГ у зависности од зоне	Б,В
4.	Приступ комплексу	Разделно острво
5.	Положај објекта на парцели/комплексу	слободностојећи објекат
6.	Удаљење објекта од граница парцеле/ комплекса	бочна
7.		задња
		Мин.1/2 висине објекта, а не мање од 3 м
		Мин.1/2 висине објекта, а не мање од 3м
8.	Макс. индекс изграђености	0,25
9.	Макс. степен заузетости (%)	25
10.	Макс. спратност / висина објекта	П, односно 5метара
11.	Незастрте зелене површине у комплексу – без подземне изградње (%)	Мин. 10%
12.	Изградња више објеката на парцели	није дозвољено

*Пратећи садржаји ССГ:

Б. аутогтовина (аутоделови, аутокозметика)

В. делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, gent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан)

Према ППР мреже гаража на предметној локацији је планирана јавна подземна гаража „Француска” у регулацији Француске улице – каталогски лист ЈГ 196. За изградњу јавних гаража примењују се општа и посебна правила изградње дата овим планом.

Табела: Правила изградње локације (Извод из каталогског листа ЈГ 196)

Намена:	Саобраћајна површина, станица за снабдевање горивом и зелени сквер
Површина габарита објекта:	3900 м ²
Тип гараже:	Подземна
Број подземних етажа за гаражирање:	Мин. једна
Капацитет:	Мин. 120ПМ
Број приступа:	Два
Оријентациона позиција приступа:	Један улаз/излаз из улице Венизелосове и један улаз и излаз из Жоржа Клемансоа

Даље спровођење ППР за ову локацију

Овим планом детаљне регулације, кроз сарадњу са надлежним институцијама и ЈКП, кориговано је решење гараже дато ППР-ом, тј. умањена је зона за изградњу гараже и усклађена са планираним инфраструктурним решењима, што је у складу са ставовима ППР-а.

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина” Р 1:500)

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

– Саобраћајне површине: улице Француска, Жоржа Клемансоа, Ђуре Ђаковића, Венизелосова и Цара Душана,

– комерцијалне делатности – станица за снабдевање горивом (ССГ) „Нис Петрол”. Постојећа ССГ је призем-

ни објекат изграђен у простору између улица: Француска, Ђуре Ђаковића и Венизелосова. Постојећи приступ објекту је из Француске улице.

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Основни појмови употребљени у правилима уређења и грађења имају следеће значење:

1) Грађевинска парцела – грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

2) Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;

3) Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) – бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих корисних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама);

4) Индекс изграђености – индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;

5) Индекс заузетости – однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

6) Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од коте приступне саобраћајнице. Код објекта са равним кровом висина венца се рачуна до ограде повучене етаже.

7) Спратност објекта – број спратова, који се броје од првог спрата изнад приземља па навише.

8) Кота пода приземља објекта – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од коте приступног тротоара.

Табела 1 – Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ха) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ха) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена (саобраћајне површине)	0,23	74,2	-0,04	0,19	61,3
укупно 1	0,23	74,2		0,19	61,3
површине осталих намена (комерцијалне зоне и градски центри - ССГ)	0,08	25,8	+0,04	0,12	38,7
укупно 2	0,08	25,8		0,12	38,7
укупно 1+2	0,31	100		0,31	100

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерскогеолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерскогеолошка карта терена” Р 1:500)

На основу наменски урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици француској, градска општина Стари град”, од стране предузећа „Геомеханика” (2013), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

Истражни простор припада ободном делу алувијалне равни реке Дунав, са апсолутним котама 75–83 m.n.v. Морфолошки изглед терена условљен је људском активношћу, контролисаним (ради регулације терена и урбанизације)

9) Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

10) Замена објекта – рушење постојећег објекта и изградња планираног објекта на грађевинској парцели.

11) Слободностојећи објекат – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

12) Регулациона линија – линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина друге јавне или остале намене.

13) Грађевинска линија – грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Може бити подземна или надземна грађевинска линија.

14) Површна јавне намене је површина намењена за уређење јавних површина и изградњу јавних објеката, која је важећим планским документом одређена за ту намену, у складу са одредбама Закона. Јавне намене, односно објекти од јавног интереса могу бити у различитим облицима својине.

15) Саобраћајна површина – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или микровање возила.

2. Планирана намена површина и подела на зоне

2.1. Планирана намена површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500)

Планиране површине јавних намена су:

– Јавне саобраћајне површине: саобраћајнице Француска, Жоржа Клемансоа, Ђуре Ђаковића, Венизелосова, Цара Душана и јавна гаража у регулацији Француске улице.

Планиране површине осталих намена су:

– Комерцијалне зоне и градски центри (зона „К”): станица за снабдевање горивом (ССГ)

или неконтролисаним насипањем старих барских подручја, материјалом и шутом са подручја града. Дебљина насутог тла креће се у границама од 1–5 m. Река Дунав је удаљена од границе истражног подручја приближно 600 m.

Основу у геолошкој грађи предметног терена представљају неогени седименти, преко којих су наталожене дебеле наслаге квартарних творевина.

Панонски седименти су представљени лапоровитим глинама и глиновитим лапорима, претежно сиве боје. Квартарне творевине представљене су терасним и алувијалним седиментима. Терасни седименти су заступљени у уској зони при дну Дорћолске падине, и представљени су са прашинасто-песковитом и глиновитом повлатом преко песковито-шљунковитих наслага. Терасни седименти су заглављени делувилним наслагама.

Алувијални седименти Дунава представљени су пескови-то-шљунковитим седиментима фације корита, са поводањском повлатом прашинасто-глиновитог сасатава. Поводањска повлатна зона често садржи прослојке и сочива муљева.

На терену на коме се налази предметна локација, сходно геолошкој грађи, могућа је појава процеса ликвефакције. У оквиру алувијалних седимената формирана је издан са слободним нивоом воде (≈ 3 m од површине терена) која је хидраулички повезана са Дунавом. Формирана издан је збијеног типа и повећане водоиздашности. Поред прихрањивања издани из Дунава, прихрањивање се одвија и инфилтрацијом атмосферилуја (мада је због степена изграђености терена донекле поремећено), дренажањем подземне воде из падине залеђа, а великим делом и из канализационе и водоводне мреже која је, на овим просторима, стара и дотрајала. Испитивана зона се налази у зони VIII МЦС и њој одговара коефицијент сеизмичности $K_s=0,05$.

На подручју плана изведена је инжењерскогеолошка рејонизација терена на основу података о дебљини и врсти инжењерскогеолошких средина које учествују у грађи терена, деформабилним својствима издвојених литолошких чланова, дубини до нивоа подземне воде и препорукама за темељење објеката у њима. При томе је издвојен један заједнички рејон (А), подељен на два микрорејона (А1 и А2).

Основне карактеристике рејона су да је то морфолошки заравњен терен са котамма које се крећу између 78–80. Припада алувијалној равни Дунава. Ниво подземне воде је $\geq 3,0$ m.

Микрорејон А1 представља терен изграђен од насутог тла које има дебљину 1–3 m испод кога се налази прашинаста глина фације поводња дебљине 4–6 m. У оквиру ових средина налази се, у виду прослојака и сочива, муљевита прашина фације мртваја. Испод ових средина налазе се пескови фације корита и дебљине 1–13 m. Подину овим седиментима чини глина.

Инжењерскогеолошка конструкција терена не условљава знатна ограничења у погледу урбанизације простора, али за коришћење истог треба уважавати следеће препоруке и захтеве:

– При темељењу плитко фундираних објеката потребно је извршити замену подтла материјалом бољих физичко-механичких карактеристика, насипањем тампонског слоја, збијеног до потребних модула стишљивости.

– За дубоко фундираних објекте ослањање темеља извршити у слоју глина. Уколико се планира коришћење простора испод коте 77 треба очекивати доток воде у темељни ископ. У том случају неопходно је да се примене мере дренажања воде из темељног ископа. Такође, у овом случају, потребно је да се изведе хидроизолација објеката. Најповољније би било да се ископ обавља у сушном периоду године.

– Сваки ископ у терену који је дубљи од 1,5 m потребно је прописно подградити.

– При реконструкцији постојећих саобраћајница, потребно је извршити замену тла и насипање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање и имати у виду осетљивост прашинастог тла на дејство мрза.

– За изградњу објеката инфраструктуре потребна је припрема подтла како би се избегла неравномерна слегања објеката.

– Затрпавање ровова инфраструктурне мреже може се вршити материјалом из ископа, уз услов постизања оптималне влажности и збијености материјала.

– Приликом изградње подземног пролаза мора се водити рачуна да је ниво подземне воде на дубини од 3 m и да је обавезна заштита пролаза од сталног утицаја подземне воде.

– Уколико се планирају нови резервоари приликом реконструкције бензинске станице, мора се водити рачуна да се они поставе у бетонске базене како би се заштитили од хидрауличног притиска подземних вода и од сталног утицаја вода.

Микрорејон А2 обухвата део истражног подручја у близини Улице цара Душана (на граници истражног подручја) где је инжењерскогеолошка конструкција иста као код микрорејона А1, али је дебљина насутог тла 4 m.

За овај микрорејон важе исте препоруке као за микрорејон А1. Једино ограничење, приликом урбанистичког планирања овог простора, односи се на велику дебљину насутог материјала која износи око 4 m. Ангажовање насутог тла као радне средине захтева додатно испитивање физичко-механичких параметара и њихово евентуално побољшање.

У даљем спровођењу плана неопходно је извести детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.2. Мере заштите

3.2.1. Заштита културних добара

Предметни простор налази се у просторно културно историјској целини Стари Београд који има статус предходне заштите. Такође се налази на траси античког Сингидунума археолошког налазишта, са статусом културног добра.

Како се приликом извођења земљаних радова очекује археолошки материјал, инвеститор и извођач радова дужни су да обезбеде археолошки надзор, и то у циљу да се предузму све неопходне мере за његову заштиту. План и програм свих евентуалних ископавања био би урађен у Заводу за заштиту споменика културе града Београда а у сарадњи са инвеститором градње објекта, који је по чл.110 Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11, 99/11), дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

3.2.2. Заштита природних добара

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и увида у Централни регистар заштићених природних добара, констатовано је да у обухвату плана нема заштићених природних добара.

* Завод за заштиту природе Србије, бр. 020-971/2 од 17. маја 2013.

