



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXII Број 121

21. децембар 2018. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 21. децембра 2018. године, а на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ЗА ДЕО ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ УЗ АУТО-ПУТ БЕОГРАД – НОВИ САД КОД НАСЕЉА БАТАЈНИЦА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код насеља Батајница, градска општина Земун чине следећи документи:

– Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18);

– Одлука о изради Плана детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код насеља Батајница, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/17) и

– Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15).

1.2. Повод и циљ израде плана

Предметно подручје није детаљно урбанистички разрађено.

Предметни простор се налази у обухвату Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, број 20/16). Према Плану генералне регулације, предметна територија предвиђена је за површине за привредне зоне – привредна зона П1.

Циљ је да се, кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење које ће представљати реалан и економски оправдан оквир за изградњу објеката.

Циљеви предметног плана су:

- дефинисање јавног интереса;
- стварање планских могућности за изградњу нових садржаја;
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу;
- очување и побољшање услова животне средине;
- увођење самоодрживог система, еколошки стабилног.

1.3. Граница подручја плана

Предметним планом обухваћен је део подручја градске општине Земун. На истоку, граница плана се поклапа са границом катастарских парцела бр: 94/1, 93/1, 92/1, 5515/1, 166/1, 167/1, 166/2, 5517/1, 412/1, 5518/4 КО Батајница; на северу, граница плана је дефинисана границом колског пута (к.п. 5514/2 КО Батајница); западна граница плана се поклапа са границама к.п. 98/2, 161/1 и 419 КО Батајница; на југу граница плана дефинисана је границом колског пута (к.п. 5518/5 КО Батајница). Границом плана обухваћен је и планирани саобраћајни коридор – веза са постојећом Улицом Јована Бранковића (пут ка Новим Бановцима).

Предметни простор се налази у оквиру целине VIII – Алтина–Камендин–Батајница.

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Батајница:

Целе парцеле:

92/1, 93/1, 94/1, 95, 96, 97, 98/1, 98/2, 161/1, 166/1, 161/2, 162, 163, 165/1, 164/1, 164/2, 165/2, 167/1, 168/2, 412/1, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419 и 5515/1

Делови парцела:

99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116/2, 116/1, 117, 118, 120, 126/1, 160, 159, 420, 529, 528, 527/2, 5512/1, 5514/2, 5517/1 и 5518/5

Површина обухвата плана износи око 45,38 ha.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог 01/Катастарско-топографски план са границом обухвата.

1.4. Условљености из плана вишег реда

План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX, („Службени лист Града Београда”, број 20/16)

Предметно подручје се налази уз северозапну границу ППР-а и припада Целини VIII – Алтина, Камендин, Батајница.

Предметно подручје се простире линеарно уз ауто-пут Београд – Нови сад са коридором за повезивање са постојећом саобраћајном мрежом.

Према Плану генералне регулације („Службени лист Града Београда”, број 20/16) на предметном простору планиране су површине за привредне зоне и остале зелене површине, а од површина јавних намена, мрежа саобраћајница. Према типологији привредних зона, предметни блок припада типу П1.

1.5. Подлоге за израду плана

Овај план детаљне регулације ради се на следећим подлогама:

– Дигитализовани катастарско-топографски план 1:1.000;

Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд;

– Геодетски план водова 1:1.000;

Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Локација

Предметни план се налази у оквиру општине Батајница, на самом рубу Плана генералне регулације. Дужом, североисточном границом наслонен је на ауто-пут Београд – Нови Сад а низом пољопривредних путева везан је за Улицу Јована Бранковића.

Повољност за урбанизацију локације предметног плана је близина ауто-пута Београд – Нови Сад као и повољна конфигурација и потпуна неизграђеност терена. Као последица неурбанизованог простора јавља се одсуство секундарне саобраћајне мреже.

2.2. Постојећи начин коришћења земљишта

Увидом у стање парцела и објеката на терену и на основу приложене документације, а сагледавајући и анализирајући контекст и непосредно окружење, може се констатовати следеће:

– парцеле су релативно правилног облика, издуженог правоугаоника, пољопривредне намене, без изграђених објеката;

– успостављена је основна регулација ободне саобраћајнице – ауто-пут Београд – Нови Сад. Остале саобраћајнице у оквиру граница плана су јавни пољопривредни путеви, намењени опслуживању околног пољопривредног земљишта;

– терен у обухвату границе је у благом нагибу од западне границе плана ка ауто-путу Београд – Нови Сад са распоним висинских кота између 98 и 102 мнв;

– услед нагиба терена од североистока ка југозападу, простор се одликује повољном и добром осунчаности;

Постојећа намена површина подељена је на:

– површине јавне намене и

– површине остале намене.

Површине јавне намене чине:

– мрежа саобраћајница;

Површине остале намене чине:

– Пољопривредне површине

Постојеће намене простора су дефинисане графичким прилогом 02/Постојећа намена површина.

2.3. Мрежа саобраћајница

Простор посматраног плана се источном границом наслања на коридор ауто-пута, тј. државног пута 1.А-А1

(Е-75), Будимпешта–Београд–Солун. У границама просторног обухвата плана, обухваћена је веза на Улицу Јована Бранковића, постојећу мрежу саобраћајница чине земљани путеви преко којих се приступа парцелама које су у постојећем стању пољопривредно земљиште. На растојању од око 700 m од северне границе плана, на ауто-путу егзистира денивелисана раскрсница, познатија као „петља Нови Бановци”.

Деоница државног пута 2.Б-319, од центра Батајнице до „петље” Нови Бановци, је Улица Јована Бранковића који је део градске уличне мреже и у постојећем стању је у рангу улица 2. реда.



Саобраћајни положај



Батајнички пут у зони планираног прикључка

Предметни простор је преко Улице Јована Бранковића добро опслужен приградским аутобуским линијама које обавља Саобраћајно предузеће „Ласта”, ПО Срем – Стара Пазова. У постојећем стању дуж Улице Јована Бранковића, саобраћа више аутобуских линија јавног приградског саобраћаја које превозе путнике на релицајама од Београда, Земуна и Батајнице до Сурдука, Белегиша, Старих и Нових Бановаца.

Табела бр. 1: Постојећи урбанистички параметри и капацитети

	намена	површина	површина под објектима	површина помоћних објеката	БРГП укупно	БРГП становање	БРГП делатности	индекс заузетости Из	индекс изграђености
остало	пољопривредно земљиште	444.235,0 m ² 44,4 ha	0	0	0	0	0	-	-
Ре	мрежа саобраћајница	9.473,0	-	-	-	-	-	-	-
	Укупно план	453.708,0 m ² 45,3 ha	0	0	0	0	0	-	-

3. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

3.1. Образложење решења

План обрађује постојеће пољопривредно земљиште, повољне, равне конфигурације, без изграђених објеката и урбаних структура, што га чини развојним планом који ствара могућности за реализацију „greenfield” пројеката. Једино ограничење, приликом планирања простора, представља катастарска и власничка структура земљишта, као и немогућност саобраћајних конекција у правцу ауто-пута.

Позиција локације плана, уз ауто-пут Београд – Нови Сад, веома је повољна за развој привредних делатности широког спектра, у складу са планом вишег реда.

У циљу организоване и планиране изградње неопходно је поштовање три основна принципа:

1. Стварање услова за широки спектар привредних активности;

2. Формирање нове, рационалне саобраћајне мреже;

3. Урбанистичка и партерна уређеност простора.

Планом није предвиђена максимална површина поједине локације а минимална површина од 4.000 m², у реализацији, даје могућност велике флексибилности за формирање широког спектра активности у оквиру задате намене – привредне делатности.

Не постоји могућност директне саобраћајне везе са ауто-путем, већ се она мора оријентисати ка постојећој саобраћајној вези у ширем окружењу (Улица Јована Бранковића), а секундарна мрежа унутар простора плана се развија рационално како би омогућила квалитетан теретни транспорт и поставила матрицу за флексибилну организацију грађевинских парцела.

Положај предметне територије, уз ауто-пут, на правцу од Новог Сада ка Београду, самим положајем је веома експонирана и код путника утиче на стварање важног, првог утиска о граду. Иако се предвиђа широк спектар привредних активности, свакако су прихватљивије оне чисте, а дизајн простора и грађевинских структура треба бити репрезентативан и промишљен.

Заштитни коридор уз ауто-пут Београд – Нови Сад је ширине 40 m, рачунајући од спољне ивице путног земљишта, односно регулације (путне парцеле) државног пута. У оквиру заштитног коридора није дозвољена изградња објеката, већ само саобраћајно и партерно уређење.

Планом су одређене зоне, тј. функционалне целине, у оквиру којих је могуће остварити планирану намену, а према правилима грађења и коришћења простора. У оквиру зона, Планом је дефинисана карактеристична, преовлађујућа намена – Привредне делатности.

3.2. Намена површина

Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом 03 / Планирана намена површина.

Планирана намена површина и функционална организација простора дефинисане су у оквиру:

– површина јавне намене и

– површина остале намене.

Површине јавне намене чине:

– мрежа саобраћајница;

– зеленило у коридору саобраћајница;

Површине остале намене чине:

– ПД – привредне делатности, макс.висина слемена објеката h=18 m

3.2.1. Површине јавне намене

– Мрежа саобраћајница

су детаљно описане у поглављу 3.5

– Зеленило у коридору саобраћајница;

У оквиру регулације планираних саобраћајница предвиђене су обострано линеарне траке зеленила ширине од 1,5 m до 2,0 m.

3.2.2. Површине остале намене

– ПД – привредне делатности, макс.висина слемена објеката h=18 m

Све зоне на територији плана припадају намени Привредне делатности са истим урбанистичким параметрима.

Намена Привредне делатности подразумева широк спектар активности, од производних погона, складишта, робних терминала до великих комплекса трговине, услужних центара, слободних зона и сл.

У објектима намене Привредне делатности није дозвољено становање.

Нарочито је важно обратити пажњу на спољно уређење комплекса, колске и пешачке приступе, улазе у објекте и сл. Минимална површина грађевинске парцеле може се формирати на 4.000 m², а реализација у оквиру грађевинске парцеле је могућа фазно.

Графички приказ поделе на зоне дат је у прилогу 03/ План намене површина.

Табела бр. 2: Планирани урбанистички параметри осталог грађ. земљишта по зонама

Ознака зоне	намена	max. висина слемена објеката	урбанистички параметри	Минималан проценат слободних и зелених површина
			Из (%)	
ПД	Привредне делатности	18 m	70	30%

Табела бр. 3: Биланс постигнутих површина под грађ. земљиштем јавне и остале намене:

	планирано	
Површине јавне намене	саобраћајнице	79.017,0 m ² = 7,9 ha
Површине остале намене	зона ПД – привредне делатности	376.271,77 m ² = 37,6 ha
укупно план:		455.288,77 m ² = 45,5 ha

3.3. Правила парцелације

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле у оквиру површина јавне и остале намене.

Парцеле у оквиру површина јавне намене

Парцеле површина јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање, датим на графичком прилогу бр. 05 – План парцелације површина јавне намене.

Табела бр. 4: Грађевинске парцеле у оквиру земљишта јавне намене

број грађ. парцеле	намена	укупна површина (m ²)	катастарске парцеле КО Земун
1	Улица 1	23474,03	делови: 120, 5512/1, 5115/1, 118, 117, 116/1, 116/2, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98/2, 98/1, 97, 96, 95, 94/1, 93/1, 160, 164/1
2	Улица 2	6261,22	делови: 96, 97, 98/1
3	Улица 3	9370,57	део: 164/1
4	Улица 4	11454,79	делови: 160, 159, 5517/1, 419, 418
5	Улица 5	3718,93	делови: 161/1, 161/2, 162, 163, 164/2, 164/1, 165/2, 165/1, 166/1, 5517/1, 415, 414
6	Улица 6	7992,07	део: 414
7	Улица 7	9055,21	делови: 419, 418
8	Улица 8	5553,35	делови: 5518/5, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413
9	Пешачка стаза	293,40	део: 5518/5
10	Пешачка стаза	501,64	део: 5517/1
11	Пешачка стаза	192,97	део: 5515/1
укупно		77868,18	

У случају неслагања графичких прилога са пописом катастарских парцела, меродаван је графички прилог 05 – План парцелације површина јавне намене.

Парцеле у оквиру површина остале намене

За парцеле у оквиру површина остале намене важе следећа правила:

– Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине (директно или преко парцеле приступног пута). Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмеран – „слеп”, мора имати припадајућу окретницу.

– Дозвољено је извршити промену граница постојеће катастарске парцеле кроз израду пројекта парцелације или пројекта препарцелације, а према условима из овог плана.

– Минимална површина грађевинске парцеле је 4.000 m².

– Минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 30 m.

– Уколико парцела има излаз на више саобраћајница, минимална ширина фронта парцеле је обавезна према свим саобраћајницама.

3.4. Правила регулације и нивелације

3.4.1. Реулациона линија

Регулационом линијом простор обухвата плана је разграничен на површине за јавну и осталу намену.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Регулационе линије приказане су у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације са урбанистичким решењем саобраћајних површина.

3.4.2. Нивелација

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже. Планиране улице везују се за контактне, нивелационо дефинисане просторе.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају

интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она ће се прецизније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације са урбанистичким решењем саобраћајних површина.

3.4.3. Грађевинска линија

Грађевинска линија одређена је у метрима дужним и утврђује се овим планом у односу на регулациону линију. Грађевинска линија представља линију до које може бити постављен најистуренији део објекта, односно објекат се може поставити на ту границу или се повући од ње у зависности од технолошког процеса. Растојање између грађевинске и регулационе линије износи минимум 10 m. Растојање грађевинске линије од регулационе линије у коридору ДП IА реда А1 износи 40 m.

Грађевинске линије приказане су у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

3.4.4. Висинска реулација

Висинске регулације дефинисане су максималном висинском слемена објеката, која износи 18 m.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

3.5. Мрежа саобраћајница

Улична мрежа

Решење уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16).

Решење планиране саобраћајне мреже омогућава повезивања свих садржаја у оквиру обухвата Плана и чиме ће се обезбедити смањење времена путовања кроз просторни обухват плана и повезивања истог са екстерном путном и уличном мрежом.

Због намене простора и очекиване структуре саобраћајног тока са претежно заступљеним тешким теретним возилима, минимална ширина коловоза свих планираних саобраћајница је 7,0 m.

Регулационе ширине делова интерне уличне мреже решаване су у функцији планиране намена површина.

Улица Јована Бранковића остаје у рангу улице другог реда. Регулација ове улице дефинисана је Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16 и 97/16).

Саобраћајно повезивање просторног обухвата плана је преко приступне улице која се укршта са Улицом Јована Бранковића (државни пут 2.Б-319), на стационажи km 1+675. Ширина регулације свих планираних улица, осим Улице 7, у обухвату плана је 17,0 m и чине је коловоз ширине 7,0 m, обострани: тротоари ширине по 2,0 m, бицикличке стазе по 1,5 m и траке линијског зеленила ширине по 1,5 m.

Профил Улице 2 чини коловоз ширине 7,0 m као и обострани тротоари ширине по 3,0 m, и траке линијског зеленила ширине по 2,0 m.

Профил Улице 7 је укупне ширине 19,5 m и чини коловоз ширине 7,0 m, обострани тротоари ширине по 3,25 m, бицикличке стазе по 1,5 m и траке линијског зеленила ширине по 1,5 m.

Профил Улице Јована Бранковића је укупне ширине 25 m и чини коловоз ширине 10,5 m, тротоари ширине 2,0 (на десној страни улице у смеру од Батајнице) односно 3,0 m, двосмерна бицикличка стаза (на десној страни улице у смеру од Батајнице) ширине 2,5 m и две траке линијског зеленила ширине по 3,0 m (на левој страни улице у смеру од Батајнице).

Улице унутар просторног обухвата плана су део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима.

Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута, минималне ширине 7,0 m

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редифинисање тј. прерасподела елемената поречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим планом. С тим да планиране ширине тротоара, пешачких стаза, зелених површина и бицикличких стаза не смеју бити мање од ширина датих овим планом.

Паркирање

Паркирање возила решавати уз објекте на припадајућим парцелама, према захтевима који проистичу из намене објеката, а у складу са важећим стандардима и нормативима.

Паркирање у оквиру граница плана планирано је у подземним или надземним гаражама или на отвореним паркиралиштима, у оквиру парцела где за то постоје просторне могућности.

За планиране објекте услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели: у подземним или надземним гаражама, у подземним етажама објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима на слободној површини парцеле, а према важећим нормативима.

Прорачун потребног броја паркинг места за стационирање возила на предметном простору одређује се на основу следећих норматива:

привредни објекти/магацини	1 ПМ/100 m ² БРГП
привредне зоне и привредни паркови	1 ПМ/100 m ² БРГП
комерцијалне делатности	1 ПМ/80 m ² БРГП
трговина на велико	1 ПМ/100 m ² БРГП
РТЦ – теретна возила	1ПМ/1.000 m ² БРГП складишног/магацинског простора
РТЦ – путничка возила	1ПМ/100–150 m ² БРГП административног/ комерцијалног простора или укупан бр. ПМ на 35% запослених

Паркиралишта за теретна возила неопходно је обезбедити за све складишне, производне као и објекте трговине на велико, према нормативу: 1 ПМ/1.000 m² БРГП складишног односно простора за производњу.

Уколико се планира фазна реализација грађевинских парцела, свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину, и за сваку од фаза мора бити решено паркирање.

У зависности од технолошког процеса у оквиру грађевинских парцела потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Уколико се се поједине грађевинске парцеле реализују као робно-транспортни центри – РТЦ (логистичко-дистрибутивни – ЛДЦ) паркиралишта је потребно опремити пратећим садржајима: објекат са смештајним капацитетима за преноћиште или одмор, угоститељским и трговинским услугама, мењачницама, санитарним чвором и сл.

При пројектовању гаража за путничка возила у подземним етажама новоизграђених објеката поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци min. 2,75 m;
- слободна висина гараже min. 2,2 m;
- димензије паркинг места у гаражи је 2,5 x 5,0 m (min. 4,8 m) са min. ширином пролаза од 5,4 m;
- подужни нагиб правих рампи је max. 12% за откривене и 15% за покривене.

Паркинг места, на отвореним паркиралиштима, управна на осу кретања возила, предвидети са димензијама 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8 m) са ширином пролаза 6,0 m (min. 5,4 m), а за подужна са димензијама min. 5,5 m x 2,0 m.

Правила уређења саобраћајних површина

– Трасе пројектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.

– Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.

– Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода.

– Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).

– Коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.

– Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са зазором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде и намене објеката.

– Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.

– Површинску обраду бицикличких стаза извести са завршном обрадом од асфалтних материјала.

– Оивичење коловоза, паркиралишта, пешачких и бицикличких површина извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.

– На сваком пешачком прелазу обавезно обезбедити рампе/косине које су са коловозном и пешачком површином у континуитету (без ивичњака) како би се омогућило неометано кретање инвалидских колица и бициклиста.

– Улази и излази са парцела морају се позиционирати тако да не ометају одвијање колског, бицикличког и пешачког саобраћаја.

– Улази и излази са парцела (колски приступи) морају се позиционирати на минимално 20 m од раскрснице (растојање мерено између најближих ивица коловоза) тако да не ометају одвијање колског, бицикличког и пешачког саобраћаја.

– Улазе и излазе са парцела предвидети преко ојачаних тротоара и утопљених ивичњака (преко којих прелазе возила) како би пешачки и бициклички саобраћај остао у континуитету (не прелазе преко ивичњака).

– Дуж трасе бицикличке стазе нигде (ни у раскрсницама ни на другим прикључцима) није дозвољено попречно постављање ивичњака и сличних елемената тако да траса стазе прелази преко ивичњака.

– Места за смештај судова за евакуацију смећа пројектовати ван јавних саобраћајних површина.

– Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Законом о безбедности саобраћаја на путевима.

– Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

– Техничко-експлоатационе карактеристике раскрснице са државним путем (геометрија саобраћајног прикључка, радијуси у раскрсници, број и режим саобраћајних трака, итд.) у широј зони дише прецизно дефинисане приликом израде техничке документације, на основу утврђених карактеристика саобраћајних токова а у складу са важећом законском регулативом у области пројектовања путева.

– За све планиране интервенције за изградњу и реконструкцију деоница државних путева или инсталација у коридорима истих, потребно је обезбедити услове за израду техничке документације од управљача државних путева, у складу са важећом законском регулативом.

Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле

– Прописан број паркинг места решити у оквиру припадајуће грађевинске парцеле.

– Подземне или надземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне.

– Габарит подземне гараже може бити већи од габарита објекта, до заузетости парцеле до 90%, уколико не постоје нека друга техничка ограничења којима би се угрозила безбедност суседних објеката.

Пешачки и бициклически саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице тротоарима, минималне ширине 2,0 m.

Површине за одвијање бициклическог саобраћаја обезбеђене су планираним бициклическим стазама у профили саобраћајница ширине од по 1,5 m за једносмерне бициклическе стазе односно 2,5 m за двосмерне, како је дато у одговарајућем графичком прилогу.

Површине резервисане за кретање пешака и бициклиста у профили државног пута морају бити раздвојене у односу на коловоз траком линијског зеленила.

Јавни градски превоз путника – ЈГПП

Развој јавног градског и приградског превоза путника овог простора планираће се у складу са развојним плановима Секретаријата за јавни превоз.

Према планским поставкама и смерницама развоја система јавног превоза у досадашњим плановима, стање јавног путничког превоза на предметној локацији и у непосредном окружењу остаје непромењено.

Предметни простор је преко Улице Јована Бранковића опслужен приградским аутобуским линијама. У постојећем стању дуж Улице Јована Бранковића, саобраћа више аутобуских линија јавног приградског саобраћаја које превозе путнике на релицајама од Београда, Земунa и Батајнице до Сурдука, Белегиша, Старих и Нових Бановаца.

У складу са изградњом предметног простора и размештајем привредних активности организоваће се систем јавног путничког превоза у оквиру подручја плана. Дисперзност просторне организације и просторна удаљеност између појединих циљних зона условљаваће увођење линија јавног путничког превоза.

Линије јавног путничког превоза се могу организовати на свим планираним улицама у оквиру предметног Плана у складу са саобраћајним захтевима и потребама а према важећој законској регулативи из области јавног превоза путника у друмском саобраћају.

Стајалишта јавног путничког превоза се могу организовати у проточној траци на свим планираним улицама у оквиру предметног плана у складу са саобраћајним захтевима и потребама.

Стајалишта јавног путничког превоза на државном путу 2.Б – 319 могу се организовати у складу са саобраћајним захтевима и потребама а према важећој законској регулативи из области јавног превоза путника у друмском саобраћају. Стајалишта на државним путевима морају бити одвојена разделним острвом од проточне саобраћајне траке, на прописаној удаљености од раскрсница и смакнута у односу на смерове кретања.

Стајалишни фронт за возила на коловозу треба пројектовати у дужини од 20 m, као и стајалишни плато (на тротоару) у дужини од 20 m у правцу и ширини од минимум 3,0 m (целом дужином стајалишног платоа).

3.6. Техничка инфраструктура

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова:

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

До реализације планираних инфраструктурних водова дозвољава се:

– изградња сопственог бушеног (копаног) бунара уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12), било да се ради о техничким водама или о активирању грађевинских парцела пре опремања водоводном мрежом градског система.

– прихватање и спровођење атмосферских и употребљених вода алтернативно, локалним решењем, у оквиру грађевинске парцеле, водећи рачуна да се не угрози квалитет подземне воде.

– Реципијенти за атмосферске воде су ретензије и упојни бунари на локацији парцеле. Прихват санитарних фекалних вода у прелазном решењу за појединачне грађевинске парцеле је путем водонепропусних септичких јама.