3.2.3. Заштита животне средине

За овај план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Француској, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14-96/2011, дана 6. децембра 2011. године.

Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС), а у поступку

утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Француској улици (бр. 501.2-36/2013-V-04 од 23. маја 2013. године). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде овог плана и саставни су део плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је приликом планирања као и у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана.

Заштита вода и тла спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања тако и током изградње и експлоатације:

- објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;
- уградити двофазне резервоаре за складиштење нафних деривата са системом за аутоматску детекцију цурења енергента, као и непропусне бетонске канале за смештај инсталација којима се доводи гориво од резервоара до аутомата за издавање горива;

- уградити припадајућу мерно-регулациону, сигурносну и другу опрему;

- изградити манипулативне површине, површине за претакање и издавање горива и интерне саобраћајнице, од водонепропусних материјала, отпорних на масти, уља са системом канала са решеткама којима се обезбеђује потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде, односно вода насталих прањем наведених површина и њихово одвођење до сепаратора масти и уља; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица;

- обавезан је третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) до пројектованог /захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију;

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом;

- ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Смањење загађења ваздуха се односи на смањење сумпордиоксида, азотнихоксида и угљен монооксида и других полутаната у ваздуху. Мере и услови се односе на:

- уградњу система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим аутоматима за издавање горива, као и на заједничком утакачком шахту;

- реализовати планиран проценат зеленила у оквиру комплекса ССГ; обавезна је израда пројекта озелењавања и уређења предметног простора; границом комплекса, а нарочито према суседним стамбеним објектима формирати заштитно зеленило; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- применом грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини ССГ и планиране јавне гараже обезбедити да емитована бука не прекорачује про-

писане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/2010).

Обавеза инвеститора је да, након демонтаже и уклањања постојећег објекта ССГ, опреме, и инсталација, а пре постављања нове опреме изврши:

- сакупљање, разврставање и рециклажу демонтиране опреме и осталог отпада искључиво преко правног лица које је овлашћено, тј. има дозволу за управљање отпадом;

- испитивање загађености земљишта по уклањању резервоара и инсталација постојеће ССГ;

- санацију и ремедијацију простора, ако се утврди контаминираност земљишта, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства;

- неопходна је сарадња са Управом за ванредне ситуације, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89) и прибављање сагласности на локацију;

- реконструкцију постојеће ССГ извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, укључујући и Правилник о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12 и 48/12);

- није дозвољено привремено чување, односно складиштење отпада који има карактеристике опасног отпада.

За изградњу подземне гараже применити следеће мере заштите:

- број етажа подземне гараже дефинисати након извршених геотехничких истраживања;

- у подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

- систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;

- систем за праћење концентрације угљенмоноксида,

- систем за контролу ваздуха у гаражи,

- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гараже (по потреби),

- контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,

- редовно прањење и одржавање сепаратора,

- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета,

- смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају уде-са и систем за аутоматску детекцију цурења енергента.

Поред наведених, применити и следеће мере заштите:

- обезбедити посебан простор и довољан број контејнера /посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвођење отпада, искључиво у комплексу ССГ, на водонепропусној подлози која није оријентисана према стамбеним објектима и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09)

- комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.) до предаје лицу које има дозволу за управљање овим отпадом;

– уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица;

– обавеза је власника/корисника ССГ да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– аутоматски контролни систем мониторинга система за сакупљање бензинских пара на објекту ССГ у складу са чл. 17 Правилника о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12, 48/12);

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, број 30/10) и Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Службени гласник РС”, бр. 47/83 и 13/84);

– „нулто” мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада ССГ, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције у складу са Законом.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-36/2013-V-04 од 23. маја 2013.

3.2.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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. 31/81,49/83, 21/88, 52/90).

Урбанистичке мере 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 РС”, број 111/2009).

– Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

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

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93) и Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1кV до 400кV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88).

– Електроенергетски објекти и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електрениергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих графостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих графостаница („Службени лист СРЈ”, број 37/95).

– Реализовати изградњу станице за снабдевање горивом у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71), Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/71, 23/71) и Правилником о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Службени лист СФРЈ”, бр. 24/71, 26/71).

– Гаражу реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

– Реализовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21.

* МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-65/2013-07/7 од 7. маја 2013.

3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12 и 42/13) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

При пројектовању и изградњи планираних објеката станице за снабдевање горивом и гараже применити следеће мере енергетске ефикасности:

– планирати изградњу објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;

– планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд);

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта станице за снабдевање горивом, како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу за станицу ССГ, а за објекат подземне гараже пројектовати и извести систем принудне вентилације придржавајући се минималних техничких услова за системе вентилације и климатизације према Правилнику о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011);

– планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– уградити штедљиве потрошаче електричне и топлотне енергије.

3.4. Управљање отпадом

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта станице за снабдевање горивом, неопходно је прибавити 1 контејнер запремине 1100l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m. За постављање контејнера изградити бетонски плато, нишу или бокс у оквиру граница комплекса, у непосредној близини објекта коме припада, уз приступну саобраћајницу минималне ширине 3.5 m – за једносмерни и 6,0 m – за двосмерни саобраћај и без ометања за прилаз будућој подземној гаражи. Место за постављање наведеног суда за смеће треба приказати у Пројекту уређења слободних површина и у ситуацији, а уз техничку документацију, инвеститор је дужан да прибави сагласност ЈКП „Градска чистоћа” на пројекат.

Контејнере који су постављени на коловозу на углу улица Венизелосове и Ђорђа Јовановића (3 ком.) и у Улици Венизелосова на зеленом острву (2 ком.), неопходно је у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај изместити на друге, трајне локације.

* ЈКП „Градска Чистоћа”, бр. 4793 од 26. априла 2013.

4. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500)

Јавне саобраћајне површине

Саобраћајне површине	Број катастарске парцеле
С1 – део улице Цара Душана	КО Стари Град Део к.п.: 468
С2 – делови улица Француска и Жоржа Клемансоа (са подземном гаражом у делу регулације)	КО Стари Град Део к.п.: 1062/1
С3 – делови улица Венизелосове и Ђуре Ђаковића	КО Стари Град Део к.п.: 1069/1

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала” Р 1:500.

4.1.1. Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на ГП Београда 2021. У функционално рангираној уличној мрежи града све улице остају као у постојећем стању, тј. Француска улица и Улица Жоржа Клемансоа остају у рангу улице првог реда а Венизелосова улица остаје у рангу улице другог реда.

Дуж улица Венизелосове и Скендер-бегове планирана је бициклическа стаза. Прелаз планиране трасе би-

циклическе стазе преко Француске улице ускладити са постојећим дрворедом тако да се заштитити континуитет и постојећи број стабала дрвореда у Француској улици.

Профил Француске улице, у делу од Улице цара Душана до Венизелосове улице, се реконструише у циљу омогућавања приступа планираној подземној гаражи. Планира се са два коловоза од по 6,5 m, разделним острвом од 3,7 m, обостраним тротоарима од 2,3 m, односно 1,5 m и зеленилом у оквиру регулације (~5,8 m) на страни ка комплексу ССГ.

Приступ планираној станици за снабдевање горивом планира се из Француске улице, као у постојећем стању, уз формирање посебне траке за приступ. Постојећи излаз из комплекса ССГ на Венизелосову улицу се реконструише у складу са условима Секретаријата за саобраћај а у циљу побољшања безбедности постојећег саобраћајног решења.

Улица Ђуре Ђаковића се новим решењем ССГ добија проширење регулације планирањем зеленог појаса ширине 1 m на страни ка комплексу ССГ и проширењем коловоза на 3,5 m. Ова улица се планира као приступна саобраћајница са посебним режимом саобраћаја и посебним партерним уређењем.

Током разраде планског саобраћајног решења кроз техничку документацију могућа је прерасподела садржаја планираних попречних профила унутар планом дефинисане регулације саобраћајница у циљу побољшања саобраћајног решења, безбедности и рационалности градње.

Све саобраћајнице опремити савременом коловозном конструкцијом са асфалтним застором.

У нивелационом погледу предложено решење прилагођено је постојећем теренском стању нарочито на потезима који пролазе поред објеката који се овим планом задржавају. Такође, нове саобраћајнице се прилагођавају нивелацији постојеће саобраћајне мреже и мреже постојећих и планираних канала.

У нивелационом смислу раскрсница Француске са Улицом цара Душана и Венизелосовом се задржавају у складу са постојећим стањем.

Пешачка кретања у предметној зони се одвијају по планираним тротоарима минималне ширине од 1,5 m. Предвидети одговарајуће пешачке прелазе у оквиру улаза из Француске улице у ССГ и излаза у зони раскрснице Француске и Венизелосове.

4.1.2. Јавни градски превоз путника

Концепт развоја ЈГС-а, у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према ГП Београда 2021 и развојним плановима Дирекције за јавни превоз према којима је предвиђено задржавање траса аутобуских и трамвајских линија које саобраћају улицама: Француском, Цара Душана, Жоржа Клемансоа и Венизелосовом и опслужују предметни простор.

4.1.3. Паркирање

Потребан број паркинг места, смештених у оквиру нападајуће парцеле, одређује се према нормативима, минимум једно паркинг место:

– за станицу за снабдевање горивом: на три истакачка места,

– за продајни објекат: на 50 m² нето,

– на свака три запослена радника у смени.

4.1.3.1. Јавна гаража

У складу са ППР мреже гаража, овим планом је планирана подземна јавна гаража „Француска” у регулацији Француске улице.

Ситуационо решење станице за снабдевање горивом (зона К) је формирано тако да не угрожава будуће решење подземне гараже.

Планирано је даље спровођење плана за јавну гаражу изградом урбанистичког пројекта за проверу техничког решења гаражног објекта као и позиције улаза–излаза у гаражу.

Јавну гаражу градити у складу са важећим нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката.

	Јавна гаража „Француска“
Основна намена	– Јавна гаража је посебан објекат намењен за паркирање моторних возила у режиму јавног коришћења.
Грађевинска/катастарска парцела	– Јавна гаража је планирана као подземна у регулацији Француске улице, тј. на катастарској парцели КП 1062/1 КО Стари град.
Положај објекта на парцели	– Објекат позиционирати у оквиру зоне грађења, дефинисане грађевинском линијом (графички прилог бр. 3 Регулационо-нивелациони план).
Капацитет	– Оријентациона површина габарита гараже је око 1900 м ² . – Број паркинг места – 70 по етажи (оријентационо). – Број подземних етажа – минимум једна.
Решење саобраћаја	– Улаз/излаз из гараже позиционирати у оквиру јавних саобраћајних површина – улаз-излаз из гараже не сме да ремети пешачка и колска кретања.
Инжењерскогеолошки услови	Пошто се планира изградња гараже са две укопане етаже (дубине око 7,0 м од постојеће површине терена, око коте 73,0) поштовати следеће услове и препоруке: – треба очекивати проблеме са подземном водом, јер је иста константована у свим истражним бушотинама које се налазе на самој локацији и у окружењу, са константним дотоцима низ њено залеђе, тако да ће поред обавезне посебне хидроизолације објекта (водећи рачуна о алтерацији уграђеног материјала), постоји реална могућност употребе посебних црпних пумпи у њеној експлоатацији, што знатно увећава инвестицију и економску оправданост, – на овим дубинама, а с обзиром на литолошку грађу и њене физичко-механичке карактеристике, неопходно је планирати побољшање тла. Побољшање карактеристика подтла подразумева мере стабилизације, израде шљунчаног тампона или замене тла (сходно специфичном оптерећењу од објекта) или примену дубоког начина фундаирања шиповима (препоруча – лебдећи шипови). – начин подграђивања (због близине постојеће зграде и комплекса цркве, бензинске пумпе и стамбених објеката) и заштита косине се морају обезбедити неком од сложенијих метода (шипови са преградама, дијафрагме и сл.), а које ће бити посебним пројектом обрађене од стране пројектанта архитектонско – грађевинског дела пројекта. – приликом ископа не треба очекивати неке значајније проблеме с обзиром на II и III категорију ископа, по ГН-200. – раније изведеним геофизичким испитивањима утврђено је да, ако дубина укопавања објекта подземне гараже прелази 7,0 м, за утврђене седименте, може се очекивати да честице темељног тла не осцилују у истој фази, што ће сигурно довести до прерасподеле напона у тлу. – У даљем спровођењу плана неопходно је извести детаљна геолошка истраживања у габариту планиране гараже. Истражним бушењем, инжењерскогеолошким картирањем, опитима динамичке пенетрације, хидрогеолошким, геофизичким и лабораторијским испитивањима, а касније и њиховом анализом, а потом и њиховом синтезом, могу се дати препоруке за изградњу гараже на локацији испод Француске улице. Сва истраживања извести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

* Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.4-13/2013 од 8. маја 2013.

* Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-1216/13 од 14. јуна 2013.

* Београдпут, бр. V 13504-1/2013 од 17. јуна 2013.

4.1.4. Услови за приступачност простора

У току спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаче. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

4.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

У профилу Француске улице, изнад планиране подземне гараже, на површинама разделних трака (ширина 3,5 м и 5,8 м), предвидети озелењавање формирањем травњака и садњом зимзеленог и листопадног шибља, при чему висина хабитуса одабраних врста шибља у пуној физиолошкој зрелости не може прећи 1,2 м. Садња нижег листопадног дрвећа (висине до 3 м и са пливим кореновим изданцима), дозвољена је само уколико се саднице саде у касете, при чему укупна дубина супстрата мора бити најмање 0,8 м.

Током даље разраде, изградом Главног пројекта озелењавања, размотриће се могућност садње нижег лишћарског дрвећа у касете и детаљније ће се одредити избор врста садног материјала који мора бити прилагођен у односу на специфичне услове средине (загађен ваздух, нуспродукти издувних гасова и др.) и усклађен са микроклиматским особинама непосредне околине.

Дуж Улице Ђуре Ђаковића, поред парцеле станице за снабдевање горивом, формирати линијско зеленило уз тротоар, ширине 1,5 м, које ће сачињавати листопадно и/или зимзелено шибље висине до 1,5 м, са пливим кореновим изданцима како не би угрозило постојеће подземне водове у тротоару.

Остали простори у регулацијама саобраћајница који садрже озелењене површине и дрвореде задржавају се у постојећем стању.

Инвеститор је у обавези да пре добијања грађевинске дозволе достави ЈКП „Зеленило-Београд” Главни пројекат уређења и озелењавања ради добијања сагласности из њихове надлежности.

* ЈКП „Зеленило Београд”, бр. 51/200 од 30. маја 2013.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:500)

4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

По свом висинском положају територија обухваћена планом припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Осим цевовода мањих пречника, који служе у дистрибутивне сврхе, на предметној територији се налази цевовод В1Л300 у Француској улици.

Планирано је измештање постојећег цевовода пречника В1Л300, чија траса пролази кроз планирану гаражу у Улице Ђуре Ђаковића и Венизелосову до везе са постојећим цевоводом В1Л300 у Француској улици.

На територији обухваћеној предметним планом, све постојеће цевоводе мањег пречника од „150 је потребно реконструисати на минимални пречник „150.

Трасе планиране и постојеће градске водоводне мреже потребно је ускладити са планираним решењем саобраћајница и водити их у регулацији саобраћајница.

На планираној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба за развој водовода), бр. 17718/1 I4-2 423/1, П1066 од 5. јула 2013.

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Територија обухваћена планом, према Генералном решењу Београдске канализације припада територији Централног градског канализационог система где се канализација врши по општем систему.

На територији плана се налази, у Улици Ђуре Ђаковића и Венизелосовој, општи колектор ОК 250/240.

Непосредни реципијент за предметну локацију је постојећи ОК300 у Улици Ђуре Ђаковића.

Планом детаљне регулације дела централне зоне просторне целине 11 блокова између улица: Француске, Ђуре Ђаковића, Кнежопољске и границе дела лучког привредног подручја општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 12/04) је планиран општи колектор ОК500 у Венизелосовој улици.

У Улици Ђорђа Јовановића је планирана замена постојеће канализације ОК300 са ОК400, а према ПДР дела централне зоне блокова између улица Венизелосове (Ђуре Ђаковића), Кнез Милетине и Ђорђа Јовановића, („Службени лист града Београда”, број 18/06).

Траса Интерцептора је дата у Генералном плану Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09) и важећем плану детаљне регулације дела централне зоне – просторне целине 11 блокова између улица Француске, Ђуре Ђаковића, Кнежопољске и границе дела лучког привредног подручја – општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 12/04).

Минимални пречник за уличну општу канализацију је Ø300. При упуштању отпадне воде у градску канализацију придржавати се Правилника о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 02/86).

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације” и на исте прибавити сагласности.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба развоја канализације), бр. 17718/1, I4-2/423/1 од 12. јуна 2013.

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:500)

Дуж Улице цара Душана, у тротоарском простору, изградњени су следећи водови:

– четири подземна кабловска вода 35 kV, веза трансформаторских станица (ТС) 110/35 kV „Београд 6” и ТС 35/10 kV „Подстанца” и

– подземни кабловски вод 35 kV, веза ТС 110/35 kV „Београд 6” и ТС 35/6 kV „Топлана Дунав”.

У оквиру границе плана изградњена је подземна мрежа електроенергетских (ее) водава 10 kV и 1 kV, као и инсталације јавног осветљења (ЈО), пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 35 kV, 10 kV и 1 kV, потребно их је изместити или заштитити. Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm за подземне водове 35 kV, односно Ø100 за подземне водове 10 kV и 1 kV. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 35 kV и 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV. Приликом измештања ових водава водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим еее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водава. Радове у близини подземних водава 35 kV вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао еее вод и онемогућавао приступ воду приликом квара.

У оквиру објекта подземне гараже планира се изградња ТС 10/0,4 kV, снаге трансформатора 1000 kVA, капацитета 2x1000 kVA. За планирају ТС обезбедити простор површине најмање 30 m², са директним колским приступом, најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

– да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;

– о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;

– о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;

– о присуству подземних инсталација у окружењу ТС и

– утицају ТС на животну средину.

По изградњи планиране ТС 10/0,4 kV угасити постојећу ТС „Венизелосова 6” (рег. бр. Б-337). Водове 10 kV који су служили за напајање постојеће ТС рег. бр. Б-337 свести на погодан начин у планирану ТС 10/0,4 kV. Такође, све 1 kV водове из угашене ТС рег. бр. Б-337 свести на погодан начин у планирану ТС 10/0,4 kV.

Изградити један 1 kV кабловски вод од планиране ТС 10/0,4 kV до кабловско прикључне кутије предметног комплекса, а постојећи прикључак станице за снабдевање горивом укинути.

Планиране еее водове изградити, дуж планираних и постојећих траса еее водава, у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водава.

(Услови ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., број 2171/13 (5120 ЛБ, 5110 МГ) од 10. јуна 2013. година)

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти” Р 1:1000)

Предметно подручје припада кабловском подручју Н°23 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Центар II”. Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или тк канализацију, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом.

Постојеће окно број 166, које ће се наћи на улазу у подземну гаражу из Француске улице, се укида. Такође, укида се и распон између тк окна број 166 и 165, као и распон између тк окна број 166 и 458.

У циљу повезивања објекта станице за снабдевање горивом на тк мрежу планира се изградња приводне тк канализације (две ПЕ цеви Ø40 mm) од планираног објекта до тк окна број 167. Кроз планирану и постојећу тк канализацију полаже се приводни тк кабл до планираног објекта. Постојећи приводни тк кабл, изграђен од окна број 167 до постојећег објекта станице за снабдевањем горивом, укида се.

У циљу повезивања објекта подземне гараже на тк мрежу планира се изградња приводне тк канализације од планираног објекта до тк окна број 506. Кроз планирану и постојећу тк канализацију полаже се приводни тк кабл до планираног објекта.

Планирану приводну тк канализацију изградити у тротоарском простору у рову дубине 0,8 m и ширине 0,4 m.

Планиране вишенаменске каблове полагати кроз тк канализацију.

На местима где су постојећи тк каблови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

(Услови „Телеком Србија” а.д., број 133170/2-2013 (ММ/141) од 29. маја 2013. година./

4.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна мрежа и објекти” Р 1:500)

Предметни простор припада топлификационом систему ТО”Дунав”, односно топоводном конзуму магистралног топовода Ø711/8 mm положеног дуж улице Гундулићев венац.