– До изградње гасоводне мреже и постројења, потребе за грејањем и припремом топле воде задовољавати коришћењем индивидуалних извора енергије (пећи на лако течном или чврсто гориво, топлотне пумпе систем вода-вода, соларна енергија и др.)

Водоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Територија обухваћена овим планом, припада првој висинској зони водоснабдевања из београдског водоводног система.

На локацији плана није изграђена нити планирана водоводна мрежа градског система која је у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Најближа постојећа водоводна мрежа која је од значаја за ову локацију налази се ван граница овог плана у насељу Батајница.

Снабдевање водом потрошача на левој обали Саве одвија се прерадом воде на постројењу „Бежанија” и транспорту воде магистралним цевоводима преко црпних станица „Бежанија” и „Студентски град”.

Поред ауто-пута Београд – Нови Сад (М 22/1) трасиран је магистрални цевовод димензија Ø1.000–Ø700 mm и кроз насеље Батајница Ø500 mm.

Најближа градска водоводна мрежа овој локацији налази се у насељу Батајница, што је ван границе овог плана.

Планирана водоводна мрежа

Концепција водоснабдевања условљена је положајем предметног простора који припада првој висинској зони водоснабдевања, намени простора и стањем изграђене, водоводне мреже градског система.

Снабдевање водом предметне територије планира се из јавне градске водоводне мреже, постојеће и планиране којима управља ЈКП „Београдски водовод и канализација.»

Да би се омогућило снабдевање водом предметне локације из градског водоводног система, планирано је да се у Улици Јована Бранковића изгради водоводни цевовод минималног пречника Ø150 mm у јавној површини.

Снабдевање водом потрошача предметне локације планира се непосредно прикључком на планирани цевовод мин. Ø150 mm уз Улицу Јована Бранковића и на планирану уличну мрежу цевовода, а према условим а ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Након изградње ових цевовода могуће је прикључење предметних грађевинских парцела на водовну мрежу ЈКП БВК.

Унутар предметног подручја планирају се цевоводи најмањег пречника Ø150 mm у јавној површини.

Да би се обезбедили уредно водоснабдевање потрошача на овом подручју, планирана водоводна мрежа се везује у „прстенаст” систем цевовода са трасама које се воде дуж јавних саобраћајница и повезују са планираним цевоводом мин. Ø150 mm у Улици Јована Бранковића.

Планира се водоводни систем чији капацитет обезбеђује довољне количине воде и довољан притисак за санитарне, техничке и противпожарне потребе.

Планирају се цевоводи секундарне водоводне мреже у регулацији свих јавних планираних саобраћајница.

Трасе цевовода се планирају у јавним површинама у тротоару саобраћајница у свему према урађеном синхрон плану.

За спољну хидрантску мрежу планира се прстенасти систем цевовода водоводне мреже.

Минимална димензија планираних цевовода је Ø150 mm.

На цевоводима секундарне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите.

Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91). Обезбеђење воде за противпожарну заштиту и техничке потребе планира се из локалних бунара.

На основу детаљне анализе потреба за водом и студије расположивих ресурса и укупно планираних потреба и капацитета водоснабдевања, као допунско решење планира се путем изградње сопственог бушеног (копаног) бунара уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12), било да се ради о техничким водама или о активирању грађевинских парцела пре опремања водоводном мрежом градског система.

Када се стекну услови за прикључење на систем ЈКП БВК није могуће снабдевање водом и из система ЈКП БВК и из сопственог бунара, већ се планира укидање снабдевања водом из бунара.

У току даље израде урбанистичке и техничке документације и ради дефинисања места прикључења на градску водоводну мрежу неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба техничке документације.

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Служба развоја, бр. Л/1902, А.бр. 14-1/2598, 90369 од 13. децембра 2017. године

Канализациона мрежа и објекти
Постојеће стање

Према постојећем стању, на предметном подручју, нема изграђене градске канализационе мреже које одржава ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Како ЈКП „Београдски водовод и канализација” нема објеката канализације за одвођење отпадних вода којима управља, стога не постоје услови за прикључење предметне локације на градску канализацију. Градска канализација се налази у насељу Батајница.

Према важећем Генералном пројекту Београдске канализације предметно сливно подручје, у погледу одвођења отпадних вода припада Батајничком канализационом систему, на делу где је канализација по сепарациони систему.

Батајнички канализациони систем је недовољно изграђен и поједини примарни објекти нису изведени, па функционише на бази провизоријума, на граници капацитета.

Изграђени објекти канализације су ван границе овог плана и функционишу на подручју насеља Батајница и Земун поље.

Цео канализациони систем овог подручја у постојећем стању оријентисан је на провизоријум КЦС „Батајница” одакле се отпадне воде одводе потисима Ø450 mm (фекална) и Ø1.000 mm (кишна) до провизоријума КЦС „Земун поље 2”, а затим у Дунав потисима 2 x Ø700 mm.

Није изграђено постројење за прераду употребљених вода.

У садашњим условима не постоји могућност директног прикључења предметне локације на градски канализациони систем, пошто на предметном подручју није заснован градски канализациони систем.

Планирана канализациона мрежа

На овом простору се планира сепарациони систем канализација.

Дефинитивно решење канализације за предметне грађевинске парцеле ослања се на објекте и мреже постојеће и планиране „Батајничког” канализационог система.

Тек када се формира у целини и капацитативно „Батајнички” канализациони систем, тада би се стекли услови да се грађевинске парцеле прикључе на исти.

Коначно решење канализација предметне локације и прикључење на градски систем канализације решиће се посебним планским документима, и условима за прикључење на градски систем, ЈКП београдски водовод и канализација.

Упуштање атмосферских вода у мелирационе канале, извршити у свему према условима надлежне водопривредне организације.

У локалном путу, Улица Јована Бранковића, на целој дужини планира се коридор за пролаз атмосферске и фекалне канализације градског организованог система до везе на одговарајуће колекторе у насељу Батајница, као непосредне одводнике.

Главни реципијент за атмосферске воде је постојећи кишни колектор Земун поље – Дунав који још увек није у функцији.

Главни реципијент за употребљене воде је постојећа КЦС „Земун поље 2”.

Планирано је да КЦС „Земун поље 2”, након реконструкције у коначној фази изграђености канализационог система, потискује употребљене воде на планирано ППОВ „Батајница”, а одтале ће се одводити у Дунав.

Канализација корисника предметне локације планира се непосредним прикључком на одговарајуће цевне канале који се планирају у локалном путу.

Планира се сепарациони систем канализације, раздвајајући употребљене воде од атмосферских вода.

Планирају се трасе цевне атмосферске и фекалне канализационе мреже унутар простора обухваћеног границом плана, у регулацији планираних саобраћајница.

Цевоводи градске канализације планирају се у јавним површинама, а према потреби планирају се јавне комуналне стазе минималне ширине 3,5 m ради њиховог одржавања или евентуалних интервенција на њима.

Цевоводи обе канализације планирају се око осовине пута, а према уређеном синхрон плану.

Дозвољени пречници за канализацију у сколпу БКС-а планирају се минималних димензија Ø300 mm за атмосферске воде и Ø250 mm за употребљене воде.

Изнад канализационих објеката није дозвољена изградња објеката и садња дрвећа.

Неометано одвођење употребљених и атмосферских вода са целе предметне територије, биће могуће спровести тек након израде недостајуће планске и техничке документације и изградње недостајуће и реконструкције постојеће канализационе мреже, низводно од предметног подручја до главних реципијената, као и изградње КЦС „Батајница – нова” и реконструкције постојеће КЦС „Земун поље 2”. Изградњи ових канала претходи израда пројектне документације која би разрешила решење канализације предметног подручја узимајући у обзир целокупно припадајуће сливно подручје. Планира се изградња организованог система градске канализације, како канализације унутар грађевинских парцела, тако и непосредних низводних одводника до главних реципијената „Батајничког” система који су изван границе овог плана. Изградњи ових канала претходи израда пројектне документације припадајућег сливног подручја.

Према потреби унутар сваке од зона планира се интерно ретензионирање атмосферских вода, односно интерни резервоарски простор – ретензија за пријем вишка атмосферских вода услед меродавних падавина, у зеленом простору комплекса, у циљу контролисаног упуштања атмосферске воде у јавну градску канализацију, односно подземље.

Одржавање интерне ретензије није у надлежности ЈКП „Београдски водовод и канализација.»

До изградње примарних објеката градске канализационе мреже „Батајничког” система прихватање и спровођење атмосферских и употребљених вода са предметне локације планира се алтернативно, локалним решењем, у оквиру парцеле, водећи рачуна да се не угрози квалитет подземне воде.

Реципијенти за атмосферске воде су ретензије и упојни бунари на локацији парцеле.

Прихват санитарних фекалних вода у прелазном решењу за појединачне грађевинске парцеле је путем водонепропусних септичких јама.

Септичке јаме и постројења планирају се у зеленом појасу кроз уређење грађевинских парцела, односно парцеле:

Мин. 2,0 m од границе грађевинске парцеле;

Мин. 5,0 m од објекта;

Мин. 10,0 m од регулационе линије.

На бази техничке документације планира се димензионисање септичке јаме, уређаја за третман вода, таложника и сепаратора.

За ово решење канализације до изградње градског система обавезу одржавања преузео би власник предметне парцеле, пошто ови објекти канализације нису у надлежности ЈКП БВК.

По изградњи градске фекалне канализационе мреже, фекалну канализацију предметне локације прикључити на градску мрежу.

Атмосферске воде у оквиру сваке парцеле се прихватају интеним каналима, риголама, цевоводима са саобраћајница, колских стаза, кровова и других уређених површина и усмеравају ка планираној ретензији и упојном бунару.

Планира се одвођење атмосферских вода са банкина дела коловоза и косина насипа саобраћајница ободним каналима. Ободни отворени канали се планирају поред ножица насипа и имају улогу да спрече забаривање околног нена-сутог терена.

Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге некомуникацијске површине), могу се слободно без претходног пречишћавања испуштати у зелене површине или упојни бунар – ретензију.

Загађене, зауљене атмосферске воде (са саобраћајница, манипулативних површина и паркинга) морају се посебно третирати, спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и бензина, а тек потом упустити у реципијент мелиорациони канал или градску канализацију.

Не сме се угрозити квалитет подземних и површинских вода.

Пројекте уличне канализационе мреже која је у јавним површинама радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исти прибавити сагласност.

Морају бити задовољене одредбе Правилника о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда”, бр. 2/86 и 5/89).

У току даље израде урбанистичке и техничке документације, ради прецизног места прикључења на градску мрежу фекалне и атмосферске канализације, неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба техничке документације.

Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. I4-1/2601, А.бр. 90427 од 18. децембра 2017. године

Електроенергетска мрежа

Снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру предметног плана вршиће се из 19 нових TS 10/0,4 kV капацитета 1.000 kVA инсталисане снаге 630k VA односно 100 kVA.

Напајање планираних TS 10/0,4 kV вршиће се по реализацији планиране трансформаторске станице 35/10 kV „Батајница 3” и планиране трансформаторске станице 110/10 kV „Батајнички пут”, затим изградњом напојног надземног вода 35 kV од постојеће TS 110/35 kV „Београд 9” до TS 35/10 kV „Батајница 3” и надземног вода 110 kV од чворишта 110 kV до нове TS 110/10 kV инсталисане снаге енергетских трансформатора 2x31,5 MVA.

Трасе планираних 35 kV и 110 kV далековода, биће предмет посебних планских (урбанистичких) докумената.

До изградње планираних TS 110/10 kV и TS 35/10 kV, потрошачи у оквиру привредне зоне напајаће се електричном енергијом из постојеће 10 kV мреже.

Привремено место прикључка 10 kV каблова одредиће Електро дистрибуција Београд у зависности од вршне снаге потрошача у зони до изградње једне од планираних TS.

Планиране TS 10/0,4 kV поставиће се у оквиру грађевинских парцела појединих корисника, а њихов капацитет одредиће се на основу једновремене снеге и планираних потрошача у комплексу и динамике (фазности) изградње.

Планиране TS 10/0,4 kV могу се градити као слободно стојећи монтажано-бетонски или зидани објекти или у склопу пословних и производних објеката. Приступ објектима TS 10/0,4 kV обезбедити изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе интерне или јавне саобраћајнице.

Планиране TS 10/0,4 kV прикључиће се на TS 35/10 kV „Батајница 3” и TS 110/10 kV „Батајнички пут” преко 6 ком 10 kV водова. Трасе 10 kV водова од TS 35/10 kV и 110/10 kV до границе предметног плана биће предмет посебног планског документа.

Користити кабл 10 kV типа и пресека 3 (ХНЕ49-А, 1x150 mm²) 10 kV.

Мрежа 1 kV од TS 10/0,4 kV до будућих потрошача градиће се каблом типа и пресека ХРОО AS 3 x 150+70 mm² 1 kV.

Каблови 1 и 10 kV полажу се испод зелених површина и тротоарских простора, а у рову дубине 0,8 m, ширине у зависности од броја каблова. На прелазу испод коловоза и саобраћајница, каблови се искључиво полажу кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. По завршетку радова, трасе каблова 10 kV и 1 kV видно обележити.

Све саобраћајнице у оквиру плана опремити инсталацијом јавног осветљења.

ТК мрежа

Предметна привредна зона припада АТС „Батајница”.

У оквиру предметног плана нема приступне тк мреже, већ у путном појасу новосадског ауто-пута положен је магистрални оптички тк кабл у ПЕ ТК мреже већ у путном појасу цеви на дубини од 0,8 m до 1,2 m у односу на коту терена.

Током радова у оквиру предметног плана водити рачуна да не дође до оштећења наведеног оптичког тк кабла јер исти носи значајан тк саобраћај између Београда и Новог Сада.

Потребе за новим телефонским прикључцима, односно тк услугама решаваће се у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примрну нових технологија.

За нове објекте планира се реализација FTTB (Fiber To The Building) решењем полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

У складу са динамиком изградње објеката одредиће се микролокације за смештај активне тк опреме.

За смештај тк опреме – indoor кабинет тк уређаја обезбедити простор површине 2-4 m².

За смештај опреме – outdoor кабинет тк уређаја обезбедити простор површине 2 x 2 m на јавној површини (на тротоару, уз зграду или на слободној зеленој површини).

Микролокација за тк опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. За микролокацију обезбедити напајање са минималном једновремене снаге Pj=0,5 kW.

Дуж планиране саобраћајнице и слободних површина предвиђена је изградња тк канализације капацитета 2-4 тк цеви. Од окна тк канализације до објекта изградиће се приводна тк канализација капацитета 2 тк цеви. Кроз наведену тк канализацију поставиће се приступна тк мрежа до појединих претплатника.

Овим планом су предвиђене две зоне интереса, а тачне локације зона одредиће се у сарадњи са корисницима парцела у зони.

Локације базних станица су орјентационе.

Гасоводна мрежа и објекти

Постојеће стање

Шире предметно подручје припада гасном подручју постојеће главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Батајница”, али на самом предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења у надлежности ЈП „Србијас”.

Планирано стање

Дуж пута Батајница – Нови Бановци, из правца насеља Батајнице планирана је, према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, др. 20/16 и 97/16), изградња деонице челичног дистрибутивног гасовода (p=6÷16 бар), на који ће се прикључити гасоводна мрежа предметног плана.

У оквиру регулација планираних саобраћајница према свим блоковима планирају се трасе челичног дистрибутивног гасовода притиска p=6÷12 бар, за потребе снабдевања природним гасом већих потрошача (чија потрошња прелази V=160 m³/h) у сврху грејања, припреме топле воде и технолошких процеса. Гасоводни прикључци до сопствених мерно регулационих станица (МРС) будућих потрошача унутар зона, које би вршиле редукцију притисака са 6÷12 до 4÷0,5 бар-а, као и локације самих појединачних мерно-регулационих станица биће предмет израде посебне техничке документације.

Планирани полиетиленски дистрибутивни гасовод притиска 1÷4 бар чије су трасе дате предметним Планом представља наставак планиране полиетиленске гасне мреже које су дате у Плану детаљне регулације насеља Батајница („Службени лист Града Београда”, број 71/16). Планирани полиетиленски дистрибутивни гасовод притиска 1÷4 бар снабдевао би се са постојећих мерно-регулационих станица (МРС) „Батајница 1” и (МРС) „Батајница 2”, које се налазе ван граница плана.

Челичне дистрибутивне и полиетиленске дистрибутивне гасоводе водити подземно (укопане на дубини од минимално 0,8 m од горње ивице цеви до површине тла у зеленој површини, односно на дубини од минимално 1,0 m од горње ивице цеви до горње коте тротоара у тротоарима), у јавним и инфраструктурним површинама. 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 полиетиленски дистрибутивни гасовод притиска, p=1÷4 бар-а, по 1 m мерено са обе стране цеви;

– за челични дистрибутивни гасовод притиска p=6÷16 бар, по 3 m мерено са обе стране цеви.

Приликом укрштања свих гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница се врши без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, а све у складу са условима управљача пута.

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода, нити постављање шахта изнад гасовода.

Код пројектовања и изградње челичног-дистрибутивног и полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природог гаса гасоводима притиска до 16 bar” („Службени гласник РС”, број 86/15).

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

– да гасоводи не угрожавају постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;

– рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;

– испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;

– склађеност са геотехничким захтевима.

До изградње гасоводне мреже и постројења, потребе за грејањем и припремом топле воде задовољавати коришћењем индивидуалних извора енергије (пећи на лако течном или чврсто гориво, топлотне пумпе систем вода-вода, соларна енергија и др.)

Услови ЈП „Србијагас”, бр. 07-07/426 од 9. јануара 2018. године

3.7. Слободне и зелене површине

У постојећем стању, нема јавних зелених површина, као ни постојеће дрвенасте вегетације у склопу осталих зелених површина.

Зеленило у оквиру предметног плана подељено је на две категорије, према намени и режиму коришћења:

Зеленило јавних површина:

– Зеленило у коридору саобраћајница;

Зеленило осталих површина:

– Зеленило унутар површина остале намене;

Интервенције у склопу површина јавних намена подразумевају увођење линијског зеленила у склопу саобраћајница.

– Зеленило у оквиру саобраћајница планирано је обостарано у простору између коловоза и тротоара, у којима је присуство подземних инсталација сведено на минимум, како би се обезбедили услови за подизање дрвореда, односно припадајућих зелених површина у регулацији саобраћајница.

Ради побољшања опште слике, спречавања монотоније које стварају једноредни, хомогени линијски засади, а првенствено у погледу побољшања микроклиматских услова дуж саобраћајница, нарочито када се уз њих воде бициклическе стазе, планира се и садња нижих форми зеленила поред дрворедних стабала.

Избор врста прилагодити станишним условима и висини објеката, а растојање између садница врсти дрвећа у дрвореду (5–10 m). Планира се садња школованих садница (висине 3,5 m), стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm). Дрворед се трасира на минималној удаљености од 90 cm у односу на ивицу коловоза. Обезбедити систем за заливање и прихрану дрворедних стабала.

– Зеленило унутар површина остале намене подразумева увођење новог, квалитетног зеленила у блокове привредних делатности са функцијом заштите животне средине и оплемењавања простора.

У овим зонама минималан проценат слободних и зелених површина износи 30% површине парцеле.

Зелене површине формиране изнад подземних етажа треба да садрже све неопходне елементе кровног врта и дебљину супстрата која омогућава садњу и развој дрвенасте вегетације. Минимум 50% од укупне површине предвиђене за озелењавање треба да буде под засадима у којима преовлађује висока вегетација.

Формирати зелене појасеве различите спратности између грађевинске и регулационе линије на парцелама. С обзиром на одсуство постојеће високе вегетације, која би представљала основу за формирање будућих зелених површина, предност дати брзорастућим врстама дрвња и шибља у складу са природно потенцијалном вегетацијом.

Где год се не захтевају изричито чврсти, користити прозне засторе.

На отвореним паркиралиштима обезбедити засену садњом дрворедних стабала у травним баштицама или „касетама” у склопу застора. Ове површине не улазе у обрачун зелених површина на нивоу парцеле.

Услови ЈП „Зеленило – Београд”, бр. 392 од 8. јануара 2018. године.

3.8. Остали услови за уређење простора

3.8.1. Инжењерско-геолошке карактеристичке локације¹

Предметни терен представља лесну зараван у распону апсолутних кота од ~80,8–85,7 мнв. Основни морфолошки облици у терену су настали навејавањем лесног материјала, који су незнатно модификовани извршеном урбанизацијом.

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости (плеистоценске епохе), представљени генетски различитим литолошким комплексима.

Најмлађи седименти представљени су еолским творевинама копненог леса који је, обзиром на коте у оквиру којих се појављује, дефинисан као лес IV хоризонт (IV). Старији пакет изграђују еолски и еолоско-барски седименти који су таложени у повремено плављеним или дуже забареним срединама. Ови седименти се одликују слабијом порозношћу, доминантне секундарне прслине порозности, са учешћем сочива оксида Fe и Mn, са местимичним садржајем CaCO₃ конкреција и стално су водом засићени. У оквиру овог пакета издвојени су слојеви погребене земље IV хоризонт (pzIV) и лес V хоризонт (IV). Испод овог пакета су утврђени алувијално-барски седименти представљени прашинама (pp) и прашинастим песковима (p) са мрљама Fe и Mn, локално и CaCO₃ конкрецијама. У овим седиментима често неправилно и неуједначено учешће сиве глиновите масе. Ови седименти су стално водом засићени, тврди, добро консолидовани, неуједначено водопрпусни. Најниже делове квартарних седимената изграђују алувијално-језерски седименти, који се појављују на дубинама преко 20 m.

На основу резултата свих изведених истраживања утврђена је геолошка грађа терена и физичко-механичке карактеристике издвојених литолошких средина. Почев од површине терен изграђују следећи седименти:

– Хумус (h), изграђује површинске делове терена на целом простору предвиђеном за изградњу новопланираног садржаја. Хумус је неуједначено дебљине од 0,3–0,5 m. Хумус је настао као продукт процеса физичко-хемијског распања седимената и корења и жилица биљака, који је поспешен антропогеним деловањем (шира околина пред-

¹ У предузећу „Георад”, агенција за геотехнику из Београда, урађен је „Геомеханички елаборат” за потребе израде Плана детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код Батајнице, Градска општина Земун”, који је саставни део Документације плана.

метног терена се у садашњим условима користи као обрадиво земљиште за пољопривредну делатност), растресит је, смањених вредности физичко-механичких параметара, са знатним учешћем органске материје и корењем и жилицама биљака у различитим стадијумима распадања (раније изведеним лабораторијским испитивањима добијено је учешће органских материја и до 12,5%), трошан, неповољних физичко-механичких карактеристика за било какву грађевинску делатност.

– Лес IV хоризонт (IV), изграђује приповршинске делове терена и утврђен је непосредно испод слоја хумуса (h). У вишим деловима је неуједначено хумифициран (Ih) до дубине од 1 до 1,2 m (учешће органских материја до 4,9%), са корењем и жилицама биљака, делимично је измењене примарне структуре, трошан, са доминантном примарном макропорозношћу, CaCO_3 присутан у виду мицелија или праха, неуједначених је, углавном неповољних, физичко-механичких карактеристика. Основна маса је прашинастог састава, са очуваном примарном порозношћу (заступљена макропрозност и ситна прслинска порозност), макропоре пречника до 1 cm, отворене, CaCO_3 присутан у виду праха и ретких конкреција, лес је средње до ниско пластичан. Лес је трошан, средње до јаче деформабилан, осетљиве структуре на додатно провлажавање, при чему се знатно смањују вредности физичко-механичких параметара, што је потврђено опитима едометарске стишљивости.