На предметној локацији изведени су и у фази експлоатације примарни топоводи са прикључним топоводима разних пречника и то:

- Топловод пречника Ø114,3/3,6 mm који прелази Венизелосову улицу код броја 6–12;

- Топловодни прикључак пречника Ø60,3/125 mm за објекат у ул.Жоржа Клемансоа;

- Магистрални топовод пречника Ø273/400 mm дуж улица Венизелосове и Ђорђа Јовановића;

Како се ради о релативно малом потрошачу (4 KW) не постоји могућност прикључења на систем даљинског грејања. Потребе за топлотном енергијом предметна ССГ ће задовољавати користећи индивидуалне изворе енергије.

Приликом пројектовања и извођења бензинске станице водити рачуна о заштити постојећег топовода. Траса овог топовода ће бити преиспитана и коначно позиционирана у току израде урбанистичког пројекта за подземну гаражу испод Француске улице, а у складу са конкретним техничким решењем гараже.

У случају да се мења постојећа нивелета или врши замена постојеће коловозне конструкције изнад постојећег топовода Ø114,3/3,6 mm који прелази Француску улицу, неопходно је обрадити заштиту постојећег топовода.

Потребно је да се инвеститор обрати надлежној служби ЈКП”Београдске електране” са захтевом за издавање услова за израду техничке документације за заштиту топовода.

Услови ЈКП Београдске електране II-4454/3, од 28. маја 2013. године.

5. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:500 и графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:500)

5.1. Комерцијалне зоне и градски центри – зона „К”

За зону К – комерцијалне делатности и градски центри – станица за снабдевање горивом (ССГ) дата су правила уређења и грађења (у складу са ППР мреже ССГ):

	ЗОНА К – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ
Основна намена	<ul style="list-style-type: none"> – Намена ове зоне је комерцијалне зоне, тј. станица за снабдевање горивом (ССГ) – насељско-градска станица у централној зони града. – У оквиру комплекса ССГ дозвољени су следећи пратећи садржаји: ауто трговина (аутоделови, аутокозметика), делатности/услуге(трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт), магацин, тоалети и сл. – Планирати пратећу опрему у комплексу ССГ: надстрешница и лантерна, подземни резервоари за течна горива (капацитета 4x20 m³), 2 аутомата за истакање горива и аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
Број објеката на парцели	– Није дозвољена изградња више објеката на парцели.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана је јединствена грађевинска парцела за станицу за снабдевање горивом – ГП1 и није дозвољено њено даље парцелисање. ГП1 је омеђена јавним саобраћајним површинама: улице Француска, Ђуре Ђаковића и Венизелосова. Приступ парцели ГП1 остварује се са Француске улице. – ГП1 је дефинисана аналитичко-геодетским елементима и формира се од дела КП 1069/1 К.О. Стари Град. – Оријентациона површина ГП1 је 807 m². Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала” Р 1:500.
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат ССГ је слободностојећи објекат (повучен од регулационих линија). – Надстрешницу и лантерну пројектовати тако да буду повезане са објектом и са њим чине јединствену целину. – Објекат позиционирати у оквиру зоне грађења, дефинисане грађевинском линијом објекта и грађевинском линијом надстрешнице (графички прилог бр. 3 Регулационо – нивелациони план). – Подземне резервоаре позиционирати у оквиру парцеле у складу са важећим прописима из ове области (на графичким прилозима приказана је оријентациона позиција резервоара).
Индекс изграђености	– Максимални индекс изграђености у зони К је „И”=0,05
Висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина венца објекта је 4 m. – Максимална висина надстрешнице је 6 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте приступног тротоара.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојећи објекат станице за снабдевање горивом и подземни резервоари се уклањају и гради нови објекат у оквиру дефинисане зоне грађења.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат зеленила на парцели ГП1 је 12%. – Простор иза објекта ССГ, према Улици Ђуре Ђаковића, садржи већ формирану, постојећу вегетацију (дрвеће и шибље), коју је потребно претходно валоризовати и по потреби уклопити у ново решење израдом Главног пројекта озелењавања. – На парцели формирати засад од листопадног дрвећа, појединачно и/или у групама, од врста које су једноставне за одржавање, отпорне на негативне услове средине, као и различите микроклиматске карактеристике подручја. Два самоникла стабла <i>Ailanthus altissima</i> (кисело дрво) могу се уклонити уколико ометају садњу, правилан раст и физиолошки развој планираног дрвећа и шибља. – Реконструкција зелених површина око и иза објекта, подразумева затрављивање сетвом семена или бусеновањем као и формирање перенских засада.

	– Инвеститор је у обавези да пре добијања грађевинске дозволе достави ЈКП „Зеленило-Београд” Главни пројекат уређења и озелењавања ради добијања сагласности из њихове надлежности.
Решење саобраћаја/паркирања	<p>– Колски приступ станици за снабдевање горивом планира се из Француске улице, као у постојећем стању, уз формирање посебне траке за приступ.</p> <p>– Планирано саобраћајно решење подразумева нову коловозну површину, ново острво, паркинге и место за контејнер. Интерне саобраћајне површине решене су тако да омогућавају несметан рад свих функционалних делова комплекса ССГ. У оквиру интерних саобраћајних површина предвиђено је раздельно острво за смештај 2 аутомата за истакање горива и 1 аутомата за ваздух и воду.</p> <p>– Ширине интерних саобраћајница као и улива-излива димензионисане су према меродавном возилу – тешко теретно возило и дате су у одговарајућим графичким прилозима.</p> <p>– Део саобраћајнице на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом, пројектовати са максималним нагибом од 2%.</p> <p>– Комплекс ССГ одвојен је од Француске улице „острвом” на коме се планира зеленило у оквиру саобраћајних површина.</p> <p>– У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решава се гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже. Атмосферске воде са манипулативних површина у зони манипулативних површина у зони аутомата станице за снабдевање горивом прихватити посебном сливничком решетком и одвести до сепаратора за пречишћавање а затим испустити у реципијент.</p> <p>– Нивелационе коте дате овим саобраћајним решењем могу се кориговати кроз израду Главног пројекта.</p> <p>– Паркирање решити на парцели, на отвореном паркингу месту, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Паркирање.</p>

Архитектонско обликовање	– Објекат пројектовати у духу савремене архитектуре, у обликовању применити савремене форме типичне за овакву врсту објеката као и репрезентативне материјале.
Инжењерскогеолошки услови	<p>– Комплекс ССГ се налази на делу терена изграђеном у површинском делу од насутог тла које има дебљину 2,5–3 m, са нивоом подземне воде на дубини од 2 m.</p> <p>– При темељењу плитко фундираних објеката потребно је извршити замену подтла материјалом бољих физичко-механичких карактеристика, насипањем тампонског слоја, збијеном до потребних модула стишљивости.</p> <p>– При реконструкцији постојећих саобраћајница, потребно је извршити замену тла и насипање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање и имати у виду осетљивост прашинастог тла на дејство мрза.</p> <p>– Уколико се планирају нови резервоари приликом реконструкције ССГ, мора се водити рачуна да се они поставе у бетонске базене како би се заштитили од хидрауличког притиска подземних вода и од сталног утицаја вода.</p> <p>– У даљем спровођењу плана неопходно је извести детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).</p>

6. Биланс урбанистичких параметара

Табела 2 – Табеларни приказ планираних капацитета (оријентационо)

Зона/ намена	Површина зоне m ²	Макс. БРП m ²	Број за-послених
К – станица за снабдевање горивом	1166	291,5	2
Укупно	1166	294,5	2

Напомена: Капацитети постојеће ССГ нису разматрани с обзиром да је планирано њено уклањање и изградња нове ССГ

Табела 3 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за зону К: предложених планом и по ПГР мреже ССГ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР мреже ССГ		
ЗОНА/намена	"И" индекс изграђености парцеле	% зелених површина	макс. висина објекта (m)	"И" индекс изграђености парцеле	% зелених површина	макс. висина објекта (m)
К	0,25	12	5	0,25	10	5

В) Смернице за спровођење плана

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:500)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе, као и за израду урбанистичког пројекта, и основ за формирање грађевинских парцела јавне намене и формирање грађевинске парцеле остале намене (ССГ) у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС).

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

1. Однос према постојећој планској документацији (подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Ступањем на снагу овог плана мењају се и допуњају, у границама овог плана:

– План детаљне регулације дела централне зоне – просторне целине 11 блокова између улица Француске, Ђуре Ђаковића, Кнежопољске и границе дела лучког привредног подручја – општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 12/04):

– мења се траса водоводне мреже и профил водовода на делу трасе,

– мења се радијус скретања из Вензелосове улице у Улицу Жоржа Клемансоа,

– у зони раскрснице Вензелосове и Жоржа Клемансоа додаје се траса бицикличке стазе,

– План детаљне регулације дела централне зоне блокова између улица: Вензелосове (Ђуре Ђаковића), Кнез Милетине и Ђорђа Јовановића – општина Стари град („Службени лист града Београда”, број 18/06): у регулацији важећег плана мења се траса бицикличке стазе ради уклапања у наставак трасе дуж Скендер-бегове улице.

– План генералне регулације мреже јавних гаража („Службени лист града Београда”, број 19/11): смањује се габарит подземне гараже у регулацији Француске улице.

2. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

Јавна подземна гаража у регулацији Француске улице на катастарској парцели КП 1062/1 КО Стари град, планирана је за даљу разраду урбанистичким пројектом, ради провере техничког решења, капацитета и саобраћајних приступа објекту.

Минимални обухват урбанистичког пројекта за наведену локацију приказан је у графичком прилогу бр. 4 – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

Приликом израде урбанистичког пројекта за подземну гаражу потребно је обратити се надлежним ЈКП као и надлежном органу за заштиту животне средине ради добијања мера и услова заштите животне средине.

Саставни део овог плана су и:

II. Графички прилози плана детаљне регулације

1. Постојећа намена површина	Р 1:500
2. Планирана намена површина	Р 1:500
3. Регулационо-нивелациони план	Р 1:500
4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1:500
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:500
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:500
7. Топловодна мрежа и објекти	Р 1:500
8. Синхрон план	Р 1:500
9. Инжењерскогеолошка карта терена	Р 1:500

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о приступању изради плана
Извештај о извршеној стручној контроли
Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
Извештај о јавном увиду
Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину
Извештај о учешћу заинтересованих органа, организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
Извод из ГП Београда 2021.
Извод из ПГР мреже ССГ
Извод из ПГР мреже гаража
Подаци о постојећој планској документацији
Геолошко-геотехничка документација:
а. Сепарат
б. Инжењерскогеолошки пресеци терена (Р 1:500/200)

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- 1д. Топографски план (Р 1:500)
- 2д. Катастарски план са радног оригинала (Р 1:500)
- 3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала (Р 1:500)

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

Скупштина града Београда

Број 350-470/14-С, 23. јун 2014. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина града Београда, на седници одржаној 23. јуна 2014. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 54/13 и 98/13), и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда”, бр. 39/08, 6/10 и 23/13), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ У УЛИЦИ ЧАРЛИЈА ЧАПЛИНА ГРАДСКА ОПШТИНА ПАЛИЛУЛА

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) Општи део

1. Полазне основе

Изради плана детаљне регулације приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом у Улици Чарлија Чапилина, градска општина Палилула („Службени лист града Београда”, бр. 7/10 и 51/12).

Овим планом се планира изградња нове станице за снабдевање горивом на локацији постојеће у ул. Чарлија Чапилина.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Простор обухваћен планом се налази између улица Чарлија Чапилина, Цвијићеве и Булевара деспота Стефана (29. новембра).

Граница плана обухвата део територије КО Палилула, укупне површине око 0,49 ха.

2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

(графички прилог бр. 1д. „Катастарско-топографски план са границом плана”, Р 1:500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Палилула

Целе катастарске парцеле: 664/1, 664/2, 875/2.

Делови катастарских парцела: 875/1, 888/1, 125/1.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела, меродавни су бројеви катастарских парцела из графичких прилога

бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1: 500 и бр. 1д. „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1: 500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Изводи из ГП Београда 2021, ПГР мреже ССГ су саставни део документације ПДР)

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука Уставни суд, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука Уставним суд, 50/13 – Одлука Уставним суд);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);

– Одлуке о изради плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом у улици Чарлија Чаплина, градска општина Палилула („Службени лист града Београда”, бр. 7/10 и 51/12);

– Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11);

– Закона о културним добрима, („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 и 99/11);

– Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10);

– Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – Уставни суд);

– Правилника о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/2011);

– Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/13).

Плански основ за израду и доношење плана представљају:

– Генерални план Београда 2021 („Службени лист града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), у даљем тексту „ГП Београда 2021”, према коме је предметно подручје планирано за становање и стамбено ткиво уз пословно-трговачке улице.

– Према ГП Београда 2021, у функционално рангираној уличној мрежи Цвијићева улица је део примарне уличне мреже, у рангу магистрале, док је Улица Чарлија Чаплина део секундарне уличне мреже града.

– План генералне регулације мреже станица за снабдевање горивом („Службени лист града Београда”, бр. 34/09) у даљем тексту „ПГР мреже ССГ”. Према поменутом Плану, постојећа станица за снабдевање горивом на предметној локацији се задржава у јединственој мрежи станица за снабдевање горивом. За локацију у ул. Чарлија Чаплина, на к.п. 664/2 и 875/2 КО Палилула, која носи ознаку ЈН 051, планиран је мали градски тип станице за снабдевање горивом и предвиђено је преиспитивање могућности задржавања станице у мрежи, кроз израду Плана детаљне регулације, с обзиром на то да планирана намена за ову локацију, по важећем Регулационом плану за реконструкцију блокова између улица: Чарлија Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, бр. 14/97), је зеленило-парковска површина, која до данас није реализована.

Овим планом детаљне регулације, разграничењем површина јавне намене од површина осталих намена, дефинисана је грађевинска парцела за ССГ која одговара правилима, односно површини парцеле за градски тип станице.

Према ПГР мреже станица за снабдевање горивом дата су следећа правила за изградњу градске станице уз магистралну саобраћајницу у централној зони, каква се планира у обухвату овог плана:

Табела: Посебна правила изградње ПГР мреже ССГ (Извод из табеле)

	ТИП СТАНИЦЕ Правила и услови изградње у комплексу	градска
1.	површина парцеле у зони (m ²)	>1200 до ≤2000
2.	Мин. ширина фронта парцеле (m)	20
3.	Пратећи садржаји ССГ у зависности од зоне	Б,В
4.	Приступ комплексу	Разделно острво
5.	Положај објекта на парцели/комплексу	слободностојећи објекат

		бочна	За објекте више од 6 m, мин. 1/2 висине објекта, За објекте висине до 6 m, мин. 3 m
6. 7.	Удаљење објекта од граница парцеле/ комплекса	задња	За објекте више од 6 m, мин. 1/2 висине објекта, За објекте висине до 6 m, мин. 3 m
8.	Макс. индекс изграђености		0.30
9.	Макс. степен заузетости (%)		30
10.	Макс. спратност / висина објекта		П+1, односно 8 метара
11.	Незастрте зелене површине у комплексу – без подземне изградње (%)		Мин. 12%
12.	Изградња више објеката на парцели		није дозвољено

*Пратећи садржаји ССГ:

Б. ауто трговина (аутоделови, аутокозметика)

В. делатности/услуге (аутоперионица, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан)

4. Постојећа намена површина

(графички прилог бр. 1. „Постојећа намена површина” Р 1:500)

У оквиру границе плана у постојећем стању налазе се:

површине јавне намене 0,357 ha

– саобраћај и саобраћајне површине: улице Деспота Стефана, Цвијићева и Чарлија Чаплина 0,247 ha

– пешачка комуникација 0,03 ha

– зелене површине 0,07 ha

– комуналне делатности и инфраструктурне површине:

– А – приземни објекат ЈКП „Зеленило”, површине око 115 m², у оквиру кога се налазе: јавни мокри чвор – WC (2 мушка и 2 женска), гипсара – „САДРА” и кључар „ПЕТКО”, без легалне документације. 0,01ha

површине остале намене 0,133 ha

– комерцијалне зоне и градски центри:

– Б – приземни објекат П.К.Б. Корпорација, ОУР „Хортикултура”, површине 27,5 m², без грађевинске дозволе. 0,003 ha

– К – станица за снабдевање горивом (ССГ) „НИС Петрол”. Постојећа ССГ је приземни објекат, површине око 80 m², изграђена на углу улица Чарлија Чаплина и Цвијићева.

Постојећи приступ објекту је из ул. Чарлија Чаплина, док се излаз из комплекса остварује преко Цвијићеве улице. 0,13 ha

Б) Правила уређења и грађења

1. Појмовник

Намена земљишта – начин коришћења земљишта одређен планским документом;

Површина јавне намене – простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са одредбама закона (улице, тргови, паркови и др.).

Саобраћајна површина – посебно уређена површина за одвијање свих или одређених видова саобраћаја или мировање возила.

Грађевинска парцела – грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу;

Фронт грађевинске парцеле – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини;

Регулациона линија – линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина друге јавне или остале намене.

Грађевинска линија – линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Подземна грађевинска линија – линија која даје максимални просторни обухват у коме је могуће изградити техничке просторије у једној или више етажа.

Индекс заузетости парцеле „З” – однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле (комплекса), изражен у процентима. Надстрешница, подземна изградња и саобраћајне површине у комплексу не улазе у обрачун степена заузетости.

Индекс изграђености парцеле „И” – однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, резервоарски простор, подземне гараже као и простор испод надстрешнице над точионим местима.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа објеката, мерених у нивоу подова свих делова објеката – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Спратност – висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се приземље означава као П.

Постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

Објекат – грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционално, техничко – технолошку или биотехничку целину.

Слободностојећи објекат – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.

Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне линије предње фасаде на месту улаза у објекат.

Висина објекта – растојање од нулте коте до коте венца.

Кота приземља објекта – кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од нулте коте.

Замена објекта – рушење постојећег објекта и изградња планираног објекта на грађевинској парцели.

2. Планирана намена површина и подела на зоне

2.1. Планирана намена површина

(графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина” Р 1:500)

Планиране површине јавних намена су:

- Јавне саобраћајне површине: Булевар деспота Стефана, улица Цвијићева и Улица Чарлија Чаплина.
- Пешачка комуникација,
- Зелене површине.

Планиране површине осталих намена су:

- Комерцијалне зоне и градски центри (зона „К”): станица за снабдевање горивом (ССГ).

Биланс планираних површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	Ново (разлика)	Укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
Површине јавних намена					
Саобраћајне површине	0,247	50,41	0,013	0,26	53,06
Пешачка комуникација	0,03	6,12	0,00	0,03	6,12
Зелене површине	0,07	14,29	0,00	0,07	14,29

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	Ново (разлика)	Укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
Комунална површина-јавни мокри чвор	0,01	2,04	- 0,01	/	
укупно 1	0,357	72,86	0,003	0,36	73,47
површине осталих намена	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
комерцијалне зоне и градски центри	0,133	27,14	- 0,003	0,13	26,53
укупно 2	0,133	27,14	- 0,003	0,13	26,53
укупно 1+2	0,49	100	0,00	0,49	100

Табела 1 – Табела биланса површина

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерскогеолошки услови
(графички прилог бр. 9. „Инжењерскогеолошка карта терена” Р 1:500)

На основу наменски урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде Плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у ул. Чарлија Чаплина, градска општина Палилула”, од стране предузећа „Геомеханика” (2013), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

У морфолошком погледу терен припада ободном делу Дунавске алувијалне равни са апсолутним котама у распону од 82,0–89,0 м.н.в.. На самој микролокацији апсолутне коте терена су око 88,5 мпв. У садашњим условима, у широј зони обухвата плана нема површинских токова. Воде од падавина највећим делом прима канализациона мрежа, а незнатан део воде отиче или се процеђује ка Дунаву.

Основа предметног терена представљају неогени седименти, преко којих су наталожене дебеле наслаге квартарних творевина. Неогени седименти су најстарији седименти констатовани на предметном терену и представљени су лапоровитим глинама и лапорима панона. Утврђени су на дубини 13,5 м. Преко ових седимената исталожене су квартарне наслаге које су представљене алувијално-барским седиментима у фацији хумизираних, прашинасто песковитих и прашинастих глина. Локално се јављају и сочива органских глина. Дебљина квартарних седимената је 13–15 м. Део терена је прекривен насутим тлом које је резултат антропогене делатности при старој урбанизацији. Дебљине је до 2,8 м.