– Лес измењен (I*), раније изведеним истраживањима није извршено одвајање слоја леса IV хоризонт и леса измењеног. Обзиром да су нижи хоризонти овог слоја дуже времена били водозасићени, дошло је до промене примарне порозности (изостају макропоре, присутна ситна цеста порозност) и физичко-механичких карактеристика, па је у оквиру ове документације извршена подела овог слоја. Прашинастог је до прашинасто-глиновитог састава, локално лимонитисан, средње пластичан, са Fe и Mn у виду неправилних пега, стално водом засићен, гњечив, средње деформабилан, светло-смеђе боје.

– Глина прашинаста (gpp), утврђена раније изведеним истраживањима на самој локацији као и у широј околини предметне локације, док новоизведеним истраживањима овај слој није утврђен. Глина прашинаста је са неправилним односом глиновите и прашинасте компоненте. Кроз основну масу у виду неправилних млазева присутна сива глиновита маса, где је слој смањених отпорних и деформабилних параметара. Глина је неуједначено лимонитисана, са Fe и Mn у виду неправилних пега, средње пластична, локално у глини присутни остаци љуштура пужића. Глина је добро сложена, претежно добро консолидована, светло-смеђе до сиве боје. Овај слој је утврђен раније изведеним истраживањима на дубинама преко 20 m и није лабораторијски испитиван.

Инжењерско-геолошка рејонизација терена изведена је уз уважавање свих морфолошких, инжењерско-геолошких и хидрогеолошких услова који владају у терену као и уз уважавање тренутног и будућег степена ангажовања терена. На основу наведених критеријума на предметном простору су издвојени следећи инжењерско-геолошки рејони: микрорејон C1a и микрорејон C1b.

Микрорејон C1a

– Овим микрорејоном обухваћен је заравњени део терена са појавама карактеристичних благих „брежуљака“.

– Апсолутне коте терена су од око 95,5–105 мнв.

– У приповршинском делу терен је изграђен од првог хоризонта леса, дебљине је око 7 m који је у површинском делу прекривен хумусом дебљине од 0,5–1,0 m.

– Подину првог лесном хоризонту чини прва погребена земља и други лесни хоризонт до дубине веће од 10 m.

– Терен је у природним условима стабилан.

– Ниво подземне воде је већи од 8 m од површине терена.

Инжењерско-геолошка конструкција овај део сврстава у повољне терене јер омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумусног слоја. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. При оптерећењима већим од 120(130)кН/м² и при накнадном провлажавању лес (лесоида) губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. Код новопроектваних објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундарање (са подземним етажама), како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ..).

Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Код објеката за комуналну инфраструктуру сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени. На просторима где нема канализационе мреже сенгрупе изводити као касете које се контролисано празне цистернама како би се спречило накнадно засићење тла водом, као и загађење тла и подземне воде. Изградња подземних објеката до око коте 80мнв изводиће се у сувом (око 7,5–15,5 m), те је потребна заштита ископа, а од коте 80мнв наниже уз присуство подземне воде, те је потребно подграђивање и дренажање воде.

Микрорејон C1b

– Захвата нижи део терена, улегнућа у терену „лесне вртаче“ дециметарских димензија чије су стране благог нагиба, а само дно је заравњено.

– Апсолутне коте терена су од 84,0–95,5 мнв.

– У приповршинском делу терен је изграђен од другог хоризонта леса, дебљине је око 3,5–5,0 m који је у површинском делу прекривен хумусом дебљине од 1,0–2,0 m.

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

– Терен је у природним условима стабилан.

– Ниво подземне воде је од 4,0–7,5 m од површине терена.

Инжењерско-геолошка конструкција овај део сврстава у повољне терене јер омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука које су дате и за микрорејон C1a. Битна разлика у односу на микрорејон C1a је у висини наизданске зоне. При изградњи подземних објеката до око коте 80 мнв ископи ће се изводити у сувом у висини око 4,0–7,5 m те је потребна заштита ископа, а од коте 80 мнв наниже уз присуство подземне воде, те је потребно подграђивање и дренажање воде. У дну „вртача“ треба очекивати већу влажност заступљених литолошких средина и сезонско задржавање воде на површини терена.

Хидрогеолошке карактеристике терена

На основу анализе резултата постојећих документација утврђено је да је ниво подземне воде на предметној локацији на неуједначеној дубини и да је утврђен у доњој зони слоја леса, који је због дуготрајног присуства воде изменио своја физичко-механичка својства. Новоизведеним истраживањима подземна вода је утврђена на дубини од 3,2–5,5 m, односно у распону апсолутних кота од 76,3–79,4 мнв.

3.8.2. Заштитна традиционална наслеђа

Простор обухваћен овим планом, није утврђен за културно добро, не налази се оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту и не садржи појединачна културна добра.

На предметном простору и у околини забележен је археолошки локалитет Аеродром, који ужива статус локалитета под претходном заштитом. Имајући у виду да је реч о вишеслојном локалитету, на коме су откривени археолошки налази и остаци из доба Праисторије и Средњег века, а да археолошка истраживања нису обављена, обавеза инвеститора изградње нових објеката је да у почетку извођења земљаних радова обавести Завод за заштиту споменика културе, како би се извршио увид у стање на терену.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по члану 110. Закона о културним добрима да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

3.8.3. Услови заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. ст. 1. и 2. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр.135/04 и 88/10), донео је Решење о приступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Плана детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код Батајнице, Градска општина Земун (IX-03 број 350.14-16/17, 9. јуна 2017. године).

Мере и услови заштите животне средине

Планом предвиђене мере ће допринети унапређењу стања животне средине на посматраном простору:

1.1. Заштита вода и земљишта, и то:

– приоритетном изградњом локалног канализационог, за прикупљање и одвођење отпадних вода, по сепарационом принципу;

– пречишћавањем отпадних вода из планираних објеката у постројењу за пречишћавање отпадних вода; постројење се може планирати за сваки блок уз одговарајући прорачун еквивалент становника (ЕС), тј. корисника простора, или као заједничко постројење за око 2.000 ЕС;

– одабиром одговарајућег техничко-технолошког решења пречишћавања отпадних вода којим се постиже достизање и одржавање квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) за испуштање у одабрани реципијент;

– третманом отпадних вода које настају у производним процесима на таложницима-сепараторима;

– уградњом одговарајућих уређаја/постројења за пречишћавање процесних отпадних вода, уколико квалитет отпадних вода, након третмана у таложницима-сепараторима не задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у отпадне воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) за испуштање у површинске воде;

– уградњом одговарајућих прикључака и арматуре за узорковање непречишћене/пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање;

– изградњом свих саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате; правилним одабиром ивичњака спречити преливање атмосферских вода на околну земљиште приликом њиховог одржавања или падавина;

– контролисаним прикупљањем запрљаних вода са предметних површина и њиховим пречишћавањем на сепараторима масти и уља, пре упуштања у реципијент; таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвпжење талога из сепаратора одредити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица.

1.2. Заштите ваздуха и то:

– гасификацијом предметног простора;

– коришћење расположивих извора обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама), енергија ветра, биомаса и сл.;

– уградњом котла којим се обезбеђују оптимални услови сагоревања изабраног енергента;

– изградњом димњака одговарајуће висине, прорачунате на основу потрошње одабраног енергента, метеоролошких услова, прописаних граничних вредности емисије гасова (продуката сагоревања) и услова квалитета ваздуха на локацији;

– применом техничких мера заштите ваздуха уградњом уређаја за пречишћавање димних гасова до вредности излазних концентрација загађујућих материја у ваздуху из постројења прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздуху из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 6/16);

– уградњом филтера за задржавање честичног загађења на систему за на систему за вентилацију производних делова објеката по потреби;

– подизање дрвореда дуж саобраћајница и озелењавањем слободних и незастртих површина садњом дрворедних садница високих лишћара.

1.3. заштите од буке и то:

– применом одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке, у радној средини и околини планираних објеката, којом се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката не прелази 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 75/10);

– применом грађевинских и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у објектима или деловима објеката који нису намењени производњи, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990;

– испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом.

2. у циљу спречавања, односно смањења утицаја штетних објеката на чиниоце животне средине, поред услова наведених у тачки 3. овог решења, предвидети:

– примену технологија и процеса у производњи, који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине, односно обезбеђују заштиту животне средине (вода, ваздух, земљиште, заштита од буке) смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења; предност дати „зеленим технологијама“;

– груписање сродних и компатибилних делатности у оквиру саме привредне зоне;

– могућност организације управљања отпадом и отпадним водама кроз обезбеђење услова за изградњу/град постројења посебног субјекта/оператера који би обављао третман отпадних вода и чврстог отпада (сакупљање, складиштење, третман – рециклажа, поновна употреба и др.) за све привредне субјекте предметног простора;

– одговарајући начин складиштења сировина, полупроизвода и производа којим се спречава њихово расипање, разношење, тј. растурање, у складу са посебним законима.

3. уколико се планира изградња трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

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

– обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

– није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB);

– након изградње трафостаница извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флука, односно мерење нивоа буке у околини трафостаница, пре издавања употребне дозволе за исте, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерења нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења;

– трафостанице у оквиру објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

4. на предметном простору није дозвољена/о:

– изградња производних објеката делатности категорије Д;

– изградња упојних бунара за одвођење санитарно-фекалних и технолошких отпадних вода;

– изградња стамбених објеката.

5. обавезно учешће слободних и зелених површина на парцели је најмање 30% површине парцеле; обавезна је изградња Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста;

6. за уређење зелених и слободних површина и подизање нових дрвореда користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте;

7. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у границама предметног плана, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011–2020 („Службени лист Града Београда”, број 28/11); обезбедити посебне просторе, просторије или делове објеката и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

– процесног отпада;

– отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја, у складу са важећим прописима из ове области;

– амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09);

– неопасног рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке и ПВЦ боце и др); обезбедити простор за зелена острва за потребе примарне сепарације истог;

– комуналног отпада и др;

инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

8. планирати успостављање ефикасног система мониторинга и контроле процеса рада планираних садржаја, у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16), Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 33/16);

– праћење емисије загађујућих материја у ваздух на димњацима привредних објеката (током пробног и редовног рада објекта), у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, број 5/16);

– „нулто” мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада објеката који могу бити извори буке, односно редовно праћење нивоа буке у току њихове експлоатације, преко овлашћене институције, 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 75/10);

– поступање са отпадом у складу са законом;

9. у току извођења радова на изградњи планираних садржаја, предвидети следеће мере заштите:

– снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

– грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада;

10. обавеза је инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката са Листе I и Листе 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 поступка 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).

(„Секретаријату за заштиту животне средине”, број 501.2-215/2017)

3.8.4. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и експлозија, укупна реализација, односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од пожара и експлозија потребно је имплементирати:

1) изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количине воде за гашење пожара;

2) удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене;

3) приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;

4) безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

5) могућност евакуације и спасавања људи.

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, поштовати одредбе Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и сл., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15).

Уколико се у објектима планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, ради спречавања настајања и ширења пожара и експлозија и гашења пожара, потребно је поштовати одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени

гласник РС”, број 54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката за производњу прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

У даљем поступку за објекте који су планирани за производњу, прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, ради спречавања настајања и ширења пожара и експлозија и гашења пожара, потребно је прибавити услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде, идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15 и 114/15).

Уколико се предвиђају објекти привредног друштва и другог правног лица које обавља активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, које управља објектима специфичне делатности са аспекта повишеног ризика по живот и здравље људи од несрећа и терористичких активности, ради предузимања мера за спречавање удеса и ограничавања утицаја тог удеса, потребно је поштовати одредбе:

Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11, 93/12) и правилника који ближе регулишу врсте и количине опасних материја, објекте и друге критеријуме на основу којих се сачињава План заштите од удеса.

У даљем поступку, уколико се предвиђају објекти привредног друштва и другог правног лица које обавља активности у којима је присутна или може бити присутна једна или више опасних материја у прописаним количинама, које управља објектима специфичне делатности са аспекта повишеног ризика, привредно друштво и друго правно лице дужно је да прибави сагласност надлежног Министарства на израђен и достављен План заштите од удеса у складу са Правилником о врстама и количинама опасних материја, објектима и другим критеријумима на основу којих се сачињава План заштите од удеса и предузимају мере за спречавање удеса и ограничавање утицаја удеса на живот и здравље људи, материјална добра и животну средину („Службени гласник РС”, број 48/16) и Правилником о начину израде и садржају Плана заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 82/12).

(„Управа за ванредне ситуације у Београду”, бр. 217-603/2017)

3.8.5. Услови за евакуацију ошћада

За одлагање комуналног отпада из планираних објеката на предметном простору, потребни су судови – контејнери, запремине 1.100 l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m. Потребан број контејнера се одређује према нормативу: 1 контејнер на 800 m² корисне површине сваког објекта појединачно.

Контејнери се постављају изван јавних саобраћајних површина, на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или доксовима у оквиру граница формираних парцела намењених изградњи предвиђених објеката, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Ручно гурање контејнера обавља искључиво по равной подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од локације до комуналног возила.

Саобраћајни прилаз до судова за смеће мора бити прилагођен димензијама ком. возила: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окре-

тања 11,0 m, па једносмерна приступна саобраћајница мора бити минималне ширине 3,5 m, а двосмерне 6,0 m. Потребно је обезбедити проходност или слободан манипулативни простор за окретање ком. Возила, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

За смештај контејнера могу се изградити и смећаре или одредити посебни простори за те потребе унутар самих објеката, уз обезбеђен приступ у складу са наведеним прописима. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел. осветљењем, једним чечећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

У контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, док индустријски отпад, секундарне сировине, амбалажу и дриги отпад треба депоновати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним условима, а празниће се према потребама инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа“.

Инвеститори изградње нових објеката су у обавези да, у складу са законским прописима, од ЈКП „Градска чистоћа“ добију ближе услове и набаве судове за смеће за сваки објекат појединачно.

(„Градска чистоћа”, бр. 20270)

3.8.6. Услови за кретање особа смањене покретљивости

При пројектовању и реализацији свих објеката, применити решења која ће омогућити особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје грађевинских парцела и објеката у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Службени гласник РС”, број 22/15).

3.8.7. Мере за заштитију природе

– Планиране намене су усклађене са наменама одређеним планом вишег реда;

– Није планирана изградња објеката који могу на било који начин угрозити околину, односно који користе опасне и токсичне материје, производе буку, прашину и неугодне мирисе, а ради обезбеђења заштите ваздуха, воде и земљишта;

– Радови на изградњи и уређењу предметног простора морају бити изведени тако да не ремете постојеће подземне и површинске хидрографске везе и не утичу на квалитативне карактеристике подземних и површинских вода;

– Евакуација и пречишћавање отпадних вода планирани су преко канализационог система са колектором за пречишћавање отпадних вода;

– Планира се изградња таложника и сепаратора масти и уља за воде које настају спирањем са коловоза и радних површина, а оптерећене су уљима и другим нафтним дериватима. Пре упуштања у канализацију обавезна је контрола њиховог квалитета;

– Планира се висок проценат и јасно дефинисаних категорија зелених површина (линијско, заштитно и др.) и сходно томе карактер озелењавања и одабир врста;

– Планира се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.);

– Предвиђено је максимално очување и заштиту високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала);

– Уколико се током евентуалних планираних радована иће на геолошко-палеонтолошке или минералогско-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе, извођач је дужан да обавести Министарство заштите животне средине у року од осам дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Предметно подручје не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

(„Завод за заштиту природе Србије”, бр. 020-2973/3)

3.8.8. Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње не-обновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова, што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност и сл.). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, те при пројектовању и изградњи применити следеће мере енергетске ефикасности:

– у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;

– оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;

– правилним избором вегетације и другим мерама заштитити делове објекта који су изложени јаком сунчевом зрачењу, као и негативном утицају ветра;

– груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;

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

користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних хелија, соларних колектора и сл.

3.8.9. Мере за прилагођавање пољопривредних одбрана земље

Нема посебних услова и захтева за прилагођавање пољопривредних одбрана земље.

3.9. Правила грађења

3.9.1. Привредне делатности – Зона ПД

Планирани урбанистички параметри на нивоу грађевинске парцеле:

индекс заузетости (Из)	мин. проценат слободних и зелених површина	минимални проценат делатности	максимална висина слемена
70%	30%	100%	18,0 m

– Индекс заузетости (Из) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Правила грађења објекта

– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама;

– Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама;

– Изузетак су објекти „контроле улаза” (портирнице тј. информациони и контролни пункт), који могу бити постављени у простору између регулационе и грађевинске линије;

– Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут. Изузетно, приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута, минималне ширине 7,0 m

– За грађевинске парцеле које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута, минимална ширина фронта парцеле је ширина приступног пута, док је минимална ширина грађевинске парцеле у зони грађења 30 m.

– Минимално удаљење објекта у односу на границу грађевинске парцеле приступног пута, износи 10 метра.

– Дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне панове, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина до слемена буде максимално 24 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објекта;

– У оквиру привредних делатности дозвољене су компатибилне намене, са уделом до 30%, и то: зоне комерцијалних садржаја;

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

– Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле је минимално 1/2 висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12 m, минимално удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6 m;

– Растојање објекта у склопу јединствене парцеле је минимално 1/2 висине вишег објекта;

– Кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице;

– Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m;

3.10. Упоредни приказ урбанистичких параметара

	Намена	Индекс заузетости	Максимална висина слемена објекта
ПДР*	ПД – Привредне делатности	70%	18 m
ПГР**	П1 – Привредне зоне	70%	18 m

*ПДР – План детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад, код насеља Батајница, Градска општина Земун

**ПГР – План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Службени лист Града Београда”, број 20/16)

3.11. Услови за даљу разраду и спровођење плана

– Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, пројекта парцелације и препарцелације и формирање и уређење грађевинских парцела јавне намене које су дефинисане овим планом – сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/1, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18).

– Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајнице, тако да свака фаза представља функционалну целину.

– Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења тако да нова грађевинска парцела мора да обухвати пун профил саобраћајнице (тротоар + коловоз), који чини функционалну и техничку целину.

– У даљој разради, кроз техничку документацију могуће је извршити прераспodelу планиране инфраструктуре као и увођење нове и измену нивелета и попречног профила саобраћајнице, у оквиру планом дефинисане регулације.

Саставни део елабората плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА:

1. Катастарско-топографска подлога са границом плана	1:2.500
2. Постојећа намена површина	1:2.500
3. Планирана намена површина	1:2.500
4. План регулације и нивелације са урбанистичким решењем саобраћајних површина	1:2.500
5. План парцелације површина јавне намене	1:2.500
6. План водоводне и канализационе мреже	1:2.500
7. План електроенергетске и тк мреже	1:2.500
8. План гасоводне мреже	1:2500
9. Синхрон-план инсталација	1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. Општи део

– Одлука о изради Плана детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код насеља Батајница, Градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 36/17)

– Решење о приступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину Плана детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код насеља Батајница, градска општина Земун

– Извештај о раном јавном увиду

– Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана

– Извештај о јавном увиду

– Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

1. Геодетске подлоге
 - Катастарско-топографска подлога 1:1.000
 - Катастар подземних инсталација 1:2.500
 3. Извод из плана вишег реда:
 - Извод из Плана генералне регулације (ПГР)
 - планирана намена површина
 - саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа
 - подела на зоне са истим правилима грађења
 - начин спровођења
 4. Материјал за рани јавни увид
 6. Геолошко-геотехничка документација
 7. Услови комуналних кућа
- Овај план детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-1147/18-С, 21. децембра 2018. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

Скупштина Града Београда на седници одржаној 21. децембра 2018. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ БАТАЈНИЧКОГ ПУТА, СТАМБЕНОГ НАСЕЉА И КОМПЛЕКСА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ „13. МАЈ”, РЕКЕ ДУНАВ И ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „ГОРЊИ ЗЕМУН” – ЗОНЕ 3 И 4 ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН (ПРВА ФАЗА)

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

А) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изради Плана детаљне регулације подручја између: Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између: Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/10), коју је Скупштина Града Београда донела на седници одржаној 30. јуна 2010. године. Одлука је донета на основу иницијативе Балаћ Слободана, Улица мајора Зорана Радосављевића бр. 327, Батајница, који је власник – корисник катастарских парцела на територији плана и то: целих катастарских парцела бр. 50/13, 50/14, 50/15, 50/16 и 63/2 и делова катастарских парцела бр. 50/1, 50/6, 20 и 63/1, КО Земун поље.

Одлука о изради плана је саставни део документације плана.

Циљ израде плана је:

- дефинисање површина јавне и остале намене;
- дефинисање капацитета изградње, правила уређења и грађења;

- дефинисање саобраћајне и комуналне инфраструктуре у складу са планираним капацитетом изградње;
- дефинисање смерница за спровођење плана.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима, а аналитички дефинисана у графичком прилогу број 3 „Регулационо-нивелациони план” и број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Границом плана обухваћени су делови територије општине Земун, катастарска општина Земун поље и то:

– Батајнички пут (у даљем тексту: Батајнички друм) од раскрснице Батајничког друма са постојећим путем за насеље „13. мај” до раскрснице са постојећим путем за аутокамп „Дунав”;

– подручје северно од Батајничког друма ограничено постојећим саобраћајницама: путем за насеље „13. мај” (Нова 1) и путем за аутокамп „Дунав” (Нови 3), и планираним саобраћајницама Нова 4 и Нова 5, (укључујући и планиране саобраћајнице).

– подручје северно од планираних саобраћајница Нова 6 и Нова 7, (укључујући и планиране саобраћајнице), дуж лесног платоа, укључујући лесни одсек, обалу и приобалну водну површину реке Дунав, а између границе са комплексом специјалне намене „13. мај” и Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4 (зона 4);

– планиране саобраћајнице Нова 1, Нова 2 и Нова 3, које повезују подручје са Батајничким друмом.

– Део површине Института за кукуруз „Земун поље” јужно од планиране саобраћајнице Нова 7.

– Границом плана обухваћен је део територије општине Земун, укупне површине око 73.90 ха и представља прву фазу Плана детаљне регулације простора између Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун – зоне 3 и 4, градска општина Земун.

Фазе плана су дефинисане на основу:

– Члана 4. Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између: Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, Градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/10) и

– Концепта плана детаљне регулације подручја између: Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, Градска општина Земун, који је верификован на 168. седници Комисије за планове Скупштине града Београда, одржаног 27. децембра 2011. године.

2.2. *Пойис катастарских парцела у оквиру границе плана*
(Графички прилог број 1д „Катастарско-топографски план са границом плана” Р 1:1.000)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун поље

КО Земун поље

целе катастарске парцеле:

20, 1303/1, 82/12, 72/9, 92, 71, 70, 69, 66, 88/2, 63/2, 68, 50/17, 67, 64, 62, 1303/2, 152/2, 1301/2, 1301/3, 50/2, 50/6, 50/16, 50/13, 50/14, 50/15, 50/12, 50/20, 50/10, 50/11, 50/9,

50/7, 50/8, 50/18, 50/19, 15, 16, 14/3, 65/4, 18, 91/2, 50/4, 50/5, 50/3, 108/7, 99/57, 99/59, 98/21, 97/1, 150/42

делови катастарских парцела:

82/27, 1372, 17/4, 52, 50/1, 91/1, 1300/3, 1301/1, 1302/1, 35, 31, 26/1, 89/3, 1302/4, 63/1, 28/1, 33, 34, 29/2, 28/3, 94/48, 94/32, 39/7, 94/1, 107/7, 150/3

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: 1.000.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из Плана генералне регулације града Београда је саставни део документације плана)

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

– Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 64/15) и

– Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између: Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 24/10).

Плански основ за израду предметног плана представља

– План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX), („Службени лист Града Београда”, број 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту План генералне регулације града Београда);

– План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина А1Б7 („Службени лист Града Београда”, број 11/15) (у даљем тексту План генералне регулације даљинског грејања).