За услов максималног нивоа, на целом ангажованом простору треба очекивати подземну воду у нивоу коте 83,50 мпв, на дубини око 4,5 м од садашње површине терена. На основу резултата хемијских анализа подземне воде констатовано је да су воде благо базног карактера, слабо минерализоване и да нису сулфатно агресивне на бетон.

На подручју регулационог плана изведена је инжењерскогеолошка рејонизација терена на основу података о дебљини и врсти инжењерскогеолошких средина које учествују у грађи терена, деформабилним својствима издвојених литолошких чланова, дубини до нивоа подземне воде и препорукама за темељење објеката у њима. На ширем простору издвојен је инжењерскогеолошки рејон А а у оквиру њега, на самој локацији пумпе, микрорејон А1.

У морфолошком смислу овај рејон представља заравњен терен са котама између 82–88 м.н.в. који припада алувијалној равни Дунава. Ниво подземне воде је на ду-

бини 4,2–5,6 m (коте 79–82,4 m.n.v.). Ниво подземне воде у оквиру целокупног рејона А је у хидрауличкој вези са Дунавом. Површина терена изграђена је од насутог тла дебљине 1,2,3 m испод кога се налазе алувијално-барски седименти представљени прашинастим и прашинасто песковитим глинама дебљине 13–15 m.

– Издвојени инжењерскогеолошки микрорејон је стабилан и условно повољан за прихватање оптерећења од објеката. Могућност директног фундаирања условљена је дебљином хетерогеног насипа. При темељењу плитко фундираних објеката потребно је извршити замену подтла материјалом бољих физичко-механичких карактеристика насипањем тампонског слоја, збијеног до потребних модула стишљивости.

– Уколико се планира коришћење простора испод коте 83,50 m.n.v. треба очекивати доток воде у темељни ископ. У том случају неопходно је да се примене мере дренаирања воде из темељног ископа. Такође, у овом случају, потребно је да се изведе хидроизолација објеката. Најповољније би било да се ископ обавља у сушном периоду године.

– При реконструкцији постојећих саобраћајница, потребно је извршити замену и насипање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање и имати у виду осетљивост прашинастог тла на дејство мраза.

– Сваки ископ у терену који је дубљи од 1,5 m потребно је прописно подградити и заштити од прилива подземних вода.

– За изградњу објеката инфраструктуре потребна је припрема подтла како би се избегла неравномерна слегања објеката. Затрпавање ровова инфраструктурне мреже може се вршити материјалом из ископа, уз услов постизања оптималне влажности и збијености материјала.

– Приликом изградње подземних етажа за постављање цистерни на дубини од 3,0 m обавезна је заштита од сталног утицаја подземне воде. Такође се мора водити рачуна да се подземни резервоари поставе у бетонске базене како би се заштитили од хидрауличног притиска подземних вода и од сталног утицаја вода.

За више нивое пројектовања неопходно је извести додатна детаљна геолошка истраживања терена у свему према Закону о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).

3.2. Мере заштите

3.2.1. Заштита културних добара

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 и 99/11) простор предметног плана се налази у оквиру целине „Стари Београд”, који ужива статус добра под претходном заштитом.

У границама обухвата плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У складу са условима заштите културног наслеђа изграђеним за потребе Плана генералне регулације мреже за снабдевање горивом („Службени лист града Београда”, број 34/09), предметну станицу за снабдевање горивом у Улици Чарлија Чаплина, градска општина Палилула, је могуће задржати, уз могућност адаптације и реконструкције.

Станицу за снабдевање горивом планирати као приземни објекат (II), у складу са савременим тенденцијама, сведених форми, у ликовно-обликовном смислу адекватно интегрисаним у постојећи контекст, односно архитектонске, урбанистичке и амбијенталне вредности непосредног окружења.

Уколико се приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и инфраструктуре наиђе на археолошке налазе или остатке, инвеститор и извођач радова су дужни да све радове одмах обуставе и обавесте Завод за заштиту споменика културе града Београда, као и да предузму мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у полагају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима, „Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 и 99/11).

Инвеститор је дужан да по чл. 110. истог закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

* Завод за заштиту споменика културе, Р 3269/13 од 21. новембра 2013.

3.2.2. Заштита природних добара

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и увида у Централни регистар заштићених природних добара, констатовано је да у обухвату плана:

– нема заштићених природних добара, а ни подручја међународно препознатих (IPA, IBA, PBA, Ra msar), укључујући и природна добра планирана за заштиту (евидентирани или она за коју су отпочете активности као што су теренска истраживања и др.);

– није заступљено подручје еколошке мреже;

– нема објеката геонаслеђа, према Инвентару објеката геонаслеђа Србије (2005, 2008);

– планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите.

* Завод за заштиту природе Србије, 03 Број: 020-1093/2 од 17. јуна 2013.

3.2.3. Заштита животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину, на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом у улици Чарлија Чаплина, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове под IX-03 бр. 350.14-26/2011, дана 31. јануара 2011. године.

Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину је урађен у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10).

Секретаријат за заштиту животне средине – Сектор за управљање заштитом животне средине, на основу члана 34. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 – УС), а у поступку утврђивања мера и услова заштите животне средине, донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за Плана детаљне регулације станице за снабдевање горивом у улици Чарлија Чаплина (број 501.2-69/10-V-04 од 2. јуна 2013. године, 501.2-182/10-V-04 од 27. децембра 2010. године и 501.2-37/13-V-04 од 10. јуна 2013. године.). Наведени услови и мере су узети у обзир приликом израде плана и саставни су део плана.

У циљу заштите животне средине и здравља људи потребно је планирати као и у току даљег спровођења и реализације планског документа предвидети и реализовати мере заштите и побољшања стања животне средине, које се морају поштовати у свим даљим фазама спровођења Плана.

Заштита вода и тла спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања ат-

мосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања тако и током изградње и експлоатације:

- објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;
- уградити двојне резервоаре за складиштење нафтних деривата са системом за аутоматску детекцију цурења енергента, као и непропусне бетонске канале за смештај инсталација којима се доводи гориво од резервоара до аутомата за издавање горива;

- уградити припадајућу мернорегулациону, сигурносну и другу опрему;

- изградити манипулативне површине, површине за претакање и издавање горива и интерне саобраћајнице, од водонепропусних материјала, отпорних на масти, уља са системом канала са решеткама којима се обезбеђује потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде, односно вода насталих прањем наведених површина и њихово одвођење до сепаратора масти и уља; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица;

- обавезни третман заљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и др.) до пројектованог /захтеваног квалитета и контролисано одвођење у градску канализацију;

- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом;

- ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно издвајања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Смањење загађења ваздуха се односи на смањење сумпордиоксида, азотнихоксида и угљен монооксида и других полутаната у ваздуху.

Мере и услови се односе на:

- уградњу система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим аутоматима за издавање горива, као и на заједничком утакачком шахту;

- реализовати планиран проценат зеленила у оквиру комплекса ССГ; обавезна је израда Пројекта озелењавања и уређења предметног простора; границом комплекса, а нарочито према суседним стамбеним објектима формирати заштитно зеленило; избор садног материјала извршити у складу са његовом функцијом.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- применом грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини ССГ обезбедити да емитована бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/2010).

Обавеза инвеститора је да, након монтаже и уклањања постојећег објекта ССГ, опреме, и инсталација, а пре постављања нове опреме изврши:

- сакупљање, разврставање и рециклажу декомпаниране опреме и осталог отпада искључиво преко правног лица које је овлашћено, тј. има дозволу за управљање отпадом;

- испитивања загађености земљишта по уклањању резервоара и инсталација постојеће ССГ;

- изврши санацију и ремедијацију простора, ако се утврди контаминираност земљишта, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, број 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства;

- неопходна је сарадња са Управом за ванредне ситуације, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89) и прибављање сагласности на локацију;

- реконструкцију постојеће ССГ извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, укључујући и Правилник о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12 и 48/12);

- није дозвољена изградња пратећих садржаја ССГ (дозвољена трговина на мало, аутоделова и аутокозметике);

- није дозвољено привремено чување, односно складиштење отпада које има карактеристике опасног отпада;

- није дозвољена изградња резервоара и инсталација ТНГ-а;

- није дозвољено привремено чување, односно складиштење отпада које има карактеристике опасног отпада;

- заштитити постојећа стабла пре започињања радова на реконструкцији предметног простора; ископ земље у непосредној близини стабала обавити ручно, како би се сачувао коренов систем и надземни делови дрвећа; изузетно сечу појединих стабала може одобрити надлежна организациона јединица градске управе града Београда;

- обезбедити посебан простор и довољан број контејнера /посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвођење отпада, искључиво у комплексу ССГ, на водонепропусној подлози која није оријентисана према стамбеним објектима и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09)

- комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.) до предаје лицу које има дозволу за управљање овим отпадом;

- уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица;

- обавеза је власника/корисника ССГ да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- аутоматски контролни систем мониторинга система за сакупљање бензинских пара на објекту ССГ у складу са чл. 17 Правилника о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина („Службени гласник РС”, бр. 1/12, 25/12, 48/12);

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, број 30/10) и Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Службени гласник РС”, бр. 47/83 и 13/84);

– „нулто“ мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада ССГ, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције у складу са Законом.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-37/2013-V-04 од 10. јуна 2013.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-182/10-V-04 од 27. децембра 2010.

* Секретаријат за заштиту животне средине, бр. 501.2-69/10-V-04 од 2. јуна 2010.

3.2.4. Заштита од елементарних и других већих непогода и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

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, 49/83, 21/88, 52/90).

Урбанистичке мере 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 РС број 111/2009).

– Објекти морају бити изведени у складу са Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

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

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53, 54/88 и „Службени лист СРЈ”, број 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СРЈ”, број 87/93) и Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85).

– Објекти морају бити реализован у складу са Правилником о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1кв до 400 кв („Службени лист СФРЈ”, број 65/88).

– Реализовати изградњу бензинске станице у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Службени лист СФРЈ”, број 27/71), Правилником

о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ”, бр. 20/71, 23/71).

– Реализовати изградњу бензинске станице у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија (²Службени лист СФРЈ², број 24/87)

* МУП – Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, бр. 217-72/2013-07/7 од 16. маја 2013.

* Република Србија Министарство одбране, Управа за инфраструктуру Инт.број 1648-2, од 29. маја 2013. године.

3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука Уставни суд, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука Уставни суд, 50/13 – Одлука Уставни суд), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4.).

При пројектовању и изградњи планираних објеката и постројења станице за снабдевање горивом применити следеће мере енергетске ефикасности:

– планирати изградњу објеката и постројења код којих су примењени грађевински ЕЕ системи;

– планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију – користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће, (соларни панели и колектори, термалне пумпе, итд);

– водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта станице за снабдевање горивом, како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);

– обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу за станицу ССГ;

– планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,

– користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;

– уградити штедљиве потрошаче електричне и топлотне енергије.

Приликом пројектовања, радова на реконструкцији и експлоатацији предметне ССГ придржавати се одредби Правилника о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011).

3.4. Управљање отпадом

За одлагање комуналног отпада из планираног објекта станице за снабдевање горивом, неопходно је прибавити 1 контејнер запремине 1100 l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m. Нови контејнер може бити прикључен судовима за смеће уз обавезу проширења постојеће нише или може самостално

бити постављен на избетонираном платоу, ниши или боксу у оквиру границе комплекса, уз приступну саобраћајницу минималне ширине 3,5 m – за једносмерни и 6,0 m – за двосмерни саобраћај. Место за постављање наведеног суда за смеће треба приказати у Пројекту уређења слободних површина и у ситуацији, а уз техничку документацију, инвеститор је дужан да прибави сагласност ЈКП „Градска чистоћа” на пројекат.

* ЈКП „Градска Чистоћа”, бр. 5588 од 16. маја 2013. године.

4. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, Р 1:500)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОД ЈС1 ДО ЈС2 ЈАВНА ПЕШАЧКА КОМУНИКАЦИЈА – ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ЈПК

Саобраћајне и пешачке површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Део парцеле Цвијићева улица	К.о. Палилула део к.п.: 664/1	ЈС1
Део парцеле Булевар деспота Стефана	К.о. Палилула део к.п.: 664/1	ЈС2
Пешачка комуникација	К.о. Палилула део к.п.: 664/1,875/1	ЈПК

Делови јавних саобраћајних површина који улазе у границу Плана:

СА1 – део Цвијићева улица, на делу к.п. 888/1 КО Палилула

СА2 – део Булевар деспота Стефана, део к.п. 125/1 КО Палилула

СА3 – део Улице Чарлија Чаплина, део к.п. 875/1 КО Палилула

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродавни су бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1: 500 и бр. 1д. „Катастарско-топографски план са границом плана”, Р 1: 500.

4.1.1. Улична мрежа

У функционалној рангираној уличној мрежи, улице које опасују предметни простор остају као у постојећем стању, односно Булевар деспота Стефана и Цвијићева улица су део постојећег система примарне уличне мреже, у рангу магистрале, док је Улица Чарлија Чаплина део секундарне уличне мреже.

Предметне саобраћајнице су изведене према важећој планској документацији и њихови делови који су обухваћени границом плана ситуационо и нивелационо се не мењају већ су обухваћени само ради потребе планирања неких инфраструктурних водова.

Саобраћајне површине станице за снабдевање горивом

Интерне саобраћајне површине се планирају тако да омогуће несметан рад свих делова ове станице за снабдевање горивом, са што већом међусобном независношћу појединих функција. Технологију рада и приоритете поштовати у максимално могућој мери. Улаз у предметну станицу за снабдевање течним горивом планиран је из Улице Цвијићеве а излаз је планиран на Улицу Чарлија Чаплина

па је овај смер основни и приоритетан кроз саму пумпу.

У оквиру интерних саобраћајних површина предвидети разделна острва за смештај аутомата за истакање горива и стубова надстрешнице. Комплекс станице ће се опремити одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Саобраћајнице на делу на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом ће се пројектовати са максималним нагибом од 2%.

У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решавају гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже уз поштовање нивелета саобраћајнице на коју се нашла предметна станица за снабдевање течним горивом.

Атмосферске воде са манипулативних површина у зони аутомата прихватити посебним реципијентом.

Све елементе попречног профила који се међусобно функционално разликују одвојити одговарајућим детаљима оивичења.

Коловозна конструкција се ради као флексибилна конструкција са носећим слојевима од асфалт бетона на делу саобраћајних површина ван места за истакање течног горива и као крута цементно-бетонска конструкција на местима за истакање.

Пешачки саобраћај

У оквиру предметног простора, планирани су тротоари за пешачку комуникацију којима је омогућено неометано кретање пешака.

4.1.2. Јавни градски превоз путника

Према плану развоја јавног градског саобраћаја, Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, трасе кретања возила јавног превоза се задржавају као и постојеће стајалиште.

4.1.3. Паркирање

Паркирање решавају у оквиру припадајућег комплекса.

Потребан број паркинг места у комплексу станице за снабдевање горивом одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила и то:

Делатност	минимум 1 паркинг место на:
Запослени	свака три запослена
Пословање	80 m ² БРПП
Трговина	50 m ² продајног простора

* нормативи преузети из ППР мреже станица за снабдевање горивом

4.1.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

У току спровођења плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13). На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију.

* Секретаријат за саобраћај – Дирекција за јавни превоз IV-08 бр. 346.5-1212/13 од 14.06.2013. године,

* Секретаријат за саобраћај, IV-05 бр. 344.5-16/2013 од 4. јуна 2013. године,

* Београдпут, бр. V 15428-1/2013 од 17. јуна 2013. године.

4.1.5. Јавне зелене површине

Намена	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
зеленило	К.О. Палилула део катастарске парцеле 664/1	ЈЗ

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродавни су бројеви катастарских парцела из графичких прилога бр. 4: „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1: 500 и бр. 1д. „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1: 500.

У оквиру границе плана присутни су квалитетни примерци лишћарског дрвећа у пуној физиолошкој зрелости разгранатих крошњи, као и четинарског дрвећа (борови) који су просечног стања, затим квалитетна жива ограда (просечне висине између 1.5-1.8 метара) која је присутна целом дужином у непосредној околини објекта бензинске станице и по ободу постојеће затрављене зелене површине. Постојеће шибље је неугледно, углавном испод просека.

Неопходно је сачувати све постојеће квалитетне примерке дрвећа уз садњу нових садница дрвећа и шибља. Формирати нови травњак сетвом пажљиво одабраних семенских мешавина или постављањем бусенова. Живу ограду сачувати и допунити по потреби новим садницама.

Приликом озелењавања, најмање 50% садница морају бити аутохтоног порекла. Планирати баштенске хидранте. Током даље разраде планирати израду Главног пројекта озелењавања за јавну зелену површину – ЈЗ (графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, Р 1:500).

* ЈКП „Зеленило Београд”, бр. 51/259 од 18. јула 2013.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине

(Графички прилог бр. 8. „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон-план”, Р 1:500)

4.2.1. Водоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Територија обухваћена границом Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. Од постојећих инсталација градског водоводног система у ул. Цвијићевој и ул. Деспота Стефана постоји цевовод В1 „100 и цевовод В1” 80 у ул. Чарлија Чаплина.

Планирана је замена постојећих цевовода, у граници плана, новим цевоводима пречника В1”150.

Траса планиране водоводне мреже је у регулацији постојећих саобраћајница.

На планираној уличној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Пројекте уличне водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације” и на исте прибавити сагласности.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације”.

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба за развој водовода), бр. 21028/1 І4-2 475/1, П1102 од 13. јуна 2013.

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Према важећем Генералном решењу београдске канализације предметна територија припада Централном канализационом систему, делу на коме се канализација обавља по општем принципу.

Непосредни реципијенти за територију у граници плана су општи колектор у Цвијићевој улици димензија ОВ70/120 и општи колектор у Булевару деспота Стефана димензија ОК 140/220.

На територији у оквиру граница плана налази се општи канал димензија ОК 400. Планирано је измештање општег колектора ОК400 у ул. Чарлија Чаплина. Положај планиране уличне канализације је у колвозу саобраћајнице.

Због планиране изградње постојећа фекална канализација ФК400 и ФК150, која је у функцији постојећих објеката, се укида.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

При упуштању отпадне воде у градску канализацију придржавати се Правилника о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист града Београда”, број 05/89) и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист града Београда”, број 06/2010).

* ЈКП „Београдски водовод и канализација” (Служба развоја канализације), бр. 21028, І4-2/475 од 8. јула 2013.

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6. „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Објекти и мрежа напонског нивоа 110kV

На предметном подручју изграђен је подземни вод 110 kV, веза ТС 110/10kV „Београд 14 – Калемегдан”) и ТС 110/10 kV „Београд 28 – Пионир”.

Подземни вод 110 kV положен је на дубини од 1,4 m испод површине тла. Приликом изградње планираних објеката у близини вода дозвољено је скидати слој земље само до дубине од 0,9 m (тј. до нивоа од 0,5 m изнад кабла). Како се поменути вод може налазити на дубини мањој од наведене, радове у близини вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације које се могу пренети на каблове 110 kV. Измештање овог вода није дозвољено.

Објекти и мрежа напонског нивоа 10 kV, 1 kV и јавно осветљење (ЈО)

Прикључење планираних објеката на електродистрибутивну мрежу извршити изградњом кабловског вода 1kV од ТС 10/0,4 kV „Булевар Деспота Стефана” (рег. бр. Б-411) до прикључног места у слободностојећем орману који се планира у оквиру комплекса. Планирани вод ван границе предметног плана биће предмет посебне урбанистичко – техничке документације. Постојећи прикључак за предметни објекат укинути.

При извођењу радова водове 10 kV, 1 kV и водове ЈО заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења, односно уколико су у колизији са планираним објектима изместити у тротоарски простор или у слободне површине, у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

* „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 2492/13 (5110 МГ, 5120 АЂ) од 12. августа 2013.

* ЈП „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ” број: III-18-04-274/1 од 08.01.2014.

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:500)

Предметно подручје припада кабловском подручју Н°20 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Дунав”.

Пристапна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним у ТК канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

Потребно је од ТК окна бр. 48 до планираног објекта унутар комплекса изградити приводну ТК канализацију од две цеви. Приликом полагања приводних цеви водити рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката.

На местима где су постојећи ТК каблови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити у тротоарски простор или у слободне површине, у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

* Телеком Србија А.Д., бр. 152285/3-2013 (ММ/170) од 8. јула 2013.

4.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7. „Топловодна мрежа и објекти”, Р 1:500)

Предметна локација припада топлификационом систему топлане „Дунав” односно топлотном конзуму постојећег магистралног топловода Ø457,2/630 mm, који је положен у оквиру регулације ул. Чарлија Чаплина.