План генералне регулације Града Београда

Према Плану генералне регулације града Београда предметна локација се налази у периферној зони града, целина VIII – Алтина, Камендин, Батајница, у површинама намењеним за:

површине јавне намене:

- мрежа саобраћајница;
- саобраћајне површине;
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- зелене површине;
- водне површине реке Дунав;
- површине за објекте и комплексе јавних служби;
- површине осталих намена:
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за привредне зоне;
- мешовити градски центри.

4. Постојећа намена површина

(Графички прилог број 1 „Постојећа намена површина” Р 1:1.000)

На територији плана претежну намену чине пољопривредне и неизграђене површине.

У обухвату плана заступљене су и следеће намене површина:

- 1* – неизграђене површине;
- 2* – површине јавних служби (Институт за кукуруз „Земун поље”);
- 3* – комерцијални садржаји (пословни комплекс Енергопројекта уз Батајнички друм и Аутокамп „Дунав” у ивичном делу лесне заравни)
- 4* – привредне зоне (предузеће „Зелени хит”);
- 5* – становање (у ивичном делу лесне заравни)
- 6* – површине за инфраструктурне објекте и комплексе (црпна станица и водоторањ за наводњавање и трафостаница);
- 7* – пољопривредне површине ПИК „Земун”;
- 8* – зелене површине на круни и косинама лесног одсека;
- 8** – остале зелене површине
- 9* – водне површине реке Дунав;
- 10* – мрежа саобраћајница

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Појмовник

Постојећи објекат	Објекат приказан на графичком прилогу 1д Катастарско-топографски план са границом плана
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, парпетима и оградама).
Пристапни пут	Пристапни пут је посебна грађевинска парцела, на земљишту остале намене, којом се остварује приступ више грађевинских парцела на јавну саобраћајницу.
Повучени спрат	Повучени спрат је последња етажа објекта чије фасадне равни морају бити повучен у односу на фасадне равни последње типске етаже за минимално 2,0 м. Кров повученог спрата је раван или плитак коси кров нагиба до 15°.
Висина објекта	Максимална висина објекта: Максимална висина објекта је растојање од нулте коте објекта до слемена, за објекте са косим кровом, односно растојање од нулте коте објекта до висине атике или ограде за објекте са равним кровом и износи 12 м; Висина објекта: Висина објекта на основу које се дефинише положај објекта на парцели, односно растојања од бочних и задње границе парцеле и међусобна растојања између објеката, је висина од нулте коте објекта до: – венца за објекте са косим кровом, – атике или ограде за објекте са равним кровом и – ограде терасе за објекте са повученом спратом.
Нулта кота	Тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. За објекте који имају приступ са више саобраћајница, нулта кота се одређује према саобраћајници са вишом котом.
Слободностојећи објекат	Објекат који не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
Наспрамни објекти	Објекти на истој парцели, који су својим фасадама оријентисани један према другом.
Подземне етаже	Подземне етаже су сутерен и подрум.
Зона грађења	Зона грађења дефинисана је грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.
Доградња	Јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину;
Реконструкција	Јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.
Постојећи објекат	Објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

2. Планирана намена површина и подела на зоне

2.1. Планирана намена површина

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина”
Р 1: 1.000)

Планиране површине јавних намена су:

– саобраћајне површине – мрежа саобраћајница (са инфраструктуром, паркинзима, бициклическим стазама, зеленим површинама и дрворедима), означене називима улица: Батајнички друм, Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 5, Нова 6, Нова 7, Нова 8, Нова 9, Нова 10 и Нова 11;

– површине за инфраструктурне објекте и комплексе (трафостанице, црпна станица, компресорска станица, водозахват Ø 1.600 mm, коридори потисних цевовода Ø1.200 mm за наводњавање), означени су ознакама ЈИ 1 – ЈИ 15;

– Водне површине: површине лесног одсека означене су ознакама ЈВЛО1 и ЈВЛО2, површина планиране обале ЈВО, водна површина – акваторија Дунава ЈВ;

– површине за објекте и комплексе јавних служби – Институт за кукуруз „Земун поље” ЈПИ 1–ЈПИ 5.

Планиране површине осталих намена су:

- остале инфраструктурне површине;
- површине за комерцијалне садржаје;
- површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности, зона К3 (подзоне К3.1 – К3.4);
- површине за привредне зоне;
- привредна зона П1.

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
мрежа саобраћајница	11,08	12,26	4,48	15,52	21,00
јавне зелене површине	0,00	0		0,37	0,50
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0,10	0,14	0,83	0,93	1,26
површина лесног одсека	2,74	3,82	0,91	3,65	4,94
површина обале Дунава ката 77.00-77.5			4,17	4,17	5,64
водне површине	9,41	13,1	-4,26	5,15	6,97
површине јавних служби	6,30	8,8	-1,45	4,11	5,56
укупно 1	29,63	38,2	4,68	33,9	46
површине осталих намена					
становане	2,84	3,96	-2,84	0,0	0,00
остале инфраструктурне површине	0,00	0	0,3	0,3	0,365
остале саобраћајне површине	0,00	0	0,55	0,55	0,74
остале зелене површине	1,93	2,69	-0,57	0,09	0,122
површине за комерцијалне садржаје	3,06	4,27	29,90	34,40	46,55
површине за привредне зоне	4,54	6,34	0,18	4,63	6,265
неизграђене површине	16,30	22,76	-16,3	0,00	0
пољопривредне површине	15,60	21,79	-15,6	0,00	0
укупно 2	44,27	61,8	-4,38	39,9	54
укупно 1+2	73,90	100		73,90	100

Табела 1 – Биланс површина постојећег и планираног стања

2.2. Карактеристичне целине

У складу са инжењерско-геолошким и хидролошким својствима терена и специфичним условима изградње при ивичном делу лесног одсека и приобалном делу реке Дунав на територији плана дефинисане су четири целине са различитим правилима грађења и уређења и смерницама за спровођење плана.

Целина 1 (блокови 1 и 2)

Целином 1 обухваћено је подручје лесне заравни у залеђу лесног одсека, уз Батајнички друм, које према инжењерско-геолошким својствима терена спада у терене повољне за изградњу, без посебних инжењерско-геолошких услова изградње.

Целином 1 обухваћена је територија површине око 18.55 ha, са претежно планираним наменама за:

- комерцијалне садржаје у зони ниске спратности К3 – подзоне К3.1 и К3.2

– површине за објекте и комплексе јавних служби – Институт за кукуруз „Земун поље” – парцеле јавне намене ЈПИ 1 и ЈПИ 2.

као и саобраћајне површине и инфраструктурне површине.

У блоку 1 дефинисане су површине и грађевинске парцеле јавне и остале намене и то:

- Грађевинске парцеле јавне намене су:
- грађевинске парцеле на површинама за планиране трафостанице ЈИ 2 – ЈИ 5

– грађевинска парцела за објекте и комплексе јавних служби – Институт за кукуруз „Земун поље” – ЈПИ 1.

– грађевинске парцеле за планиране трафостанице ЈИ-1-ЈИ5

У блоку 2 дефинисане су грађевинске парцеле јавне и остале намене и то:

- Грађевинске парцеле јавне намене
- грађевинска парцела коридора инфраструктурне мреже ЈИ 15 – главног цевовода Ø1.200 за наводњавање пољопривредних површина Института за кукуруз „Земун поље”;
- грађевинска парцела за објекте и комплексе јавних служби – Институт за кукуруз „Земун поље” – ЈПИ 2.

- Грађевинске парцеле осталих намена
- грађевинска парцела ПП1 за комерцијалне садржаје.
- грађевинске парцеле за планиране трафостанице ЈИ6 Целина 2 (блокови 3, 4, 6 и 7)

Целином 2 обухваћено је подручје лесне заравни од планираних саобраћајница Нова 6 и Нова 7, до ивице лесног одсека, које према инжењерско-геолошким својствима терена спада у терене релативно повољне за изградњу. Део лесне заравни на растојању ≥ 30 m од ивице лесног одсека спада у терене повољне за урбанистичко планирање, без посебних инжењерско-геолошких услова изградње.

Део лесне заравни на растојању ≤ 30 m од ивице лесног одсека припада терену неповољном за урбанистичко планирање, због нестабилног лесног одсека који је изложен неповољним утицајима речне и атмосферске ерозије и статичком оптерећењу од неплански изграђених објеката. Заштитом лесног одсека од високе воде Дунава, од ножице лесног до коте око 77.0 m н.в. – 77.5 m н.в., применом одговарајућих хидротехничких решења, као и одговарајућом заштитом косина лесног одсека од вертикалног цепања и одроњавања, стабилизovala би се и површина лесне заравни у ивичном делу лесног одсека и омогућили услови за изградњу на растојању ≤ 30 m од ивице лесног одсека.

Због изузетног положаја локације са које се пружају визууре ка банатској равници и форланду на левој обали Дунава, пределу изузетне природне вредности, због добрих микроклиматских услова, локација је погодна за садржаје као што су спорт, рекреација, рехабилитација, стационари за смештај, боравак и опоравак, старих и болесних особа, за туристичке и угоститељске садржаје, огледна поља за органску производњу воћа, поврћа и семенског кукуруза и слично.

Целином 2 обухваћена је територија површине око 25.79 ha, са претежно планираним наменама за:

- комерцијалне садржаје у зони ниске спратности К3 – подзоне К3.3 и К3.4;

- површине за привредне зоне – привредна зона П1;
- површине за објекте и комплексе јавних служби, као и саобраћајне површине и инфраструктурне површине.

У блоку 3 дефинисане су површине и грађевинске парцеле јавне и остале намене и то:

- Грађевинске парцеле јавне намене су:
- грађевинске парцеле за планиране трафостанице ЈИ 9

– Површине осталих намена
– површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности, зона К3, подзона К3.3;

У блоку 4 дефинисане су површине остале намене и то:

– површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности, зона К3, подзона К3.4;

У блоку 6 дефинисане су грађевинске парцеле и површине јавне намене и то:

– Грађевинске парцеле јавне намене су:

– грађевинска парцела за планирану трафостаницу ЈИ 8

– грађевинска парцела за објекте и комплексе јавних служби – Институт за кукуруз „Земун поље” – ЈПИ 3.

– У блоку 7 дефинисане су површине остале намене и то:

– инфраструктурне површине остале намене И1;

– површине за привредне зоне – привредна зона П1;

– јавне инфраструктурне површине (трафостаница) ЈИ10;

– јавна зелена површина Ј3

Целина 3 – (блок 5 са аваторијом Дунава)

Целином 3 обухваћене су јавне водне површине Дунава и то: лесни одсек, планирана обала и акваторија Дунава, саобраћајница Нова 8 за приступ обали, која је планирана делом у усеку лесног одсека, делом на насипу, преко кога се спушта на планирану коту обале 78 мн.в.–77 мн.в. и планиране инфраструктурне површине система за наводњавање пољопривредних површина Института за кукуруз „Земун поље”.

Површине у целини 3 су део јединственог урбанистичког решења које се упућује на детаљну разраду израдом урбанистичког пројекта, којим ће бити дефинисана одговарајућа хидротехничка решења заштите лесног одсека и обале од осцилације воде Дунава, у појасу од ножице лесног одсека, која је дефинисана регулационом линијом Дунава у време ниског водостаја на коти око 71,50 м н.в. . (позиција регулационе линије за ниски водостај на овој локацији дефинисана је водопривредним условима бр. 436/2 од 11. фебруара 2011. године), до регулационе линије Дунава за високи водостај на коти око 77 м н.в.–77.5. м н.в. ., чија је позиција дефинисана овим планом.

Целином 3 обухваћена је територија површине око 13.66 ха, у којој су дефинисане површине и грађевинске парцеле јавне намене:

– Грађевинске површине и парцеле јавне намене:

– грађевинске парцеле лесног одсека ЈВЛО1 и ЈВЛО2;

– јавна водна површина планиране обале – ЈВО;

– јавна водна површине при обали Дунава – ЈВ која је део катастарске парцеле Дунава бр.1372, КО Земун поље;

– грађевинска парцела саобраћајнице Нова 8 – ЈС8;

– грађевинске парцеле за инфраструктурне објекте и комплексе централног система за наводњавање пољопривредних површина Института за кукуруз „Земун поље”, са водозахватом ø 1600 и трафостаницом – ЈИ12.

Целина 4

Целином 4 обухваћен је део територије Института за кукуруз „Земун поље” површине око 1.01 ха.

У оквиру целине 4 дефинисане су грађевинске парцеле јавне намене и то:

– грађевинска парцела за објекте и комплексе јавних служби ЈПИ4 и ЈПИ 5

– грађевинске парцеле за инфраструктурне објекте и комплексе са ознаком:

– јавне инфраструктурне површине (трафостаница) ЈИ7

– ЈИ13 и ЈИ14 – грађевинске парцеле за компресорску станицу и коридор цевовода у функцији наведеног система за наводњавање.

3. Општа правила уређења и грађења

3.1. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог број 9 „Инжењерско-геолошка категоризација терена” Р 1:1.000)

Истражни простор обухвата део простране лесне заравни познате под називом „Земунски лесни плато”. Апсолутне коте у оквиру истражног простора варирају од 84,0–95,5 м н.в. Карактеристична је појава благих „лесних брежуљка” (уздигнућа) и „лесних вртача” (депресија) димензија декаметарског реда величине (дужина и ширина). Благо „брежуљци” и депресије показују пружање СЗ-ЈИ. Оваква оријентација облика, поред савремених егзодинамичких процеса, може се повезати са њиховом генезом. Да би се боље уочиле вртаче и брежуљци на инжењерско-геолошкој карти је додата стара топографска основа са изохипсама на 0,5 м. Праћењем хипсометрије терена може се увидети да терен на истражном простору има најниже коте у југо-западном делу поред Батајничког пута (84,0 м н.в.), одакле идући ка северо-истоку расте, све до одсека ка Дунаву (95,5 м н.в.), одакле стрмо пада до Дунава. Висина одсека ка Дунаву износи око 20–25 м, са природним нагибом од 60о до субвертикалног. Велики део истражног простора је под пољопривредним културама, тако да су очуване природне геоморфолошке карактеристике предметног простора. Све воде од падавина брзо се процеђују у подземље. У време већих падавина та оцедљивост је нешто мања у депресијама „лесним вртачама” тако да се у њима сезонски може појавити вода што указује у водено растиње у њима.

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литолошким комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова. Геолошка средина изграђена је од литолошких комплекса лесних наслага (Q2l), лесоида (Q1l'), алувијално-барских (Q1ab), алувијално-језерских (Q1aj) и језерско-барских (Q1jb) седимената.

Хидрогеолошке одлике терена зависе од морфологије, геолошког склопа и литолошког састава, односно заступљеног структурног типа порозности. Истражном подручју основну хидролошку одлику даје Дунав као стални речни ток, док се терен у залеђу (лесна зараван) одликује одсуством хидрографске мреже што је природно последица његовог литолошког састава. Све повремене воде од падавина брзо се процеђују у подземље. У време већих падавина та оцедљивост је нешто мања у депресијама.

Према водостају Дунава можемо закључити да је у време истраживања април–мај 2012. године, Дунав имао средњи водостај (71,37–71,83 м н.в.). Анализом и синтезом постојеће документације и резултата новопроектованих изведених истраживања, ближе Батајничком путу ниво подземне воде је на 5–8 м од површине терена (у зависности од коте терена), односно око коте 79(81) м н.в.. Овако висок ниво подземне воде доводи се у везу са подземним водама Сремске равнице. У делу ближе Дунаву ниво подземне воде има пад ка Дунаву, где је констатован на 18,0–22,0 м од површине терена, на коти 73,5 (76) м н.в., што је у вези са Дунавом који дренира приобаље.

На терену ширег простора на коме се налази предметна локација од савремених геолошких процеса затупљени су : процес одроњавања. Суфозије, распадања, слегања и протравања.

Процес одроњавања је сложен процес, те поред геолошког састава, структурних и хидрогеолошких својстава стена које учествују у изградњи терена, на његово ствара-

ње имају утицај ерозиони процеси и антропогени утицаји. Овај процес је присутан на самом лесном одсеку према Дунаву. Сталним осциловањем реке, разорним дејством докова матице и самим притиском воденог стуба на стрму обалу врши се деградација ножице одсека. Подлокавање изазива формирање и одламање стрмих страна одсека. Осцилације водостаја, које износе 3–4 m, условљавају интензивну суфозију (испирање песковитих честица из ножице лесног одсека), односно негативно хидродинамичко дејство када долази до промене напонског стања и слабљења отпорних карактеристика одсека а самим тим и његова деградација. Углавном се формирају пукотине које су управне или паралелне току Дунава. Подлокавање изазива одламање стрмих страна одсека. То је процес који стално траје и стога дунавско приобаље захтева санацију којом ће се заштитити ножица одсека од утицаја реке.

На предметној локацији лесни одсек је дужине 1.220 m а висине 20–25 m. На самом вертикалном одсеку у садашњим условима уочен је процес одроњавања односно започети одрони знатних размера. У ножици одсека уочава се и одроњен материјал што указује на скорашњу активност одроњавања.

Процес суфозије у лесним теренима јавља се услед лаке растворљивости карбонатног везива, слабе отпорности средине на дејство воде и испирања ситних честица и за последицу има слегање терена и формирање тзв. „лесних вртча“.

На процес распадања лесних наслага поред растворљивог дејства атмосферелија утиче и сама влага из ваздуха коју лес прилично лако упија, чиме му се полако, али константно разара структура. Услед физичко-хемијских промена, површина леса је покривена продуктима сопственог распадања.

Такође је приметан антропогени утицај на распадање стенских маса, посебно у зони обрадивог земљишта. Перманентна употреба разних хемијских средстава за заштиту биља и вештачких минералних ђубрива, утицала је на повећање минерализације у приповршинским деловима терена. Ове промене огледају се углавном у појачаној хуминизацији средине и већој концентрацији разних хемикалија у приповршинској зони. На тај начин створен је хумусни покривач неуједначене дебљине 0,5–2,0 m.

У лесу постоји и један врло интересантан процес. То је процес проветравања. Процес се манифестује у просушености (проветрености) лесног тла на одсеку. Лесно тло у непосредној зони одсека, привидно подсећа на пустињски лес, поседује чврстоћу вишу од истог тла у залеђу, али је деформабилност 5–6 пута већа у условима накнадног провлажавања. Што је ширина одсека већа то су ове особности тла израженије. На вертикалном лесном одсеку је присутан овај процес посебно на деловима који је огољен.

Процес слегања лесног тла је процес коме је изложен насељени део лесне заравни. До њега долази најчешће због преоптерећења тла (прекорачења дозвољене носивости) или промене влажности услед накнадног провлажавања. Слегање се као процес знатно интензивира неконтролисаним влажењем тла у области темеља. Провлажавањем долази до измене структуре, односно порозности и већ помених хемијских процеса. Слегање као савремени процес може се умањити или потпуно елиминисати адекватном урбанизацијом, одговарајућим начином темељења објеката, (уз уважавање специфичних инжењерско-геолошких особности леса), одговарајућом припремом темељног подтла и потпуном комуналном опремљеношћу простора. У садашњим условима врло мали део предметног простора је урбанизован.

Општи је закључак да је терен у природним условима стабилан осим у зони вертикалног одсека. При урбанизацији предметне локације треба да се испоштују специфичности инжењерско-геолошких особности леса како би се избегле последице појединих геолошких процеса, првенствено процеса слегања.

Изменом и допуном Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручја („Службени лист СФРЈ”, број 59/90) овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са VIIо на VIIIо МЦС са вредностима коефицијента сеизмичности тла $K_s = 0,05$.

На основу инжењерско-геолошке реонизације дате за потребе ГП Београда до 2021. Год. На предметном простору Плана детаљне регулације (ПДР-а) издвајају се Регион Ц који обухвата Земунску лесну зараван и малим делом Регион Б који обухвата алувијалне равни Дунава. Унутар Региона Ц издваја се реон Ц1 и реон Ц4 а у региону Б издваја се реон Б1 и Б4.

Микрореон С1а – Овим микрореоном обухваћен је заравњени део терена са појавама карактеристичних благих „брежуљака”. Апсолутне коте терена су од око 87,5–95,5 m н.в. У приповршинском делу терен је изграђен од другог хоризонта леса, дебљине је око 7 m који је у површинском делу прекривен хумусом дебљине од 0,5–1,0 m. Подину другом лесном хоризонту чини друга погребена земља и трећи лесни хоризонт до дубине веће од 10 m. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде је већи од 8 m од површине терена.

Инжењерско-геолошка конструкција овај део сврстава у повољне терене јер омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подгло за ослабање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука.

Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумусног слоја. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. Код новопроектваних објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта.

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

Саобраћајница Нова 8 – у регулацију улазе и косине усека и насипа на предметној деоници, као и ободни канал којим се одводе површинске воде косина. Косине услека ка лесном одсеку уредити каскадно или у нагибу косина 1:1 до 1:1,5, као би се саобраћајница заштитила од обрушавања.

Код објеката за комуналну инфраструктуру сви спојеви морају бити флексибилни и заштићени. Треба обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи јер би представљале потенцијалну опасност

за накнадно провлажавање подтла које би изазвало деформације на објектима а осим тога и до загађења тла и подземне воде. На просторима где нема канализационе мреже сенгрупе изводити као касете које се контролисано празне цистернама како би се спречило накнадно засићење тла водом, као и загађење тла и подземне воде.

Микрореон C_{18} – захвата нижи део терена, улегнућа у терену „лесне вртаче” декаметарских димензија чије су стране благог нагиба а само дно је заравњено. Апсолутне коте терена су од 84,0–87,5 m н.в. . У приповршинском делу терен је је изграђен од трећег хоризонта леса-лесоида, дебљине је око 3,5–5,0 m који је у површинском делу прекривен хумусом дебљине од 1,0 до 2,0 m. Подину трећем лесном хоризонту чини трећа погребена земља и четврти лесни хоризонт до дубине веће од 10 m. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде је од 4,0–7,5 m од површине терена. Инжењерско-геолошка конструкција овај део сврстава у повољне терене јер омогућава нормално урбанистичко планирање површинских зона. Према геотехничким својствима, средине које учествују у конструкцији терена могу се користити као подтло за ослањање грађевинских објеката уз уважавање одређених препорука које су дате и за микрореон C_{1a} . Битна разлика у односу на микрореон C_{1a} је у висини надизданске зоне. При изградњи подземних објеката до око коте 80m н.в. ископи ће се изводити у сувом у висини око 4,0–7,5 m те је потребна заштита ископа, а од коте 80 m н.в. наниже уз присуство подземне воде, те је потребно подграђивање и дренажање воде. У дну „вртача” треба очекивати већу влажност заступљених литолошких средина и сезонско задржавање воде на површини терена.

Микрореон C_4 – Овим микрорејоном је обухваћен завршни део лесне заравни која се завршава лесним одсеком изнад Дунава. Обухвата завршни део лесне заравни у ширини око 30–80 m са котом 90,0–95,5 m н.в. која се завршава одсеком, на предметној локацији на око 50 m. Висина одсека је 20-25 m са природним нагибом од 60о до субвертикалног.

Ножица одсека је на крајњем севером делу на коти 74,0 m н.в. (плажа) а на крајњем јужном делу око коте 76 m н.в. (насиано) а у осталом делу кота одсека одговара коти Дунава (у време истраживања око коте 71,50 m н.в.).

На самом вертикалном одсеку у садашњим условима уочен је процес одроњавања односно одрони знатних размера. У ножици одсека уочава се и одроњен материјал што указује на скорашње активности .

На стабилност лесног одсека знатан негативан утицај има речна ерозија у оквиру које спада и суфозија. Осцилације водостаја, које износе 3–4 m, условљавају интензивну суфозију (испирање песковитих честица из ножице лесног одсека), односно негативно хидродинамичко дејство када долази до промене напонског стања и слабљења отпорних карактеристика одсека а самим тим и његова деградација. Углавном се формирају пукотине које су управне или паралелне току Дунава. Подлокавање извазива одламање стрмих страна одсека. То је процес који стално траје и стога дунавско приобаље захтева санацију којом ће се заштитити ножица одсека од утицаја реке.