Како се ради о релативно малој количини топлотне енергије потребне за снабдевање предметног објекта пумпе (Q=20 KW), не предвиђа се прикључење на даљински систем грејања, тј. своје потребе за грејање предметни објекат задовољаваће користећи индивидуалне изворе енергије.

При планираној изградњи резервоара и претакалишта водити рачуна о постојећем топловоду због близине да не би дошло до угрожавања истог и прекида дистрибуције топлотне енергије, придржавајући се свих техничких услова и норматива грађевинске, машинске и електро струке као и мера заштите предвиђених за ову врсту радова, а посебно : „Правилника о техничким и другим захтевима за течна горива нафтног порекла” („Службени лист СЦГ”, број 51/04).

Уколико се предвиђа промена нивелете коловоза изнад постојећег магистралног топловода Ø457.2/630 mm или замена постојеће коловозне конструкције, неопходно је на нивоу израде даље техничке документације обрадити заштиту постојећег топловода уз сарадњу са ЈКП „Београдске електране”.

* ЈКП „Београдске електране”, П-8416/3 од 28. маја 2013.

4.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе Плана не постоји нити се планира изградња гасоводне мреже и постројења.

* Србијагас, број 06-03/12279 од 5. јула 2013.

5. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 2. „Планирана намена површина”, Р 1:500 и графички прилог бр. 3. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:500)

5.1. Комерцијалне зоне и градски центри – зона „К”

За зону К – комерцијалне делатности и градски центри – станица за снабдевање горивом (ССГ) дата су правила уређења и грађења (у складу са ПГР мреже ССГ):

ЗОНА К – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКИ ЦЕНТРИ	
Основна намена	<ul style="list-style-type: none"> – Намена ове зоне је комерцијалне зоне, тј. станица за снабдевање горивом (ССГ) – градска станица у централној зони града. – У оквиру комплекса ССГ планирају се пратећи садржаји: ауто трговина (аутоделови, аутокозметика), делатности – услуге (трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт), магацин, тоалет за јавну употребу и сл. – у комплексу ССГ планира се пратећа опрема: надстрешница и лантерна, подземни резервоари за течна горива, аутомате за истакање горива и аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, итд.
Број објеката на парцели	– Није дозвољена изградња више објеката на парцели.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Планира се јединствена грађевинска парцела за станицу за снабдевање горивом – ГП1 и није дозвољено њено даље парцелисање. Приступ парцели ГП1 остварује се из улице Цвијићеве. – ГП1 је дефинисана аналитичко-геодетским елементима и формира се од целе к.п. 664/2, 875/2 и делова к.п. 664/1, 875/1 К.О. Палилула. – Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела меродавни су бројеви катастарских парцела из графичких прилога: <ul style="list-style-type: none"> – бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1: 500 и бр. 1д. „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1: 500. – Оријентациона површина ГП1 је око 1 300 m².
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат ССГ је слободностојећи објекат (повучен од регулационих линија). – Надстрешницу и лантерну планирати тако да буду повезане са објектом и са њим чине јединствену целину. – Објекат позиционирати у оквиру зоне грађења, дефинисане грађевинском линијом објекта и грађевинском линијом надстрешнице (графички прилог бр. 3. Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање). – Подземне резервоаре позиционирати у оквиру подземне грађевинске линије приказане на графичком прилогу бр. 3. Регулационо нивелациони за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање, Р 1: 500.
Индекс изграђености/индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисани су следећи урбанистички параметри: <ul style="list-style-type: none"> – максимални индекс заузетости „З”= 8%. – максимални индекс изграђености „И”= 0.08.
Спратност/висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална спратност објекта је П. – Максимална висина венца објекта је 5 m. – Максимална висина надстрешнице је 6 m.
Кота приземља	– Кота приземља може бити максимално 0.2 m виша од нулте коте.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – Постојећи објекат станице може се заменити, реконструисати, доградити или адаптирати у оквиру дефинисаних правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру планираних грађевинских линија. – Доградња постојећег објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Реконструкција бензинске станице са припадајућим зеленим подразумева реновирање постојећег травњака сетвом или постављањем бусена, као и задржавање постојеће живе оградне у пуном обиму. – Израдом пројектне документације током даље разраде, предвидети и садњу новог шибиља од лишћарских и зимзелених врста, а такође неопходно је сачувати постојеће квалитетно дрвеће. – На парцели планирати минимум 30% зеленила на не-застртим површинама. Приликом озелењавања, најмање 50% садница морају бити аутохтоног порекла. Предвидети баштенске хидранте.
Решење саобраћаја/паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Колски приступ (улаз) станице за снабдевање горивом планира се из Цвијићеве улице, а излаз је планиран на Улицу Чарлија Чаплина. Кретање возила кроз комплекс ССГ одвија се једносмерно. – Интерне саобраћајне површине се планирају тако да омогуће несметан рад свих делова ове станице за снабдевање горивом, са што већом меусобном независношћу појединих функција. У оквиру интерних саобраћајних површина предвидети разделна острва за смештај аутомата за истакање горива и стубова надстрешнице.

	<ul style="list-style-type: none"> – Ширине интерних саобраћајница, као и улива-излива димензионисати према меродавном возилу – тешко теретно возило. – У нивелационом смислу, одводњавање саобраћајних површина решавати гравитационим отицањем површинских вода у систем затворене канализационе мреже уз поштовање нивелета саобраћајнице на коју се наслања предметна станица за снабдевање течним горивом. Атмосферске воде са манипулативних површина у зони аутомата прихватити посебним реципијентом. – Саобраћајнице на делу на коме се налазе моторна возила за време пуњења горивом ће се пројектовати са максималним нагибом од 2%. – Коловозна конструкција се ради као флексибилна конструкција са носећим слојевима од асфалт бетона на делу саобраћајних површина ван места за истакане течног горива и као крута цементно-бетонска конструкција на местима за истакане. – Паркирање решити на припадајућој парцели, на отвореном паркингу простору, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Паркирање
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Посебно је потребно обратити пажњу на обликовање (волумен и форму) објекта станице за снабдевање горивом и ускладити је са постојећим амбијентом имајући у виду окружење. – Објекат пројектовати у духу савремене архитектуре. – У обликовању применити савремене форме типичне за овакву врсту објеката као и репрезентативне материјале.
Инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Комплекс ССГ се налази на делу терена изграђеном у површинском делу од насутог тла које има дебљину до 2м, са нивоом подземне воде на дубини од око 4,5м.

	<ul style="list-style-type: none"> – При темељењу плитко фундираних објеката потребно је извршити замену подтла материјалом бољих физичко-механичких карактеристика, насапањем тампонског слоја, збијеног до потребних модула стишљивости. – При реконструкцији постојећих саобраћајница, потребно је извршити замену тла и насапање тла материјалом до потребних вредности физичко-механичких параметара. Потребно је обезбедити брзо површинско одводњавање и имати у виду осетљивост прашинастог тла на дејство мрза. – Уколико се планирају нови резервоари приликом реконструкције ССГ, мора се водити рачуна да се они поставе у бетонске базе како би се заштитили од хидрауличног притиска подземних вода и од сталног утицаја вода. – У даљој фази планирања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 88/11).
--	---

6. Биланс урбанистичких параметара

Табела 2 – Табеларни приказ планираних капацитета (оријентационо)

Зона/ намена	Површина зоне m ²	Макс. БРПП m ²	Број за-послених
К – станица за снабдевање горивом	807	40	2
Укупно	807	40	2

Напомена: Капацитети постојеће ССГ нису разматрани с обзиром да је планирано њено уклањање и изградња нове ССГ

Табела 3 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за зону „К” предложених Планом и по ПГР мреже ССГ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР мреже ССГ				
Зона/намена	”И” Индекс изграђености парцеле	”З” индекс заузетости парцеле	% зелених површина	Макс. висина венца/ макс. спратност	”И” индекс изграђености парцеле	”З” индекс заузетости парцеле	% зелених површина	макс. висина венца/ макс. спратност
К	0.05	5%	12%	П +0	0.3	30%	min.12%	П+1

В) Смернице за спровођење плана

(Графички прилог бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р 1:500)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијске дозволе и основ за формирање грађевинске парцеле за ССГ (ГП1) у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука Уставни суд, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука Уставни суд, 50/13 – Одлука Уставни суд).

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

1. Однос према постојећој планској документацији

(Нодаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

1. Ступањем на снагу овог Плана ставља се ван снаге у границама овог плана Регулациони план за реконструкцију блокова између улица: Чарлија Чаплина, Митрополита Петра и 29. новембра („Службени лист града Београда”, број 14/97) и Детаљни урбанистички план реконструкције Цвијићеве улице („Службени лист града Београда”, број 13/72).

Саставни део овог плана су и:

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина	Р 1:500
2. Планирана намена површина	Р 1:500
3. Регулационо – нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:500
4. План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења	Р 1:500
5. Водоводна и канализациона мрежа и објекти	Р 1:500
6. Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	Р 1:500
7. Топловодна мрежа и објекти	Р 1:500
8. План мреже и објеката инфраструктуре – синхрон план	Р 1:500
9. Инжењерскогеолошка карта терена	Р 1:500

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
 2. Лиценца одговорног урбанисте
 3. Одлука о изради плана
- Извештај о извршеној стручној контроли концепта
Извештај о извршеној стручној контроли нацрта
Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
Извештај о јавном увиду
Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину
Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана Извод из ГП Београда 2021. (текстуални и графички прилози)

Извод из РП

Извод из ПГР мреже ССГ

Концепт плана (текстуални део и графички прилози у формату А4 и А3)

Подаци о постојећој планској документацији

Геолошко-геотехничка документација:

а. Сепарат

б. Инжењерскогеолошки пресеци терена (Р 1:100)

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

1д. Катастарско-топографски план са границом плана (Р 1:500)

2д. Копија плана (Р 1:500)

3д. Копија плана водова (Р 1:500)

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

Скупштина града Београда

Број 350-530/14-С, 23. јуна 2014. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

План детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т 6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун	1
План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Џона Кенедија, градска општина Земун	50
План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици француској, градска општина Стари град	59
План детаљне регулације комплекса станице за снабдевање горивом у Улици Чарлија Чаплина, градска општина Палилула	70

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259

Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1. Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.

Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.

Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15