Геолошки састав микрорена је скоро идентичан са залеђем (микрореон C_{1a}). Лесне наслагае, дебљине око 18–22 m, представљене су другим, трећим и четвртим хоризонтом леса раздвојени другом и трећом погребеном земљом. Ови хоризонти су видљиви на лесном одсеку.

Ниво подземне воде на одсеку је на 18–22 m од површине терена а у ножици одговара водостају Дунава.

Инжењерско-геолошке карактеристике овог дела терена у природним условима су ограничавајући фактор и сврсава их у неповољне терене. У циљу коришћења овог простора

у урбане сврхе сложени и специфични инжењерско-геолошки услови терена захтевају комплексне мелиоративне и санационе мере од ножице до врха одсека како би се обезбедио одсек и залеђе. Трајно обезбеђење стабилности одсека, остварило би се највећим делом планираном регулацијом ножичног дела у приобаљу. Након примене адекватних санационих мера на одсеку завршни део лесне заравни који је у интеракцији са одсеком, имао би исте условности при урбанизацији као и микрореон C_{1a} и зона зштите лесног одсека би се са 50 m смањила, што би се могло проверит адекватним геотехничким истраживањима и прорачунима . У садашњим условима препорука је да се постојеће растиње које се налази делимично на одсеку и у ножици испод зоне започетих објеката не уклања јер оно смањује дејство ерозије која има негативан утицај на лесни одсек а самим тим и на непосредно залеђе.

Пражњење постојећег фекалног колектора који излази на вертикални одсек и излива се слободним падом у Дунав и осим загађења околине доприноси и деградацији лесног одсека а самим тим и појавама нестабилности. Стога је неопходно излазни део колектора решити на другачији начин.

Сваку даљу фазу пројектовања треба заснивати на одговарајућим детаљним геотехничким истраживањима терена како би се у циљу трајног обезбеђења субвертикалног лесног одсека примениле адекватне санационе мере.

Микрореон V_1 – Захвата вештачки насут део терена уз алувијалну равну Дунава у зони шљункаре. Терен је издигнут до коте 74 (76) m н.в. Тањи слој алувијалних прашина прекривени је рецентним творевинама – насутим тлом. Насуто тло (нт) је заступљено у неуједначеној дебљини до 1–5 m. Подину алувијалним седиментима чине алувијално-барски седименти. Ниво подземне воде варира у зависности од водостаја реке Дунав.

Део истражног простора обухваћен овим микрореоном представља условно повољне терене при урбанизацији. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони планиране урбанизације у зависности од типа објекта. Изградњу саобраћајница планирати на контролисано изведеном насипу у условима високих вода Дунава.

Микрореон V_4 – Захвата водоплавне делове терена у ножици одсека. Фације плаже (апл) или поводња (ап) испод којих се налазе алувијално барски (аб) прашинасто песковити седименти. Ниво подземне воде варира у зависности од водостаја реке Дунав. Део истражног простора обухваћен овим микрореоном представља изразито неповољне терене при урбанизацији. За коришћење оваквих терена у урбане сврхе морају се извршити припреме ширег простора које обухватају сложене хидротехничке мелиорације и регулисање терена до коте дејства високих вода Дунава и то насипањем, израдом обалоутврде.

Сваку даљу фазу пројектовања треба заснивати на одговарајућим детаљним геотехничким истраживањима терена у циљу дефинисања геолошко-геотехничких услова за планиране садржаје. Истраживања известити 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

Подручје узводно од Земуна у правцу Нових Бановаца обилује већим бројем археолошких налазишта из различитих временских епоха, од Неолита до Античког и Средњовековног периода. У појединим зонама, археолошки ло-

калитети су густо распоређени, тако да су скоро повезани, један уз други. Због тога је овај део београдске територије врло важан са аспекта проучавања свих епоха чији се материјални остаци овде налазе.

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 у оквиру планског подручја није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. У границама Плана регистрована су четири археолошка локалитета која на основу Закона о културним добрима, уживају статус добра под претходном заштитом. На њима до сада нису обављена систематска или обимнија истраживања.

Археолошки локалитети у оквиру границе плана:

1. Археолошки локалитет Економија „13. мај” – на површинама Пољопривредног добра „13. мај”, пронађен је археолошки материјал који указује да се овде налазило насеље и некропола на римском путу „Via Ripensis“;

2. Археолошки локалитет Шљункара и Асфалтна база – на овом локалитету забележени су остаци насеља из Бронзаног доба и Римског периода;

3. Археолошки локалитет краткоталасна радио-станица „Танјут” – приликом мањих заштитних истраживања изведених шездесетих година XX века, констатовани су археолошки слојеви из периода Неолита, Гвозденог доба и Средњевековног периода; и

4. Археолошки локалитет Аутокамп „Дунав” – на локалитету су констатовани гробни налази из периода Сеобе народа, што указује да се могу очекивати налази веће некрополе тог периода.

Поред наведених локалитета могу се очекивати и нови археолошки налази и остаци.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, како се на површинама које захватају археолошки локалитети планира нова изградња, Инвеститор је дужан да пре отпочињања било каквих радова на простору обухвата Плана омогући заштитна археолошка истраживања и стални надзор током извођења земљаних радова (члан 109. Закона о културним добрима).

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Инвеститор је дужан да по члану 110. Закона о културним добрима обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови Завода за заштиту споменика културе Града Београда, број Р Р3974/16 од 16. новембра 2016. године)

3.2.2. Заштита природе

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 и 14/16), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16), Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10) и др.

У обухвату предметног плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, евидентираних природних добара, као ни еколошки значајних подручја еколошке мреже РС утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10). Дунав са приобалним појасом у природном и блиско природном стању је еколошки коридор од међународног значаја, утврђен уредбом. Предеони елементи унутар културног предела (појасеви зеленила, групе стабала, појединачна стабла, кошанице, међе, живице и сл.) у границама плана, имају улогу еколошких коридора еколошке мреже РС.

Мере заштите еколошке мреже прописане су Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, број 102/10) и другим прописима.

Природну вредност предметног подручја чини лесни одсек, високо вредновани биотопи у приобаљу Дунава и на самом лесном одсеку, као и трасе постојећих дрвореда.

Планским решењем се, у складу са законским основом, чува и унапређује лесни одсек и континуирани заштитни зелени појас на одсеку и горњој котли. Такође планирано је очување постојећих дрвореда, али и подизање нових у регулацији саобраћајница, као и травне баштице и озелењене шкарпе. У оквиру комплекса планираних намена обезбеђен је одређени проценат зелених површина у директном контакту са тлом, као и озелењавање паркинг простора дрворедним садницама. На овај начин створени су услови за формирање еколошке мреже на локалном нивоу, која представља станишта и коридоре за бројне врста, обезбеђује природно кружење атмосферских вода, заштиту од негативних утицаја планираних делатности и саобраћаја на природно окружење, земљиште, воду и др.

Приликом реализације планског решења неопходно је поштовати следеће мере заштите:

- максимално чувати постојећу вегетацију (појединачна стабла, групе стабала, живице, травне површине и др.), а вредне примерке појединачних стабала или дрвореда уклопити у планирану концепцију система зеленила;

- приликом одабира врста за реализацију планираних зелених површина, предност треба дати аутохтоним врстама дрвећа и жбуња прилагодљивим на природне и створене услове предметног подручја; врсте које имају веће фитонцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности. Избежавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), а забрањене су инвазивне врсте (багрем, негундовац, косело дрво и сл.). У овај избор треба да буду укључене листопадне и четинарске врсте, како би зеленило било у функцији током читаве године;

- за формирање дрвореда користити школоване саднице аутохтоних врсте лишћарских стабала, прилагођене локалним климатским условима, отпорне на аерозагађење;

- изворе светлости јавне расвете на зеленим површинама усмерити ка тлу;

- дуж горње коте лесног одсека планирати пешачке и бицикличичке стазе;

- уредити видиковце на местима која обезбеђују сагледавање постојећих визура;

- у оквиру површина за паркирање планирати мање затрављене површине са дрворедним стаблима, како би се избегло формирање компактних бетонираних површина;

- заштитити воде Дунава од депоновања комуналног отпада у речно корито и дуж обале, као и од испуштања отпадних и фекалних вода;

- заштитити приобални део Дунава од изградње и свих активности које нарушавају природно стање локације која је станиште бројних биљних и животињских врста и птица.

Приобаље Дунава уредити уз адекватно озелењавање, како би се простор оплеменио и омогућило његово коришћење за одмор и рекреацију. Како Дунав пружа могућност за развој туризма, предметно подручје уврстити у туристичку понуду;

- приликом извођења радова обезбедити засебно депоновање и заштиту плодне земље од спирања и разношења како би се користила за радове на санацији;

- неопходно је израдити одређену техничку документацију у складу са условима ЈКП „Зеленило – Београд”.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минералошко-петрографског порекла, сходно Закону о заштити природе, извођач је дужан да прекине радове и обавести Министарство пољопривреде и заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

(Услови Завода за заштиту природе Србије, допис број: 020-1935/3 од 7. новембра 2016. године)

3.2.3. Заштита животне средине

За предметни план је, у складу са чланом 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео Решење о приступању стратешкој процени утицаја Плана на животну средину (под бројем IX-03-350.14-40/2011 од 16. марта 2011. године), на основу кога је урађен Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана:

- извршити детаљна инжењерско-геолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15) у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;

- уклонити постојећу депонију речног материјала и постројење за сепарацију; обавеза је корисника/власника депоније речног материјала и постројења за сепарацију да, након уклањања постојеће депоније и постројења изврши санацију предметне локације;

- у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине обезбедити:

- објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

- приоритетна је изградња канализационих система за прикупљање и одвођење отпадних вода са сепаратним системом за прикупљање и пречишћавање комуналних и технолошких отпадних вода, формирањем локалног канализационог подсистема и сл;

- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепорпусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих наведених површина, њихов третман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да њихов квалитет задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда”, број 5/89);

- у оквиру површина планираних за комерцијалне делатности није дозвољена/о:

- изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде” делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд;

- изградња складишта секундарних сировина, отпадних возила и сл., као и складишта отровних и запаљивих материјала;

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

- уређење паркинга површина на рачун зелених и незастртих површина;

- у оквиру привредне зоне обезбедити:

- примену одговарајућих технологија и процеса у обављању делатности, а који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине, односно обезбеђују заштиту животне средине смањењем, односно отклањањем штетног утицаја на животну средину на самом извору загађења;

- при пројектовању и изградњи објеката за производњу, складиштење и промет прехрамбених производа и предмета опште употребе, посебно испоштовати опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

- одговарајући начин складиштења сировина, полупроизвода и производа у складу са посебним законима;

- уградњу одговарајућих уређаја за пречишћавање процесних отпадних вода, уколико квалитет отпадних вода, након третмана у таложницима – сепараторима не задовољава критеријуме прописане за упуштање отпадних вода у градску канализацију прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда”, број 5/89);

- одговарајуће прикључке и арматуре за узорковање непречишћене/пречишћене отпадне воде, односно обављање континуалног и дисконтинуалног праћења квалитета воде на улазу/излазу из уређаја за пречишћавање;

- уградњу филтера за задржавање честичног загађења на систему за вентилацију производних делова објеката по потреби;

- применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, у радној средини и околини објеката и то:

- мере којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница, расхладна опрема и др) 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 75/10),

- којима ће се бука у планираним објектима свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990;

- уколико се трафостанице изводе у непосредној близини стамбених објеката обезбедити звучну заштиту применом одговарајућих изолационих материјала;

- трансформаторске станице пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе

референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (Е) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (В) не прелази 40 μ T,

– обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора графостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,

– није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB),

– након изградње трансформаторске/их станице/а извршити: прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станица, пре издавања употребне дозволе за исту/е; периодична испитивања у складу са законом и достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења,

– трансформаторске станице у оквиру објекта не планирати уз стамбени простор (дечје, спаваће, дневне собе и сл), односно канцеларијски простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.;

– управљање отпадом вршити 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) и с тим у вези обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру локације на којој исти настаје, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

– процесног отпада,
– отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја, у складу са важећим прописима из ове области,

– органског отпада (баштенски „зелени” отпад),
– амбалажног отпада, у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09),
– комуналног и другог неопасног отпада (рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл); у оквиру комерцијалних зона, за потребе примарне сепарације, односно селективног сакупљања наведеног отпада, формирати простор за зелено острво;

Инвеститор је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

Успоставити ефикасан систем мониторинга и контроле процеса рада планираних садржаја, у циљу повећања еколошке сигурности, који подразумева:

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10 и 93/12), Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 67/11, 48/12 и 1/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС”, број 33/16),

– „нулто” мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада објекта који могу бити извори буке, односно редовно праћење нивоа буке у току њихове експлоатације, преко овлашћене институције, 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 75/10),

– поступање са отпадом у складу са законом.

У току извођења радова неопходно је:

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

– снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију односно ремедијацију загађене површине.

(Услови Секретаријата за заштиту животне средине, допис број: 501.2-100/2016-V-04 од 1. децембра 2016. године)

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 земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са :

– Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке реонизације.

– Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, број 39/64).

– Урбанистичке мере заштите од пожара

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилника 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) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

Капацитет водоводне мреже мора да обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара (иницијално гашење), како за хидрантску мрежу тако и за друге инсталације које користе воду за гашење пожара (спринклер, дренчер и др.).

Стога, 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).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

– 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 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

– објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85).

– применити одредбе Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 28. и 29. Закона о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/98), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92) и 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).

– складишта реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Службени лист СФРЈ”, број 24/87).

– уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину, укључујући и приступне путеве и платое за интервенцију ватрогасних возила.

– реализовати објекте у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, број 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15) и Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

Пројекте за извођење објеката потребно је доставити на сагласност пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Службени гласник РС”, број 22/15) и Законом и заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

(Услови МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду бр. 217-345/2016 од 4. октобра 2016. године.)

– Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијени су дописи под пов.бр. 3032-9/2016, од 6. марта 2017. године и инт. бр. 3032-13/2016 од 31. марта 2017. године, са посебним условима и захтевима за прилагођавање потребама одбране земље око војног комплекса „Радован Медић” („13. мај”), који су уграђени у план. Зоне заштите око комплекса са правилима изградње, због поверљивих

података, дате су у посебном Прилогу са мерама заштите од интереса за одбрану земље, Пов. бр. 800-15/17 који је саставни део плана.

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.

Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редукција емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије („Службени гласник РС”, број 25/13) и Законом о енергетици РС („Службени гласник РС”, број 145/14) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедливе концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m^2 . Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, број 69/12).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљивих извора енергије.

У пројектовању и изградњи објеката, као и уређењу и одржавању слободног простора обезбедити ефикасно коришћење енергије и могућност коришћења обновљивих извора енергије кроз:

– оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;

– коришћење нових техничких и технолошких решења;

– топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;

– избор облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;

– одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;

– коришћење природног осветљења и пасивних добитача топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

– оптимализацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;

– заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;

– планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;

– коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.

– коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;

– пројектовањем система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;

– пројектовањем наменских структура у слободном и јавном простору, пејзажним уређењем, укључујући поплочавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);

– коришћењем елеманата у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.);

– правилним одабиром вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;

– економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

Приликом пројектовања, радова на изградњи, реконструкцији и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/11).

Препорука је да јавни објекти – објекти и комплекси јавних служби – Институт за кукуруз „Земун поље”, користе обновљиве изворе енергије за своје потребе (снабдевање топлотном и електричном енергијом).

Препорука је да се пре изградње, комерцијалних, привредних и јавних објеката раде истраживања локација, те да се, уколико истраживања покажу да локација има потенцијал за коришћење геотермалних вода за снабдевање објеката топлотном енергијом, максимално користе геотермални извори за топлотне потребе.

3.4. Управљање отпадом

За евакуацију комуналног отпада на територији плана треба набавити судове –контејнере запремине 1.100 l, димензија 1.37 / 1.2 /1.45 m, чији ће се потребан број одредити према површини објеката и потребама инвеститора. Норматив 1 контејнер/800 m² корисне површине објекта не може бити стриктно примењен јер се ради о објектима који имају смањену потребу за контејнерима за одлагање кућног смећа, а повећану потребу за специјалним судовима за депоновање отпадака другачијег састава, од биљака, амбалажа и сл.

Судови за одлагање отпада морају бити постављени у оквиру границе комплекса којем припадају, а до њих мора бити обезбеђен директан саобраћајни прилаз.

Остали опасан отпад се складишти и предаје у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

Контејнери морају бити смештени у оквиру парцеле, на бетонираној површини, у ниши ограда живом оградом, или у оквиру објекта.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, допис број 17992 од 4. октобра 2016. године)

4. Правила грађења за површине јавних намена

4.1. Јавне саобраћајне површине

(Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”)

Планом су дефинисане саобраћане грађевинске парцеле и саобраћајне површине:

– грађевинске саобраћајне парцеле ЈС1-ЈС11 за саобраћајнице Нова 1 – Нова 11 и

– саобраћајна површина ЈС-а – Батајнички друм, која је дефинисане Планом детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 1 и 2 („Службени лист Града Београда”, број 34/03).

У оквиру јавних саобраћајних површина нису дозвољене базне станице мобилне телефонске мреже и друге предајне антене, на основу услова Министарства одбране – Управе за инфраструктуру.

Јавне саобраћајне површине – мрежа саобраћајница	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Нова 1 Улица насеље „13. Мај“	КО Земун поље целе катастарске парцеле: 1301/2 делови катастарских парцела: 50/18, 1301/1, 50/17, 50/2, 50/18, 50/1	ЈС1.1
Нова 1 Улица насеље „13. Мај“	КО Земун поље делови катастарских парцела: 1301/1, 35, 31, 26/1, 52, 33, 34, 29/2, 28/3, 50/1	ЈС1.2
Нова 2	КО Земун поље делови катастарских парцела: 50/1, 91/1,	ЈС2.1
Нова 2	КО Земун поље делови катастарских парцела: 50/1, 91/1, 1302/1, 63/2, 68	ЈС2.2
Нова 3 Постојећи пут ка аутокампу и Дунаву	К.о. Земун поље делови катастарских парцела: 1303/1, 94/1, 94/32, 152/2, 91/1	ЈС3.1
Нова 3 Постојећи пут ка аутокампу и Дунаву	КО Земун поље делови катастарских парцела: 1303/1, 89/3	ЈС3.2
Нова 4	КО Земун поље делови катастарских парцела: 50/1, 50/18	ЈС4
Нова 5	КО Земун поље делови катастарске парцеле 91/1	ЈС5
Нова 6	КО Земун поље делови катастарских парцела: 52, 26/1, 63/1, 62, 28/1, 1301/1, 28/3	ЈС6.1
Нова 6	КО Земун поље делови катастарских парцела: 50/1, 1302/1, 63/1	ЈС6.2
Нова 7	КО Земун поље делови катастарских парцела: 67, 69, 91/1, 1302/1, 66, 68	ЈС7.1
Нова 7	КО Земун поље делови катастарских парцела: 89/3, 1303/1, 1302/1, 70, 66, 88/2,	ЈС7.2
Нова 7	КО Земун поље целе катастарске парцеле: 82/12 делови катастарских парцела: 82/27, 1302/1, 1302/4, 70,	ЈС7.3
Нова 8 пут у сурдуку ка Дунаву	КО Земун поље делови катастарских парцела: 64, 1372, 17/4, 65/4, 70, 67, 68, 66, 69	ЈС8
Нова 9	КО Земун поље делови катастарских парцела: 63/1, 20	ЈС9
Нова 10	КО Земун поље делови катастарских парцела: 63/2, 68, 20	ЈС10
Нова 11	КО Земун поље део катастарске парцеле 68	ЈС11

Табела 2а – Јавне саобраћајне парцеле мреже саобраћајница

Јавне саобраћајне површине – мрежа саобраћајница	број катастарске парцеле	ознака саобраћајне површине
Батајнички друм	КО Земун поље целе катастарске парцеле: 1301/3, 108/7, 99/57, 99/59, 98/21, 97/1, 150/42, 50/3, 50/5, 50/4, 91/2, 152/6, 1303/2 делови катастарских парцела: 1300/3, 107/7, 150/3, 39/7, 94/8.	ЈС-а

Табела 2б– Јавне саобраћајне површине мреже саобраћајница

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1: 1.000.

4.1.1. Улична мрежа

(Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:1.000)

(Графички прилог број 3.1 „Попречни профили” Р 1:200)

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације Града Београда.

Са југозападне стране предметног плана налази се саобраћајница Батајнички друм, која је у функционално рангираној уличној мрежи града улица првог реда.

Планиране саобраћајнице Нова 1 – Нова 11 су део секундарне мреже саобраћајница којима се обезбеђује приступ планираним садржајима плана, а прикључују се на Батајнички друм на следећи начин:

- саобраћајница Нова 2 преко раскрснице са пуним програмом веза,
- саобраћајнице Нова 1 и Нова 3 преко раскрснице типа улив/излив.

Планирани саобраћајни прикључци на Батајнички друм усклађени су са решењем раскрсница на Батајничком друму, које је дефинисано Планом детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 1 и 2 („Службени лист Града Београда”, број 34/03).

Планираним решењем саобраћаја

– Задржани су коридори постојећих саобраћајница уз корекције елемената ситуационог плана и попречног профила,

– Проширени су коридори постојећих саобраћајница, уз максимално поштовање постојећег стања (у смислу ивичне геометрије постојећег коловоза) у циљу смањења укупних трошкова извођења планираних саобраћајница,

– Планиране су нове саобраћајнице у циљу бољег повезивања предметног подручја са примарном саобраћајном мрежом у окружењу.

Улица насеље „13. мај” – Нова 1 – саобраћајница ка комплексу „13. мај”

Саобраћајница Улица насеље „13. мај” – Нова 1 је постојећа саобраћајница од Батајничког друма ка комплексу „13. мај” која је планирана за реконструкцију. Планирана је са променљивом ширином регулације и на највећем делу саобраћајнице је у оквиру постојеће катастарске парцеле.

Планирано је проширење постојећег коловоза са око 5,5 m на 6,5 m и на 7,0 m.

Са леве стране коловоза, наспрам главног улаза у комплекс ПИК „Земун”, планирана је окретница аутобуса јавног градског превоза путника.

Са десне стране коловоза целом дужином саобраћајнице планиране су зелене баштице са дрворедом уз ивицу коловоза уколико то просторне могућности дозвољавају (предмет техничке документације), затим двосмерна бициклистичка стаза и тротоар.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 1 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило / дрворед	двосмерна биц. стаза	Σ
Нова 1 профил 1-1 0+000.00 – 0+240.00	2 x 3,5 m	2,5 m + 2,0 m	мин 0,80 m + 2,80 + мин 3,80 m	2,5 m	мин. 21,4 m
Нова 1 профил 2-2 0+240.00 – 0+780.00	2 x 3,5 m	2,5 m + мин 1,5 m	мин 0,50 m + 2,20 + мин 2,10 m	2,5 m	мин. 18,3 m
Нова 1 профил 3-3 0+780.00 – 0+820.00	2 x 3,5 m	2,2 m + 1,5 m	мин 1,40 m + 1,90	2,5 m	мин. 16,5 m
Нова 1 профил 4-4 0+840.00 – 1+020.00	2 x 3,5 m	мин 1,8 m + 1,5 m	мин 2,25 m + мин 1,3 m	2,2 m	мин. 16,05 m
Нова 1 профил 4а-4а 1+020.00 – 1+080.00	2 x 3,25 m	мин 3,25 m + 2,0 m	мин 2,10 m + мин 2,60 m	2,5 m	мин. 18,95 m
Нова 1 профил 4б-4б 1+140.00 – 1+220.00	2 x 3,25 m	2,0 m + мин 2,0 m	2,00 m + 2,00 m	2,5 m	мин. 17,0 m

Попречни профили саобраћајнице Улица насеље „13. мај” – Нова 1 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 2 је главна новопланирана саобраћајница којом се предметно подручје прикључује на Батајнички друм и даље, постојећом трансверзалном саобраћајницом С11, на магистралну саобраћајницу Нови новосадски пут. Планирана је раскрсница са пуним програмом веза на месту постојеће раскрснице Батајничког друма и саобраћајнице С11.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 2 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	двосмерна биц. стаза	Σ
Нова 2 профил 16-16 0+000.00 – 0+200.00	2 x 3,5 m	2,0 m + 2,0 m	2,00 m + 2,00 m	2,5 m	мин. 17,5 m
Нова 2 профил 15-15 0+200.00 – 1+040.00	2 x 3,5 m	2,0 m	2,00 m + мин 2,80 m	2,5 m	мин. 16,3 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 2 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 3 је постојећа саобраћајница која се пружа од Батајничког друма ка аутокампу „Дунав”, до саобраћајнице Нова 7. Планирана је у оквиру постојеће катастарске парцеле на највећој дужини саобраћајнице.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 3 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	Σ
Нова 3 профил 14-14 0+000.00 – 0+180.00 0+700.00 – 0+820.00	2 x 3,5 m	1,5 m + мин 1,7 m	2,00 m	мин. 12,2 m
Нова 3 профил 13-13 0+180.00 – 0+700.00	2 x 3,0 m	1,5 m + 1,5 m	2,00 m + 1,50 m	мин. 12,5 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 3 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 4 је планирана саобраћајница између саобраћајница Улица насеље „13. мај” – Нова 1 и Нова 2, којом се обезбеђује приступ грађевинским парцелама и планираним садржајима у блоку 1. Планирана је са почетном стационажом на раскрсници са саобраћајницом Улица насеље „13. мај” – Нова 1.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 4 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	двосмерна биц. стаза	Σ
Нова 4 профил 17-17	2 x 3,5 m	2,0 m + 2,0 m	2,00 m + 1,50 m	2,5 m	мин. 17,0 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 4 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 5 је планирана саобраћајница између саобраћајница Нова 2 и Нова 3, којом се обезбеђује приступ грађевинским парцелама и планираним садржајима у блоку 2.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 5 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	Σ
Нова 5 профил 18-18	2 x 3,5 m	3,5 m + 1,5 m	2,00 m	мин. 14,0 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 5 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 6 је планирана саобраћајница у северном делу плана између саобраћајница Улица насеље „13. мај” – Нова 1 и Нова 2 којом се обезбеђује приступ грађевинским парцелама и планираним садржајима у блоковима 3 и 7.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 6 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	двосмерна биц. стаза	Σ
Нова 6 профил 5-5 0+000.00 – 0+220.00	2 x 3,0 m	2,5 m	2,00 m	2,5 m	мин. 13,0 m
Нова 6 профил 6-6 0+220.00 – 0+400.00	2 x 3,0 m	2,5 m	-	2,5 m	мин. 11,0 m
Нова 6 профил 7а-7а 0+400.00 – 0+960.00	2 x 3,0 m	2,0 m	2,00 m + 2,00 m	мин 2,6 m	мин. 14,6 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 6 у приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 7 је планирана саобраћајница у северном делу плана између планиране саобраћајнице Нова 2 и постојеће саобраћајнице С 10, дефинисане Планом детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, зона 4 („Службени лист Града Београда”, број 14/05), којом се обезбеђује приступ грађевинским парцелама и планираним садржајима у блоковима 6 и 4 и приступ (преко саобраћајнице Нова 8) обали Дунава.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 7 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	двосмерна биц. стаза	Σ
Нова 7 профил 7б-7б 0+980.00 – 1+180.00	2 x 3,0 m	мин 2,0 m	2,00 m + 2,00 m	2,5 m	мин. 14,5 m
Нова 7 профил 10а-10а 1+200,00 – 1+280.00	2 x 3,0 m	2,0 m + 1,5 m	2,00 m + 2,00 m	-	мин. 13,5 m
Нова 7 профил 10б-10б 1+280.00 – 1+360.00	2 x 3,0 m	2,0 m + 2,0 m	2,00 m + 2,00 m	-	мин. 16,5 m
Нова 7 профил 11-11 1+360.00 – 1+440.00	2 x 3,0 m	2,0 m + мин 1,5 m	2,00 m	-	мин. 11,5 m
Нова 7 профил 12-12 1+440.00 – 1+660.00	2 x 3,0 m	1,5 m + 1,5 m	мин 4,50 m + 2,00 m + 2,00 m	-	мин. 17,5 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 7 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 8 је саобраћајница планирана у усеку лесног одсека – сурдуку, којом је планиран приступ обали Дунава на коти 78.0.

Саобраћајница је планирана делом у усеку, делом на насипу који се ослања на планирану обалу на коти 77.50 због чега је за њену реализацију је неопходна предходна реализација обаловтврде. правила грађена обало утврде дефинисана су у поглављу 4.4.2. Правила грађења у уређења планиране обале.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 8 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	банкине	канални	двосмерна биц. стаза	Σ
Нова 8 профил 8а-8а 0+980.00 – 1+180.00	2 x 2,75m	1,5 m	-	1,5 m + 1,5 m	2,5 m	мин. 12,5 m
Нова 8 профил 8б-8б 1+200,00 – 1+280.00	2 x 2,75m	1,5 m	1,00 m + 1,00 m	1,5 m + 1,5 m	2,5 m	мин. 14,5 m
Нова 8 профил 8в-8в	2 x 3,0m	2,00 m + 5,00 m	-	-	-	мин. 13,0 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 8 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 9 је саобраћајница планирана за приступ планираним садржајима у блоку 3 и 7. Планирана је са слепим завршетком и противпожарном окретницом.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 9 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	Σ
Нова 9 профил 9-9	2 x 3,0 m	2,0 m + 2,0 m	-	мин. 10,0 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 9 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 10 је планирана за приступ лесном одсеку, као и садржајима у блоковима 3 и 6. Планирана је за двосмерни саобраћај са противпожарном окретницом на крају.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 10 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	Σ
Нова 10 профил 19-19	2 x 3,0 m	мин 1,5 m + 1,5 m	променљиво	мин. 9,0 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 10 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

Нова 11 је планирана у блоку 6, за приступ грађевинским парцелама ЈПИ 3 и ГП5. Планирана је за двосмерни саобраћај са противпожарном окретницом на крају.

У оквиру регулације саобраћајнице Нова 11 планирани су следећи елементи попречног профила:

улица	коловоз	тротоар	зеленило /дрворед	Σ
Нова 10 профил 22-22	2 x 3,0 m	1,5 m + 1,5 m	-	9,0 m

Попречни профили саобраћајнице Нова 11 су приказани на графичком прилогу 3.1 „Попречни профили” Р 1:200.

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 и нивелацији постојеће саобраћајне мреже и мреже постојећих канала.

У оквиру јавних саобраћајница нису дозвољене базне станице мобилне телефонске мреже и друге предајне антене, на основу услова Министарства одбране – Управе за инфраструктуру.

(Услови: Секретаријата за саобраћај – Сектор за привремене и планирани режим саобраћаја бр. 344.4-38/2016 од 17. новембра 2016. године и ЈКП „Београд-пут” бр. 4142-3/2016. године од 3. новембра 2016. године)

4.1.2. Јавни градски превоз путника

У вези са јавним градским превозом путника, добијени су услови Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV – 08 бр.346.5-2196/10, 13. децембра 2010. године и IV– 06 бр. 346.6-2196.1/11, 10. јануара 2012. године.

У постојећем стању предметни простор опслужује аутобуска линија 705, која саобраћа Батајничким друмом и саобраћајницом Нова 1 (Пут за „13. мај”) и повезује га са централном зоном Земуна.

С обзиром да је планирана веза саобраћајнице Нова 1 са Батајничким друмом типа улив-излив, у оквиру предметног простора планира се делимична измена постојеће трасе аутобуске линије. Возила јавног превоза ће саобраћати следећим саобраћајницама: Батајнички друм, саобраћајнице Нова 2, Нова 4, и даље редовном трасом, саобраћајницом Нова 1, односно Путем за „13. мај” до постојећег терминауса „13. мај”, који се задржава на постојећој локацији. Планирана је реконструкција постојеће окретнице и проширење на делове катастарских парцела 33 и 34, КО Земун поље, у складу са просторним могућностима и наведеним саобраћајним условима у највећој мери. Окретница је планирана у оквиру јавне саобраћајне парцеле ЈС1 саобраћајнице Нова 1.

Услови за безбедно и неометано одвијање јавног превоза путника су:

- коловозне конструкције саобраћајницама којима саобраћају возила јавног превоза пројектовати за тежак теретни саобраћај;

- минимална ширина коловоза за кретање возила јавног превоза мора износити 7,0 m, изузетно 6,5 m на деоници од стационаже ~ km 1+025.00 до планиране окретнице за јавни градски превоз (укупна дужина деонице ~ 100,00 m);

- максималан подужни нагиб коловоза за кретање возила јавног превоза од 6%;

- на саобраћајницама којима се крећу возила јавног градског превоза пројектовати радијусе скретања возила од минимално 12 m;

- реконструкција постојећег терминауса, што подразумева да се обезбеди:

- стајалишни фронт у дужини од минимум 40 m,
- ширина стајалишног фронта (тротоар) минималне ширине 3 m,

- ширина саобраћајнице на окретници мора да омогући обилажење возила стационарних у долазним стајалиштима,

- површина за стационирање возила у квару и резерви,
- обезбедити прикључке на инсталације електрике, водовода и канализације;

- стајалишта јавног превоза прилагодити особама са инвалидитетом;
- обележити површине за вођење слепих и слабовидих особа на стајалишним платоима;

- на планираним стајалиштима поставити настрешнице;
- планирати квалитетно одводњавање површинских вода са коловоза и тротоара – станичних платоа. Решетке шахтова пројектовати ван површине коловоза, односно интегрисати шахтове у ивичњак.

У оквиру планиране окретнице нису дозвољене базне станице мобилне телефонске мреже и друге предајне антене, на основу услова Министарства одбране – Управе за инфраструктуру.

(Услови Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз бр. 346.5-3085/2016 од 12. децембра 2016. године)

4.1.3. Паркирање

За планиране намене обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу норматива датих у табели бр. 3. За потребе особа са инвалидитетом обезбедити процентуалан број паркинг места сходно намени и члану 36., Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

НОРМАТИВИ ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ПОТРЕБНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
комерцијални садржаји	– 1ПМ на 50 m ² продајног простора трговинских садржаја – 1ПМ на 60 m ² НГП административног или пословног простора – 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта – 1ПМ на 50 m ² продајног простора шопинг моллова, хипермаркета – 1ПМ на 50 m ² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m ² .
Привредне зоне	– 1ПМ на 100 m ² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једновремено запослених – 1ПМ на 100 m ² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једновремено запослена
јавне службе	– 1ПМ на 3 запослена / или 1 групу / или 100 m ² НГП за предшколске установе ван парцеле; – 1ПМ на 6 запослених / или 1 учионицу за основне школе; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели – 1ПМ на 6 запослених / или 1 учионицу за средње школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели – 1ПМ на 3 запослена / или 4-6 болничких постеља за установе специјализоване здравствене заштите – 1ПМ на 10 кревета за домове за стара лица – 1ПМ на 8 једновремено запослених за домове за домове за заштиту деце – 1 ПМ на 60m ² БРГП за установе културе – 1ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта – 1ПМ на 7 запослених у музејима – 1ПМ на 60 m ² БРГП простора државне администрације – 1ПМ на 3 запослена за објекте посебне намене (ватрогасне станице, војни комплекси и сл.) уз потребан број паркинг места за специјална возила
инфраструктурни објекти и комплекси	– на припадајућој парцели у зависности од технолошког процеса

Табела 3 – Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места

4.1.4. Бициклически саобраћај

У оквиру границе плана бициклическе стазе су планиране од Батајничког друма, планираним саобраћајницама: Нова 1, Нова 2, Нова 4, Нова 6. Нова 8, до планиране обале и шеталишта на Дунаву на коти 77.0 m н.в. .

У планираним саобраћајница, бициклическе стазе су планиране једнострано, ширине 2.5 m, за двосмерни бициклически саобраћај и повезане су на планирану бициклическу стазу у Батајничком друму, а преко Батајничког друма повезане су и са широм мрежом бициклических стаза на територији Земуна, Новог Београда и Палилуле (планираном стазом у Улици цара Душана и изведеном

бициклическом стазом у оквиру регулације приступне саобраћајнице и моста „Михајло Пупин”, на основу следећих планова:

- План детаљне регулације природне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2, („Службени лист Града Београда”, број 34/03),
- План детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране саобраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 42/16) и
- План детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т-6, лесног одсека, Земунског гробља и границе Регулационог плана Старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун, „Службени лист Града Београда”, број 52/14).

4.1.5. Речни саобраћај

Деоница Дунава дуж границе Плана има статус међународног пловног пута којим се обавља међународни и унутрашњи речни саобраћај путника и робе, са пристаништем за путнички саобраћај, међународни и унутрашњи, у Луци „Београд”, на десној обали Саве и робним пристаништем у Луци Београд на десној обали Дунава.

Активно коришћење Дунава представља један од приоритета у развоју туризма Београда.

(Услови Јавног водопривредног предузећа „Београдводе” бр. 436/2 од 11. фебруара 2011. године;

Услови Дирекције за водне путеве бр. 11/257 од 10. децембра 2010. године;

Услови Министарства за инфраструктуру – Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе)

4.1.6. Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења Плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

4.1.7. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилози: број 2 „Планирана намена површина”, број 3 „Регулационо-нивелациони план” и број 8 „Синхрон план” Р 1:1.000)

У оквиру анализираног подручја, планира се формирање обостраних једноредних дрвореда са травним баштицама и то:

- дуж постојеће саобраћајнице ка пољопривредном додру „13. мај”;
- дуж постојеће саобраћајнице ка ауто кампу „Дунав”;
- дуж нових планираних саобраћајница: Нова 2, Нова 4, Нова 5, Нова 6, Нова 7 и Нова 10.

Све постојеће трасе дрвореда се у потпуности задржавају, а њихови прекиди се попуњавају новим садним местима. Са стране улице са које не постоји дрворед, провлаче се нове трасе. У формирању дрвореда учествује и постојеће квалитетно линеарно зеленило које се налази у међи која раздваја пољопривредне површине ПИК „Земун” и Института за кукуруз „Земун поље”.

Приликом формирања дрвореда (попуне старих и провлачења нових траса):

– избор врсте прилагодити условима средине и профилу улице. Користити школоване саднице, уједначене висине, формиране круне, правилног дебла чистог од грана до висине минимум 2,5 m;

– на раскрсницама изоставити саднице на дужини коју захтевају услови прегледности и безбедности саобраћаја;

– ускладити положај садница и трасе комуналних инсталација.

У оквиру регулације улице осим дрвореда са травним баштицама, планиране су и линеарне траке зеленила између тротоара и регулационе линије. Те просторе уредити са максималним учешћем аутохтоних врста, а у случају шарпи – применом биоинжењерских мера.

Посебну пажњу треба обратити уређењу косина лесног одсека у сурдуку. Просторне интервенције могу да буду усмерене једино у правцу заштите од ерозије, применом биоинжењерских мера.

Троугаону површину на раскрсници саобраћајнице Нова 3 која води ка ауто кампу и саобраћајнице Нова 7 репрезентативно уредити, коришћењем травних покривача и покривача тла, трајницама и групацијама ниског шибља чија висина не прелази 70 cm.

Детаље везане за планирано зеленило у регулацији улице разрадити Главним пројектом уређења и озелењавања.

4.2. Инфраструктурна мрежа, објекти и површине (Графички прилог број 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

4.2.1. Водоводна мрежа и објекти (Графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р:1.000)

Локација предметног плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. Непосредно уз границу разматраног подручја, уз регулацију Батајничког друма, изграђен је примарни цевовод В1А400 mm, односно дистрибутивни В1Л200 mm али само у делу те улице (од улице насеље „13. мај” – Нова 1 до Улице нова 2) и са супротне стране. Унутар предметног комплекса делимично је изведена дистрибутивна водоводна мрежа и то:

- цевовод димензија В1А200 mm, односно В1А100 mm дуж улице насеље „13. мај” – Нова 1,
- цевовод димензија В1ПЕ90 mm у делу Улице нова 6, и
- цевовод димензија В1ДЛ150 mm дуж Улице нова 3 која иде до комплекса Банке биљних гена.

Наведена водоводна мрежа повезана је на постојећи цевовод В1А400 mm дуж Батајничког друма.

Снабдевање водом садржаја унутар граница предметног плана је из цевовода В1А400 mm дуж Батајничког друма. Стање овог цевовода је лоше, па се планира његова реконструкција и замена новим цевоводом истих димензија у регулацији Батајничког друма.

За уредно снабдевање водом предметне локације унутар граница Плана у складу са новим саобраћајним решењем планира се:

- замена постојећег цевовода В1Л200 mm дуж улице насеље „13. мај” – Нова 1 новим истих димензија,
- замена постојећег цевовода В1ДЛ150 mm дуж дуж Улице Нова 3 која иде до комплекса Банке биљних гена новим истих димензија, и
- укидање цевовода В1ПЕ90 mm у делу Улице нова 6 јер је ван јавне површине и замена новим димензија мин. Ø150 mm у регулацији улице, и
- изградња нове водоводне мреже димензија мин. Ø150 mm дуж улица у којима је нема а ускладу са планираним наменама.

Реконструисане и новопланиране цевоводе повезати на планирани Ø400 mm дуж Батајничког друма.

За прикључење планираних објеката, као и постојећих који се реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструисати према важећим стандардима београдског водовода.

Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом.

Уличну водоводну мрежу, постојећу и планирану, повезати тако да формира прстенасту структуру.

Кроз израду техничке документације димезионисати водоводну мрежу тако да обезбедити довољан притисак и довољне количине вода за санитарне и противпожарне потребе.

Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91), затварачима, испустима и свим осталим елементима неопходним за њено правилно функционисање и одржавање.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација водовода.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој, бр. 58929/ I4-1/968 од 25. фебруара 2016. године)

4.2.2. Канализациона мрежа и објекти

(Графички прилог број 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Локација предметног плана припада „Батајничком” канализационом систему, делу на коме је према Генералном решењу београдске канализације предвиђено каналисање сепарационом начином одвођења атмосферских и употребљених вода. „Батајнички” канализациони систем је у делу заснован и тенутно функционише по принципу провизоријума јер примарни објекти овог система још нису изграђени.

У границама предметног комплекса у овом тренутку нема изграђене ни примарне а ни секундарне канализационе мреже. У постојећем стању присутна су индивидуална решења, која су базирана на септичким јамама и мањим локалним постројењима за прашишћавање отпадних вода.

Крајњи реципијент атмосферских вода је колектор „Земун поље – Дунав”, димензија Ø2.600 – Ø3.000 mm, који је изграђен али није пуштен у рад.

Крајњи реципијент употребљених вода са предметне територије је КЦС „Земун поље 2”, која ради као провизоријум, односно упоредбене воде се заједно са атмосферским постојећим привременим потисом димензија 2x700 mm упућују ка Дунаву. Након пуштања у рад колектора „Земун поље-Дунав”, ова црпна станица се ослобађа дотока атмосферских вода, тако да ће се само употребљене воде упућивати на планирано постројење за прераду отпадних вода „Батајница”.

Из правца постојећег провизоријума ЦС „Земун поље 2” дуж ауто-пута Београд – Нови Сад, у правцу насеља Алтина, изграђен је колектор за употребљене воде димензија ФБ120/180 cm у дужини од 800 m и даље до насеља „Алтина” са променљивим пречником (Ø 1.000–900–700 mm). Услов за прикључење гравитирајућих насеља на јавну канализациону мрежу је пуштање у рад колектора „Земун поље” – Дунав и реконструкција КЦС „Земун поље 2”.

Каналисање шире просторне целине и дела предметне територије у зони око улице Батајнички пут разматрано је у Плану детаљне регулације привредне зоне Горњи Земун 1 и 2, („Службени лист Града Београда”, број 14/05) за чије потребе је урађен Идејни пројекат кишне и фекалне канализације привредне зоне Горњи Земун („Хидропланинг”, 2006. године). С обзиром на то да је овим пројектом обухваћено само 10 ha територије предметног плана, за прихват кишних и фекалних вода са подручја целог плана потребно је иновелирати наведену техничку документацију. На основу предметног Плана потребно урадити идејни пројекат који ће дати решење одвођења атмосферских и употребљених вода са предметне локације, до непосредних одводника. Кроз идејни пројекат је неопходно проверити капацитете низводних канала, све до главних реципијената из разлога прилива додатних количина вода са делова предметне територије, а са којима се није рачунало при изради Идејног пројекта кишне и фекалне канализације привредне зоне Горњи Земун („Хидропланинг”, 2006. године.).

У границама предметног подручја, планира се канализација по сепарационом принципу по важећим стандардима београдске канализације – 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.

За неометано одвођење употребљених и атмосферских вода потребно је изградити канализацију, како унутар комплекса, тако и непосредних реципијената. До изградње градске канализационе мреже одвођење употребљених и кишних вода могуће је решавати алтернативно.

Предвидети одводњавање свих слободних површина у плану и улицама, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају канализационим системом. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Одлуци о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда („Службени лист Града Београда”, број 06/10).

Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

Прикључење објекта на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима и стандардима Београдске канализације.

У току даље израде урбанистичке и техничке документације, ради прецизног места прикључења (као и услова које треба испунити да би до истог дошло) на градску мрежу фекалне и атмосферске канализације, неопходно је обавити сарадњу са ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба за развој, бр. 58929/1, I4-1/968/1 од 21. новембра 2016. године)

4.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

(Графички прилог број 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1.000)

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оперећења за поједине кориснике:

ДЕЛАТНОСТ	Специфично оперећење рмос (W/m ²)
Спорт	40
Пословање	60
Остале намене	90

као и потребне једновремене снаге планиране црпне станице за наводњавање (P_ј = 5.000 kW, према Детаљном урбанистичком плану за изградњу главног цевовода за на-

водњавање „Земун”, „Службени лист Града Београда”, број 17/94), планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 13 MW.

На основу процене једновремене снаге планира се изградња шеснаест (16) ТС 10/0,4 kV на следећи начин:

– једанаест (11) ТС, капацитета 1.000 kVA са трансформатором снаге 630 kVA, ће снабдевати електричном енергијом планиране објекте, односно потрошаче који се планирају предметним планом;

– три (3) ТС, капацитета 1.000 kVA са трансформатором снаге 630 kVA, ће снабдевати електричном енергијом ЈО и планиране објекте и

– две (2) ТС, једна капацитета 4x1.000 kVA са трансформаторима снаге 4x1.000 kVA и друга капацитета 1.000 kVA са трансформатором снаге 1.000 kVA, ће снабдевати електричном енергијом црпну станицу за наводњавање.

За све планиране ТС које ће снабдевати електричном енергијом планиране објекте и ЈО (јавно осветљење) на графичком прилогу ознака од ТС 1 до ТС 14) дефинисане су грађевинске парцеле јавне намене са ознаком ЈИ1 до ЈИ9, приказане у табели 6 на крају овог поглавља. Трафостанице за снабдевање електричном енергијом црпне станице за наводњавање (ознака ТС 15-16) планирају се у објекту црпне станице. Распоред ТС 10/0,4 kV, дат је следећој табели.

Положај	Број	Ознака	ГП	Напомена
Улица насеље „13. мај”	1	ТС 1	ЈИ 1	За снабдевање ЈО.
Блок 1	8	ТС 2	ЈИ 2	За снабдевање планираних објеката.
				За снабдевање планираних објеката.
			ЈИ 3	За снабдевање планираних објеката.
				За снабдевање планираних објеката.
			ЈИ 4	За снабдевање планираних објеката.
				За снабдевање планираних објеката.
Блок 2	1	ТС 10	ЈИ 6	За снабдевање ЈО.
				За снабдевање планираних објеката.
				За снабдевање планираних објеката.
				За снабдевање планираних објеката.
Целина 4	1	ТС 11	ЈИ 7	За снабдевање ЈО.
Блок 3	1	ТС 12	ЈИ 8	За снабдевање планираних објеката.
Блок 3	2	ТС 13	ЈИ 9	За снабдевање планираних објеката.
				За снабдевање планираних објеката.
Блок 5	2	ТС 15	ЈИ 13	За снабдевање црпне станице за наводњавање.
				За снабдевање црпне станице за наводњавање.
УКУПНО	16			

Табела 4– Намена планираних трафостаница и распоред по блоковима

Постојећа ТС задржава као намена и у планираном стању.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ЈИ 10 ТРАФО-СТАНИЦЕ ТС 17 У БЛОКУ 7	
Основна намена површина	Електроенергетска мрежа, објекти и површине – Трансформаторска станица: ТС 10/0,4 kV, 1.000 kVA, „Земун поље, Насеље 13. мај – ПКБ – земун – пумпа” (регистарског броја 3-210).
Компатибилност намене	Нису планиране компатибилне намене
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња једног објекта на грађевинској парцели.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Овим планом дефинисана је грађевинска парцела ЈИ 10 аналитичко-геодетским елементима, површине око 1.900 m ² , како је приказано на – графичком прилогу бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење спровођења” Р 1: 1.000. Парцела се састоји од делова катастарских парцела бр. 20 и бр. 63/1, КО Земун поље
Положај објеката на парцели	На графичком прилогу бр. 3б „Регулационо– нивелациони план”, аналитичко геодетским елементима дефинисана је грађевинска линија, као и орјетациона удаљена грађевинских линија од регулационих линија. Објекат поставити у оквиру зоне грађења.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ ЈИ 10 ТРАФО-СТАНИЦЕ ТС 17 У БЛОКУ 7	
Индекс заузетости	Макс. 10%
Висина објекта	Висина објекта је макс. 4 m.
Уређење зелених и слободних површина	Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 90%, при чему минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 60% од површине парцеле. На површинама 10 m око објекта није дозвољено садити зеленило које својим кореном може да угрози подземне водове и уземљење објекта. У делу парцеле према лесном одсеку засадити заштитно зеленило уз употребу вегетације која је карактеристична за лес, односно која се на њему већ спонтано јавља.
Приступ	Колски приступ комплексу остварује се преко приступне саобраћајнице Нова 9.
Архитектонско обликовање	Применити одговарајуће типско решење монтажне бетонске типске трафостанице, напонског нивоа 10/0,4 kV.
Услови за оградивање	– Дозвољено је оградивање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина ограде је 1,5 m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Инжењерско-геолошки услови	Предметни простор припада рејону С4. Планирани објекат фундирати плитко на темељним тракама, повезаним у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом; Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ..). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15).
Однос према постојећим објектима	Постојећи објекат – трафостаница, која се налази између грађевинске и регулационе линије према лесном одсеку, у зони небезбедној за изградњу објеката, потребно је заменити новим објектом који је планиран у површину у оквиру зоне грађења.
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армиранобетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од lima.

Напајање планираних ТС 10/0,4 kV вршиће се из ТС 35/10 kV „Електронска индустрија” и планиране ТС 35/10 kV „Камендин”, након њене изградње.

У циљу прикључења ТС 10/0,4 kV планира се изградња, преко предметног подручја, кабловских водова 10 kV тако да образују петљу у односу на ТС 35/10 kV „Електронска индустрија”, као и кабловских водова 10 kV који ће повезати поменути ТС 35/10 kV.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планиране и постојеће водове 10 kV.

Прикључење свих планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће по изградњи и уклапању ТС 110/10 kV „Алтина II” и ТС 35/10 kV „Камендин” чиме ће доћи до растеређења ТС 35/10 kV „Електронска индустрија”.

Од ТС 10/0,4 kV до планираних потрошача (објеката) изградити nn мрежу, тј. водове 1 kV.

Све саобраћајне и зелене површине (заштитне, уређене, у коридору инфраструктуре) опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6-2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени. Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Стубове ЈО, потребне висине са светилкама, поставити у тротоарском простору планираних саобраћајница, односно постојеће стубове ЈО прилагодити планираној регулацији саобраћајница. Напојни нн водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

Напајање осветљења вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, треба постављати искључиво изван коловозних површина (сем прелаза саобраћајница). У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице планиране су трасе за ее водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице. Планиране ее водове постављати подземно, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова, дуж планираних и постојећих ее траса. На прелазима испод коловоза саобраћајнице, као и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла, ее водове поставити управно на пут у кабловску канализацију или заштитне цеви (пречника Ø100 mm). Предвидети 100% резерве за водове 10 kV и 50% резерве за водове 1 kV у броју отвора кабловске канализације.

При извођењу радова ее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења, у складу са важећим техничким прописима и препорукама, односно уколико су у колизији са планираним саобраћајницама изместити дуж траса за ее водове.

Постојећу надземну ее мрежу прилагодити планираним саобраћајницама и sukcesивно вршити каблирање и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на свим објектима. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

За снабдевање планираних потрошача електричном енергијом на територији Плана и за јавно осветљење планирано је седамнаест (17) трансформаторских станица 10/0,4 kV, од којих је једна постојећа (ТС 17), а ТС 1-16 су новопланиране. За планиране трафостанице овим Планом је дефинисано 11 јавних грађевинских парцела, које су приказане у табели 6 и на (графичким прилозима: број 2. „Планирана намена површина”, број 3 „Регулационо-нивелациони план” и број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење плана” Р 1: 1.000)

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
ТС 1	КО Земун поље Делови катастарских парцела: 50/17.	ЈИ 1
ТС 2-3	КО Земун поље катастарска парцела 50/19.	ЈИ 2
ТС 4-5	КО Земун поље катастарска парцела 50/20.	ЈИ 3
ТС 6-7	КО Земун поље делови катастарских парцела: 50/1	ЈИ 4
ТС 8-9	КО Земун поље део катастарске парцеле 91/1.	ЈИ 5
ТС 10	КО Земун поље део катастарске парцеле 91/1.	ЈИ 6
ТС 11	КО Земун поље дел катастарске парцеле 91/1.	ЈИ 7

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
ТС 12	КО Земун поље део катастарске парцеле 68.	ЈИ 8
ТС 13-14	КО Земун поље део катастарске парцеле 63/1.	ЈИ 9
ТС 15-16 и ЦС1	КО Земун поље делови катастарских парцела: 1372, 17/4	ЈИ 12
ТС 17 (постојећа)	КО Земун поље део катастарске парцеле 20.	ЈИ 10

Табела 5– Јавне грађевинске парцеле ЈИ 1– ЈИ 10 планираних трафостаница ТС 1-ТС 17

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1: 1.000.

(Услови ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., број 8061-2/10 од 18. октобра 2016. године)

4.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти
(Графички прилог број. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти”, Р 1:1.000)

За одређивање потребног броја телефонских прикључака (тф) користи се принцип:

Спорт	1 тф/500 m ²
Пословање	1 тф/60 m ²
Остале намене	1 тф/50 m ²

На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака за предметно подручје који износи око 1.800. У том смислу, неопходно је извршити повећање капацитета тк мреже, односно потребно је планирати нову и реконструисати постојећу тк мрежу на подручју АТЦ „Земун поље”.

За смештај тк опреме и уређаја, у циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација, на предметном подручју планирају се две (2) главне тк концентрације у неком од објеката у блоку број 1 (зона К3.1) и блоку број 3 (зона К3.3).

У сваком новом објекту који се гради или у оквиру његове парцеле, према планском уређењу простора, предвидети могућност постављања кабинета главне тк концентрације.

Уколико се планирана тк концентрација гради у варијанти outdoor (спољашња монтажа кабинета) обезбедити простор минималних димензија 6 m², а уколико се гради у варијанти indoor (унутрашња монтажа кабинета) обезбедити просторију у приземљу објекта површине најмање 15 m². Тачна локација планираних главних тк концентрација (МСАН – multiservice access node) одредиће се кроз израду техничке документације а сходно перспективном развоју подручја, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу. Код избора локације водити рачуна да дужина претплатничке петље буде мања од 1 km.

Планирану тк опрему и уређаје, повезати оптичким каблом са АТЦ „Земун поље”.

Од планираних тк концентрација формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника. У том смислу планира се сложена тк инфраструктура која ће испунити све захтеве у погледу комплексних широкопојасних услуга, у складу са најновијим технологијама из тк области.

Испред сваког објекта, у оквиру границе плана, планира се изградња приводног тк окна и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника $\varnothing 50$ mm), до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се изградња тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника $\varnothing 110$ mm), која ће повезати приводна тк окна са планираном тк концентрацијом, и даље са АТЦ „Земун поље” и АТЦ „Земун”, постојећом тк канализацијом.

Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улачити бакарни односно оптички каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система (мреже и објеката) и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору са једне стране саобраћајнице планиране су трасе за тк канализацију, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице.

Дубина рова за постављање тк канализације у тротоару је 0,8 m, а приликом прелаза коловоза 1,0 m (мерећи од највише тачке горње цеви).

Планиране тк каблове, вишенаменске каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагају кроз тк канализацију.

Постојећу разводну тк мрежу изместити дуж траса за тк канализацију.

Дистрибутивне тк каблове, чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

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 дуж траса за тк канализацију.

На основу услова Министарства одбране – Управе за инфраструктуру на територији плана није дозвољена изградња базних станица.

(Услови „Телеком Србија” а.д., број 6976-380992/2-16 од 19. октобра 2016. године;

Министарства одбране-Управе за инфраструктуру добијени су дописи под пов.бр.3032-9/2016, од 6. марта 2016. и инт.бр. 3032-13/2016 од 31. марта 2017. године)

4.2.5. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Северном страном Батајничког пута, према главној мерно-регулационој станици (ГМРС) „Горњи Земун”, изведен је и у фази експлоатације је магистрални гасовод, притиска до 50 bar-a, пречника $\varnothing 168,3$ mm.

Дуж Батајничког пута, Планом детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” зоне 1 и 2 („Службени лист Града Београда”, број 34/03) планирано је полагање челичног дистрибутивног гасовода радног притиска $p=6\div 16$ бар-а и нископритисне дистрибутивне гасоводне мреже радног притиска $p=1\div 4$ бар-а.

У зони раскрснице Улице нова 3 и Батајничког друма изместити деоницу постојећег магистралног гасовода, притиска до 50 bar-a, у коридор саобраћајнице Батајнички друм.

Као наставак на планирани челични дистрибутивни гасовод, дефинисан поменути Планом детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” зоне 1 и 2 („Службени лист Града Београда”, број 34/03) изградити гасоводни прстен, притиска $p=6\div 16$ бар-а и пречника $\varnothing 219,1$ mm, који ће омо-

гућити прикључење потенцијалних корисника на градски гасоводни систем. Гасоводе извести у коридорима постојећих саобраћајница ка пољопривредном добру 13. мај и ка ауто кампу Дунав, као и у коридорима планираних саобраћајница Нова 1, Нова 2 и Нова 3. Градска гасоводна мрежа ће се гасом снабдевати из постојеће ГМРС „Горњи Земун”.

У јавним површинама предметног Плана, као наставак на планирани дистрибутивни гасовод, дефинисан поменути ПДР-ом, у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће), изградити нископритисну гасоводну мрежу притиска $p=1\div 4$ бар-а, која ће омогућити прикључење сваког појединачног потрошача.

Дистрибутивна гасоводна мрежа ће се гасом снабдевати из, у контактном подручју планиране МРС „Горњи Земун 2”, капацитета 10.000 m³/h, такође дефинисане поменути ПДР-ом привредне зоне „Горњи Земун” зоне 1 и 2.

Све гасоводе полагају подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода.

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

- за магистрални гасовод, притиска до 50 bar-a, по 30 m мерено са обе стране цеви,

- за градски гасовод, притиска $p=6\div 12$ бар-а, по 3 m мерено са обе стране цеви,

- за дистрибутивни гасовод притиска, $p=1\div 4$ бар-а, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Елементе гасоводне мреже и постројења предметног Плана изводити фазно.

Код пројектовања и изградње челичног дистрибутивног гасовода радног притиска $p=6\div 16$ бар-а и нископритисне дистрибутивне гасоводне мреже радног притиска $p=1\div 4$ бар-а, као и измештања магистралног гасовода радног притиска до 50 bar-a, у свему поштовати одредбе из „Услови и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88), „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС”, број 86/15) и „Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса притиска већег од 16 бар („Службени гласник РС”, број 37/13), као и осталих важећих прописа и техничких норматива из машинске и грађевинске струке.

(Услови ЈП „Србијагас”, Сектор за развој, број 06-03/19980 од 21. марта 2017. год.)

4.2.6. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Гасоводна и топоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Предметно подручје припада грејном подручју котларнице КО „Електронска индустрија” чија мрежа ради у следећем температурном и притисном режиму: 120/55 °C, НП25.

Прикључење корисника је индиректно путем топлотних подстаница са ноћним прекидом рада.

У оквиру границе плана није изведена топоводна мрежа са постројењима.

Планиране целине које гравитирају саобраћајници Батајнички друм топлификовати изградњом магистралног топовода пречника $\varnothing 219,1/315$ mm, који се планира у регулацији поменуте саобраћајнице.

Планирани магистрални топовод се прикључује на топоводну мрежу ($\varnothing 457,2/6,3/560$ mm) која је дефинисана „Планом генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина А1Б7” („Службени лист Града Београда”, број 11/15).

Постоји могућност припреме и испоруке потрошне (са-

нитарне) топле воде са температуром 55/22 °С и називним притиском НП25, такође путем планиране топловодне мреже, са ноћним прекидима у испоруци.

Прикључење свих објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко топлотних подстаница. У оквиру планираних објеката, обезбедити просторије за топлотне подстанице т.ј. за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице, као и обезбеђене прикључке за: воду, струју и канализацију у складу са „Правилима о раду дистрибутивних система” („Службени лист Града Београда”, број 54/14). Тачан број и диспозиција топлотних подстаница биће дефинисан кроз израду техничке документације.

Приликом пројектовања и извођења топловодне мреже и постројења придржавати се свих одредби из „Одлуке о снабдевању града топлотном енергијом” („Службени лист Града Београда”, број 43/07)”.

(Услови ЈКП „Београдске електране”, ЈА/ЂР број П-8874/3 од 21. новембра 2016. године)

4.2.7. Мрежа и објекти инфраструктуре за наводњавање пољопривредних површина

За потребе наводњавања огледних поља пољопривредних површина Института за кукуруз „Земун поље” у подножју грађевинске парцеле лесног одсека ЈВЛО 2, планирана је црпна станица ЦС 1 (на коти око 77,00 m н.в.), са трафостаницом ТС 15-16, за које је планирана грађевинска парцела ЈИ 12, са приступом са саобраћајнице ЈС 8, водозахват Ø 1.600 mm у оквиру јавне водне површине планиране обале ЈВО, чији ће положај бити дефинисан техничком документацијом Урбанистичког пројекта, потисни цевовод у оквиру јавне саобраћајнице Нова 8, компресорска станица КС за повећање притиска у цевоводу за коју је планирана грађевинска парцела ЈИ 13, трафостаница ТС 11, за коју је планирана грађевинска парцела ЈИ 7, за снабдевање црпне станице електричном енергијом и потисни цевоводи Ø1.200 mm, за које су планиране грађевинске парцеле ЈИ 14 и ЈИ 15.

Услов за изградњу црпне станице ЦС 1 и трафостанице ТС 15-16, као и приступне саобраћајнице Нова 8 је изградња дела обалоутврде на коти заштите од високе воде Дунава, око 77.0 – 77.5 m н.в., на којој су планирани наведени објекти. Детаљни услови изградње биће дефинисани техничком документацијом Урбанистичког пројекта.

Концепт овог система за наводњавање са трасама цевовода и објектима преузет је из Детаљног урбанистичког плана за изградњу главног цевовода са претећим објектима за наводњавање „Земун”, општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 17/94) и усаглашен са новим наменама и саобраћајним решењем.

Јавне грађевинске парцеле црпне станице ЦС 1, компресорске станице КС, трафостаница ТС 15-16 и ТС 11, као и коридора потисних цевовода Ø 1.200 mm, са пописом катастарских парцела, приказане су у табели 4. и на графичким прилозима: број 2. „Планирана намена површина”, број 3 „Регулационо-нивелациони план” и број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење Плана” Р 1: 1.000

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
ТС 15-16 и ЦС1	КО Земун поље делови катастарских парцела: 17/4 и 1372.	ЈИ 12
КС	КО Земун поље делови катастарских парцела: 91/1	ЈИ 13

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
коридор цевовода Ø1200	КО Земун поље део катастарске парцеле 91/1	ЈИ 14
коридор цевовода Ø1200	КО Земун поље део катастарске парцеле 91/1	ЈИ 15

Табела 6 – Јавне грађевинске парцеле инфраструктуре за наводњавање пољопривредних површина Института за кукуруз Земун поље

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1: 1.000.

4.3. Јавне зелене површине

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1: 1.000, графички прилог број 3, „Регулационо-нивелациони план” Р 1:1.000 и број 3.1 Попречни профили)

У блоку 7, у ивичном делу лесног одсека планирана је јавна зелена површина ЈЗ 1, од око 3.750 m². Преко јавне зелене површине могућ је приступ лесном одсеку ради одржавању зеленила на круни и косинама лесног одсека.

У оквиру јавне зелене површине планиране су површине за одмор и пасивну рекреацију. Планирати аутохтоне врсте самониклог зеленила које је у постојећем стању заступљено на круни и косинама лесног одсека.

У блоку 6 планирана је јавна зелена површина ЈЗ 2, површине око 670 m², са заштитном функцијом. Планирати претежно учешће аутохтоних врста.

Обавезна је израда пројекта спољног уређења.

Планиране су зелене површине и дрвореди у оквиру површина и парцела јавне намене: у регулацији саобраћајница, на јавним површинама лесног одсека, планиране обале на парцелама за објекте и комплексе јавних служби – Института за кукуруз „Земун поље” и налазе се у одговарајућим деловима текста: поглавље 4.1.6. „Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина”, поглавље 4.4. 1 „Правила грађења и уређења лесног одсека”, поглавље 4.4.3. Правила грађења и уређења планиране обале и поглавље 4.5. „Површине за објекте и комплексе јавних служби – Институту и научноистраживачки центри – Институт за кукуруз „Земун поље”.

намена	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
јавна зелена површина	КО Земун поље део катастарске парцеле бр. 20	ЈЗ 1
јавна зелена површина	КО Земун поље део катастарске парцеле бр. 68	ЈЗ 2

Табела 7 – Јавне грађевинске парцеле зелених површина

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1: 1.000.

У оквиру јавних зелених површина није дозвољена изградња објеката, као што нису дозвољене ни базне станице мобилне телефонске мреже и друге предајне антене, на основу услова Министарства одбране – Управе за инфраструктуру.

(Услови ЈКП „Зеленило – Београд” број: 51/423 од 7. новембра 2016. године)

4.4. Водне површине и објекти

(Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000, графички прилог број 3, „Регулационо-нивелациони план” Р 1:1.000 и број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Водне површине десне обале Дунава на подручју плана обухватају површине лесног одсека, планирану обалу између регулационих линија за ниску и високу воду, и водне површине при обали – акваторију Дунава.

Као јавне водне површине дефинисане су:

- површина планиране обале – ЈВО и
- водна површина при обали – акваторија Дунава – ЈВ

Као јавне грађевинске парцеле у оквиру водне површине дефинисане су:

- грађевинске парцеле лесног одсека – ЈВЛО1 и ЈВЛО 2

намена	број блока и број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле/површине
Лесни одсек	КО Земун поље делови катастарских парцела: 20, 64, 68; целе катастарске парцеле: 14/3,15,16	ЈВЛО 1
Лесни одсек	КО Земун поље делови кат.парцела: 65/4, 71, 72/9;	ЈВЛО 2
Планирана обала	КО Земун поље делови катастарских парцела: 17/4, 1372; цела кат. парцела 18	ЈВО
Водне површине при обали – акваторија Дунава	КО Земун поље део кат. парцеле Дунава 1372	ЈВ

Табела 8 – Јавне грађевинске парцеле водног земљишта

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1: 1.000.

4.4.1. Правила грађења и уређења површина лесног одсека

Целина лесног одсека, која се протеже целом дужином обале Дунава у граници плана, издвојена као посебна и специфична геоморфолошка природна целина иако није званично проглашена природним добром Београда. Планом су дефинисана правила уређења лесног одсека у циљу његове заштите.

– Дефинисане су грађевинске парцеле јавне намене ЈВЛО1 површине око 2,8 ha и ЈВЛО2 површине око 0,6 ha, које се налазе са обе стране усека лесног одсека у сурдуку. Грађевинским парцелама обухваћене су косине лесног одсека лево и десно од усека у сурдуку, део површине лесног платоа у ивичном делу лесног одсека, на коти терена од око 92,0–94,0 m н.в. . и део површине у подножју лесног одсека на планираној коти заштите од високе воде Дунава, око 77.0 – 77,5 m н.в. . Регулациона линија на лесном платоу дефинисана је аналитички, на растојању 6–10 m од ивице лесног одсека; Регулациона линија у подножју лесног истовремено је планирана регулациона линија високе воде и дефинисана је границом између катастарских парцела 14/3 и 17/4, КО Земун поље.

– Косине лесног одсека у сурдуку дефинисане су у склопу јавне саобраћајне парцеле ЈС 8, саобраћајнице Нова 8.

– На грађевинским парцелама ЈЛО1 и ЈЛО2 није дозвољена изградња ни објеката ни инфраструктуре, осим потисних цевовода за коришћење воде Дунава за потребе наводњавања површина и комуналне потребе.

– Сачувати у највећој могућој мери природни изглед и препознатљиву силуету стрмих страна лесног одсека.

– Косине леса стабилизирати од обрушавања, а стабилизацију је могуће вршити и биоинжењерским мерама, уз употребу вегетације која је карактеристична за лес, односно која се на њему већ спонтано јавља.

– Сачувати аутохтоне врсте самониклог зеленила на круни и косинама одсека.

– Дозвољена је изградња комуналне стазе од набијене земље на лесном платоу у ивичном делу лесног одсека, ради одржавања зеленила и могућих интервенција на круни одсека. Приступ комуналној стази могуће је остварити са саобраћајнице Нова 10 и са јавне зелене површине ЈЗ. У подножју лесног одсека омогућен је приступ косинама лесног одсека са површине на коти око 77,0–77,50 m н.в. .

– У подножју лесног одсека, формирати потпорне зидове уз примену природних материјала – камена, опеке и дрвета. Нису дозвољене армирано бетонске конструкције, хоризонталне и вертикалне плоче, стубови и греде, дуже од 12,0 m.

– У подножју лесног одсека није дозвољено депоновање песка, шљунка и другог природног гранулата.

– Није дозвољено депоновање отпада и шута на површинама и у зони заштите лесног одсека.

– Предвиђена је заштита лесног одсека од негативног утицаја осцилације Дунава изградњом одговарајућег насипа – обалоутврде, која у складу са планираним начином коришћења може бити већег или мањег обима и планирана је у простору између регулационих линија за ниску и високу воду.

4.4.2. Водни услови

(За предметни план издати су услови Јавног водопривредног предузећа Београдводе, бр.436/2 од 11. фебруара 2011. године)

Наведеним условима дефинисане су регулационе линије Дунава, меродавне за план.

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

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

– Основна регулациона линија је дефинисана аналитички и она је непроменљива.

– Регулациона линиј првог платоа – банке обалоутврде која треба да се ослања на камену ножицу, паралелна је основној регулационој линији због конструктивног решења, а висински је највећим делом на коти 74.0 m н.в. .

– Регулациона линија на коти 74,00 m п.в. у хидролошком смислу одговара водостају чије је трајање 20 дана у години, како би се највећим делом године остварило његово коришћење и контакт са реком. Предметна регулациона линија није строго утврђена, већ се прилагођава планираном решењу.

– Регулациона линија за велику воду (линија одбране од поплава) дефинише горњи плато обалоутврде на коти 77,0 m п.в. и мора се обезбедити њен континуитет. Регулациона линија високе воде није строго утврђена, већ се прилагођава планираном решењу.

4.4.3. Правила грађења и уређења планиране обале

– Површина планиране обале планирана је за уређење и рекреацију и за изградњу одговарајућег заштитног објекта – обалоутврде у циљу заштите лесног одсека. Планом је дефинисана као јавна водна површина ЈВО између регулационих линија за малу и велику воду, између кота 70,80 m н.в. и 77,0–77,50 m н.в., површине око 6,26 ha, а на основу водних услова издатих од Јавног водопривредног предузећа Београдводе бр. 436/2 од 11. фебруара 2011. године. Из водних услова преузете су основна регулациона линија Дунава за малу воду на коти 70,80 m н.в. и регулациона линија првог платоа – банкине на коти 74,00 m н.в., а планом је дефинисана регулациона линија високе воде на коти 77,0–77,50 m н.в., на позицији границе између катастарских парцела бр. 14/3 и 17/4 и истовремено је дефинисана као граница грађевинске парцеле лесног одсека.

– Решење обалоутврде које ће бити дефинисано и детаљно разрађено урбанистичким пројектом, зависи од планираног начина коришћења површина и према водним условима може бити планирано на различите начине:

– са минималним залажењем у корито Дунава као једно-степенна и вертикална, са једним платоом на коти 77,0 m н.в.;

– или као сложенији грађевински објекат, уз могућност формирања два или више платоа, од коте 74,0 m н.в. за средњу воду, до коте 77,0 m н.в. за високу воду.

– Планом је планирана обалоутврда са са минималним залажењем у корито Дунава на позицији која је приказана на графичким прилозима Плана као оријентациона линија корита високе воде, на коти 77,0 m н.в.;

– Остали услови које треба испунити приликом израде Урбанистичког пројекта су:

– обезбеђење прикладног повезивања виших нивоа обале са реком;

– обезбеђење повезивања са низводном деоницом за коју је усвојен ПДР привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4;

– повезивање са узводном, нерегулисаном обалом за коју није урађен урбанистички план и

– разнолико обликовање обалоутврде дуж обале у оквиру границе плана (дужина око 1,3 km), које треба да има што природније карактеристике.

– Урбанистичким пројектом дефинисати смернице за пројекат препарцелације јавне површине ЈВО ради дефинисања грађевинских парцела, у складу са урбанистичким решењем, планираним наменама, односно функционалним целинама и могућим фазама реализације.

– Конструктивни елементи обалоутврде (греде, стубови, темељи и испуна), као и завршна обрада површина, планирана је од природних материјала – дрвета, камена, опеке, набијене земље и шупљих бетонских растер елемената.

– Нису дозвољене армирано бетонске конструкције, хоризонталне и вертикалне плоче, стубови и греде, дужине од 12,0 m.

– Планиране су саобраћајне површине: комунална стаза са окретницом за противпожарно возило за приступ и одржавање обалоутврде, рампа за навоз чамаца, бициклическа и пешачке стазе.

– Планиране су мреже и објекти инфраструктуре и то: електрична инсталација за планиране намене и јавно осветљење, тк канализација, водовод, кишна и фекална канализација, црпне станице са водозахватом из Дунава за потребе наводњавања површина и за комуналне потребе. Дозвољени су канализациони испусти у Дунав без претход-

ног пречишћавања само за атмосферске воде, у складу са водним условима бр. 436/2 од 11. фебруара 2011. године.

– Планиране су површине за рекреацију са одговарајућом опремом.

– Дуж шеталишта на погодним местима предвидети пунктове за одмор пешака и бициклиста, са одговарајућим мобилијаром и опремом (клубе, чесме, места за паркирање бицикала, прилазе води и слично).

– Размотрити могућност вертикалног повезивања обале са врхом лесног одсека.

– Планирано је озелењавање површина са аутохтоним врстама зеленила, какве већ постоје на круни, косинама и у подножју лесног одсека.

– Обезбедити минимум 70% зелених површина у директном контакту са тлом, са одговарајућом вегетацијом.

– Нису дозвољени пристани за туристичке бродове, садржаји који генеришу окупљање већег броја посетилаца, марине, зимовник за чамце и др.

– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене.

4.4.4. Правила грађења и уређења површине акваторије

Водна површине при обали – акваторија Дунава површине око 3.13 ha, у плану је означене ознаком ЈВ, као јавна водна површина за коју није дефинисана грађевинска парцела и део је катастарске парцеле Дунава бр. 1372.

У површини акваторије планирани су мањи пристани за чамце, на плутајућим објектима – понтонима, који се са копном повезују плутајућим рампама. Плутајући објекти су планирани око стационаже ~ km 1.179 +000.

Потребан број плутајућих објеката, преглед техничке исправности и плутајућу дозволу издаје одговарајућа надлежна институција при Министарству за инфраструктуру.

Нису дозвољена пристаништа за туристичке бродове, марине и зимовници за чамце.

Услови Јавног водопривредног предузећа „Београдводе” бр. 436/2 од 11. фебруара 2011. године;

Услови Дирекције за водне путеве бр. 11/257 од 10. децембра 2010. године;

Услови Министарства за инфраструктуру – Сектор за водни саобраћај и безбедност пловидбе

4.5. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог број 2 „Планирана намена површина” P 1: 1.000)

Институти и научноистраживачки центри – Институт за кукуруз Земун поље

Границом плана обухваћен је део пољопривредних површина Института за кукуруз „Земун поље” (у даљем тексту: Институт), које се користе као огледна поља.

На огледним пољима Института врше се вишегодишњи огледи у производњи и селекцији семена високовредних сорти кукуруза, соје и пшенице, у условима органске производње, без примене хемијских материја које утичу штетно на здравље људи и нарушавају равнотежу у агроекосистему.

Планом су дефинисане грађевинске парцеле за јавне службе, објекте и комплексе, за потребе института, ЈПИ 1, ЈПИ 2, и ЈПИ 3, ЈПИ4 и ЈПИ5 за које су дефинисана правила грађења и уређења и чија деоба/препарцелација није дозвољена.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 1, У БЛОКУ 1	
Основна намена површина	– Површине за објекте и комплекс јавних служби – Научно-истраживачки центар Институт за кукуруз „Земун поље“. У оквиру основне делатности дозвољени су садржаји: огледна поља, изложбено продајни центар, продаја органске хране, промотивни центар, едукативни центар за едукацију и сарадњу са пољопривредним произвођачима и сл.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене.
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња једног објеката на парцели, основне намене.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– За планирану намену дефинисана је грађевинска парцела ЈПИ 1 у блоку 1 површине око 2.400 m ² на делу катастарске парцеле 91/1. Приступ парцели планиран је са саобраћајница Нова 2.
Положај објекта на парцели	– На графичком прилогу бр. За „Регулационо-нивелациони план“, дефинисана је грађевинска линија на растојању 5.0 m од регулационе линије саобраћајница Нова 2, 5,0 m од граница суседних парцела и 30 m од регулационе линије Батајничког друма. Објекат поставити у оквиру зоне грађења*.
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („3“) је макс.20% – Површине под настрешницама и пластеницима улазе у обрачун индекса заузетости.
Висина објекта	– Максимална висина* објекта је 12 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1.6m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 80%, при чему минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% од површине парцеле. – Површине ван грађевинске линије затравити и формирати дрворед. – Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво. Зелене површине паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели.
Паркирање возила	– Паркирање решити на парцели у оквиру грађевинске парцеле.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етаже и крова планирано на следећи начин: – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздака до 1,60 m и – као повучени спрат
Услови за оградњавање	– Дозвољено је оградњавање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградње је 1.5m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом висине до 0.4m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумусног слоја. – У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. – Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС“, број 101/15).
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 2, У БЛОКУ 2	
Основна намена површина	– Површине за објекте и комплекс јавних служби – Научно-истраживачки центар Институт за кукуруз „Земун поље“. У оквиру основне делатности дозвољени су садржаји: огледна поља, изложбено продајни центар, продаја органске хране, промотивни центар, едукативни центар за едукацију и сарадњу са пољопривредним произвођачима и сл.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене.
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели, основне намене и пратећих објеката у функцији основне намене: пластеници, објекти за складиштење семена, објекти и надстрешнице за пољопривредне машине, објекти инфраструктуре и мелиорациони системи за потребе Института.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– За планирану намену дефинисана је грађевинска парцела ЈПИ 2 у блоку 2, површине око 1.9 ha, на делу катастарске парцеле 91/1. Приступ парцели планиран је са саобраћајница Нова 2 и Нова 5.
Положај објекта на парцели	– На графичком прилогу бр. Зб „Регулационо-нивелациони план“, дефинисана је грађевинска линија на растојању: – 5.0 m од регулационе линије саобраћајница Нова 2 и Нова 5 – 5.0 m од границе парцеле са суседном парцелом и – 30 m од регулационе линије Батајничког друма – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Међусобно растојање објеката на парцели	– Међусобно растојање између објеката на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта и врсту отвора на фасади. – Минимално растојање између објеката на парцели је: – 2 h наспрамно растојање између објеката са отворима пословних просторија на једном или на оба објекта; – 1 h наспрамно растојање између објеката са отворима помоћних просторија; – 2/3 h растојање између објеката без отвора.
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („3“) је макс. 40% – Површине под настрешницама и пластеницима улазе у обрачун индекса заузетости.
Висина објекта	– Максимална висина* објекта је 12 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1,6 m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%, при чему минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% од површине парцеле. – Површине између грађевинске и регулационе линије, уредити парковски, са травњаком и групацијама одговарајућих врста ниског, средњег и високог зеленила. Улаз у комплекс и прилаз објектима, нагласити интензивнијом вртном обрадом, уз примену декоративних и цветних форми дрвећа и шибља. Уз регулациону линију, по обиму комплекса, формирати дрвореде. На површинама између регулационе и грађевинске линије није дозвољено формирање паркинга и других саобраћајних површина осим саобраћајних приступа. – Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво. Зелене површине паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина у директном контакту са тлом.
Паркирање	– Паркирање решити на парцели.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етаже и крова је могуће је извести: – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздака до 1,60 m и – као повучени спрат
Услови за оградњавање	– Дозвољено је оградњавање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградње је 1,5 m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом висине до 0.4m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумусног слоја. – У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 2, У БЛОКУ 2	
	<ul style="list-style-type: none"> – Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље финансирање (са једном подземном етажом), како би се избегло финансирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15).
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	<ul style="list-style-type: none"> – Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 3, У БЛОКУ 6 – ИНСТИТУТ ЗА КУКУРУЗ „ЗЕМУН ПОЉЕ”	
Основна намена површина	– Површине за објекте и комплекс јавних служби – Научно-истраживачки центар Институт за кукуруз „Земун поље”. У оквиру основне делатности дозвољени су садржаји: огледна поља, изложбено продајни центар, продаја органске хране, промотивни центар, едукативни центар за едукацију и сарадњу са пољопривредним произвођачима и сл.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене.
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели, основне намене и пратећих објеката у функцији основне намене: пластеници, објекти за складиштење семена, објекти и надстрешнице за пољопривредне машине, објекти инфраструктуре и мелиорациони системи за потребе Института.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– За планирану намену дефинисана је грађевинска парцела ЈПИ 3 у блоку 6, површине око 1,7 ha, на делу катастарске парцеле 68. Приступ парцели планиран је са саобраћајницама Нова 7 и Нова 11.
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – На графичком прилогу бр. 3б „Регулационо– нивелациони план”, дефинисана је грађевинска линија аналитичко-геодетским елементима, као и оријентациона удаљена грађевинских линија од регулационих линија: – > 40 m од регулационе линије према лесном одсеку; – 15,0 m од регулационе линије према саобраћајницама Нова 7 и Нова 10. – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Међусобно растојање објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Међусобно растојање између објеката на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта и врсту отвора на фасади. – Минимално растојање између објеката на парцели је: – 2 h наспрамно растојање између објеката са отворима пословних просторија на једном или на оба објекта; – 1 h наспрамно растојање између објеката са отворима помоћних просторија; – 2/3 h растојање између објеката без отвора.
Индекс заузетости	<ul style="list-style-type: none"> – Индекс заузетости парцеле („З”) је макс. 30% – Површине под настраницима и пластеницима улазе у обрачун индекса заузетости.
Висина објекта	– Максимална висина* објекта је 12 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс. 1,6 m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 70%, при чему минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% од површине парцеле. – Површине између грађевинске и регулационе линије, уредити парковски, са травњаком и групацијама одговарајућих врста ниског, средњег и високог зеленила. Улаз у комплекс и прилаз објектима, нагласити интензивнијом вртном обрадом, уз примену декоративних и цветних форми дрвећа и шибља. Уз регулациону линију, по обиму комплекса, формирати дрворед од зимзеленог дрвећа и шибља, као заштиту од ветра, снега и инсолације. На површинама између регулационе и грађевинске линије није дозвољено паркирање. – Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво. Зелене површине паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели.
Паркирање	– Паркирање решити на парцели.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 3, У БЛОКУ 6 – ИНСТИТУТ ЗА КУКУРУЗ „ЗЕМУН ПОЉЕ”	
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етаже и крова је могуће је извести: <ul style="list-style-type: none"> – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздак до 1,60 m и – као повучени спрат.
Услови за оградњавање	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољено је оградњавање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградње је 1,5 m. – Ограда може бити: <ul style="list-style-type: none"> – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницима.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Објекти високоградње се могу финансирати директно (плоче, траке–унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумусног слоја. – У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Пожељно је темеља пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. – Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље финансирање (са једном подземном етажом), како би се избегло финансирање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15).
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	<ul style="list-style-type: none"> – Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 4 и ЈПИ 5, У ЦЕЛИНИ 4	
Основна намена површина	– Објекти и комплекси јавних служби – институти и научно истраживачки центри. У зони су планирана огледна поља и помоћни објекти.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене
Број објеката на парцели	– На парцели је дозвољена изградња само помоћних објеката у функцији рада на пољима.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – За планирану намену у целини 4 дефинисане су грађевинске парцеле: – ЈПИ 4 површине око 0,65 ha, на деловима катастарских парцела 91/1, 88/2 и 1302/1 и целој катастарској парцели 92. Приступ парцели планиран је са саобраћајницама Нова 3; – ЈПИ 5 површине око 0,15 ha, на делу катастарске парцеле 91/1. Приступ парцели планиран је са саобраћајницама Нова 7.
Положај објекта на парцели	– На графичком прилогу бр. 3б „Регулационо-нивелациони план”, дефинисана је грађевинска линија на растојању 10,0m од регулационих линија саобраћајница Нова 3 и Нова 7, од грађевинске парцеле ценовода и компресорске станице 5 m и од границе Плана 5 m. Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („З”) је макс. 10%
Висина објекта	– Максимална висина* објекта је 12 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1,6 m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 90%, при чему минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% од површине парцеле. – По ободу комплекса, према саобраћајницама, засадити високо растиње као заштиту од ветра и загађења саобраћаја и околних садржаја

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ – ЈПИ 4 и ЈПИ 5, У ЦЕЛИНИ 4	
Паркирање	– Паркирање решити на парцели.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у складу са функцијом. – Обликовање завршне етаже и крова је могуће је извести: – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздака до 1,60 m и
Услови за оградњавање	– Дозвољено је оградњавање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградње је 1,5 m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону мрежу и електричну енергију.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумусног слоја. – У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта без каскада. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15).
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

До реализације планираних намена парцеле института користити се као огледна поља.

5. Правила грађења за површине осталих намена (Графички прилог број 3 „Регулационо-нивелациони план „Р 1:1.000 и графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.)

5.1. Остале инфраструктурне површине

У постојећем стању за потребе наводњавања огледних поља пољопривредних површина ПИК „Земун”, у подножју грађевинске парцеле лесног одсека ЈВЛО 1, изградњени су објекти: црпна станица ЦС 2 (на коти око 73,50 m н.в.) и водоторањ на лесном платоу у залеђу лесног одсека који представљају функционалну целину. Како се уређењем обале подиже кота платоа на којем се налази црпна станица са коте 73,50 на коту 77,00 – 77,50 m н.в. потребно је измештање црпне станице на коту заштићену од поплава. Положај и правила грађења црпне станице ЦС 2 са водозахватом, у оквиру јавне водне површине планиране обале ЈВО, биће дефинисани на основу техничке документације кроз Урбанистички пројекат за целину 3. Дозвољено је постављање потисних цевовода у површини односно грађевинској парцели лесног одсека ЈВЛО 1, између црпне станице ЦС 2 и водоторња. Правила уређења и грађења за локацију водоторња дата су у табели.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – И1 – ПОВРШИНЕ ЗА НАВОДЊАВАЊЕ ОГЛЕДНИХ ПОЉА И ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПОВРШИНА ПИК „ЗЕМУН” У БЛОКУ 7	
Основна намена површина	Инфраструктурна површина остале намене за наводњавање огледних поља и пољопривредних површина ПИК „Земун”.
Компатибилност намене	Нису планиране компатибилне намене
Број објеката на парцели	Могућа је изградња више објеката на грађевинској парцели, према технолошким потребама.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела у зони И1 биће дефинисана пројектом препарцелације делова катастарских парцела бр. 20 и 63/1 КО Земун поље. Минимални обухват пројекта препарцелације којим морају бити обухваћене површине у зонама П1 и И1, приказан је на графичком прилогу бр. 46 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. Минимална површина грађевинске парцеле у зони И1 износи око 2.600 m ² . Минимални фронт парцеле према јавној саобраћајној површини износи 18 m.
Положај објеката на парцели	На графичком прилогу бр. 36 „Регулационо-нивелациони план”, дефинисана је аналитичко геодетским елементима грађевинска линија. Грађевинска линија ја на растојању од 30 m од регулационе линије лесног одсека, 5 m од регулационе линије према грађ. парцели ЈИ10 и на 2,4 m од границе грађ. парцеле према П1. Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Међусобно растојање објеката на парцели	Међусобно растојање објеката зависи од технолошког решења и дефинисаће се кроз техничку документацију.
Индекс заузетости	Макс. 20%
Висина објекта	Висина објекта* је макс. 4 m.
Уређење зелених и слободних површина	Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 80%, при чему минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 50% од површине парцеле. У делу парцеле према лесном одсеку засадити заштитно зеленило уз употребу вегетације која је карактеристична за лес, односно која се на њему већ спонтано јавља.
Приступ и паркирање	Паркирањем остварити у оквиру парцеле.
Архитектонско обликовање	Архитектонско обликовање и материјализацију ускладити са функционално-технолошким условима.
Услови за оградњавање грађевинске парцеле	– Дозвољено је оградњавање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградње је 2,0 m. – Ограда може бити: у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
Опремљеност инфраструктуром	Објекат прикључити на водоводну, канализациону и електричну мрежу.
Инжењерско-геолошки услови	Предметни простор припада рејону С4. Планирани објекте фундирати плитко на темељним плочама, или темељним тракама, повезаним у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом; Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ..). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
Однос према постојећим објектима	Постојећи објекат водоторањ може се реконструисати и задржати у постојећој функцији, у оквиру постојећег габарита и волумена или се заменити новим објектом. Уколико дође до замене објекта изградити га према правилима Плана. Постојеће објекте – преливне базене, који се налазе између грађевинске и регулационе линије према лесном одсеку, уклонити, јер могу да угрозе стабилност лесног одсека, сопствену стабилност и стабилност других објеката.
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

5.1. Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске сјајности – њезде К3.1, К3.2, К3.3 и К3.4

5.2.1. Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – Подзона К3.1

Подзона К3.1 дефинисана је у целини 1 уз Батајнички друм у блоку 1, на неизграђеним површинама и катастарским парцелама величине од 0.4 до 4.5 ha.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.1 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКУ 1	
Основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> – Основна намена подзоне К3.1 јесу комерцијални садржаји као што су: <ul style="list-style-type: none"> – трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри); – изложбено продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.); – образовање, здравство и култура као остала намена; – спорт и рекреација – спортско рекреативни садржаји са теренима и објектима без гледалишта за: тенис, рукомет, мали фудбал, теретане, коњички клуб, трим стазе и др. – Нису дозвољене намене: <ul style="list-style-type: none"> – трговина на мало (робне куће, супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри и сл.); – вишефункционални пословни комплекси; – становање, осим: <ul style="list-style-type: none"> – пословног становања (пословни апартмани у функцији пословања) и – стационара за привремени боравак и опоравак старијих особа и других категорија становништва; – складишта отпадног материјала и рециклажна дворишта; – станице за снабдевање горивом.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене
Број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољена је изградња једног или више објеката на грађевинској парцели. – Дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији основне намене, односно ако су део функционалне или технолошке целине, као и објеката инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну саобраћајну површину и комуналну инфраструктуру и то: <ul style="list-style-type: none"> – непосредно на јавне саобраћајнице Нова 1, Нова 2 и Нова 4 и/или – посредно преко приступних путева*, који морају имати прикључак на јавне саобраћајнице. – Минимална површина грађевинске парцеле у подзони К3.1 износи 4.000 m². – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле у подзони К3.1 према јавним саобраћајницама Нова 1, Нова 2 и Нова 4, као и према приступном пут је 40,0 m. – Минимална ширина приступног пута који се формира пројектом парцелације/препарцелације је 9 m (6m коловоз и обострано тротоари по 1,5 m). – Прикључак на саобраћајницу Нова 1 мора бити на растојању мин. 30 m од раскрснице са Батајничким друмом (растојање између ивица коловоза); – Уколико се приступни пут формира паралелно са Батајничким друмом грађевинску парцелу пута формирати до регулационе линије Батајничког друма, са заштитним зеленилом уз регулациону линију, ширине минимум 4 m. – Минимална ширина фронта за парцеле којима се прилази са слепог завршетка приступног пута је 9,0 m. – Свака катастарска парцела која испуњава услове Плана може постати грађевинска парцела. – За парцеле које не испуњавају наведене услове неопходна је израда пројекта препарцелације. – Минимални обухват пројекта препарцелације дефинисан је на графичком прилогу бр. 4а План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. – Није дозвољен непосредни саобраћајни приступ са Батајничког друма, како парцелама, тако и приступним путевима.
Положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинске линије у зони К3.1 приказане су на графичком прилогу број 3, „Регулационо-нивелациони план” и дефинисане су на следећи начин: <ul style="list-style-type: none"> – на растојању 30,0 m од регулационе линије Батајничког друма; – на растојању 5,0 m од регулационе линије према саобраћајницама Нова 1, Нова 2 и Нова 4; – на растојању 5,0 m од парцела приступних путева у блоку, које буду формиране пројектом препарцелације; – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*. – Планирани објекти су по положају слободностојећи; – Нису дозвољени препусти у односу на дефинисане грађевинске линије.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.1 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКУ 1	
Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Растојања дефинисана правилима грађења се односе на надземне и подземне етаже. – Минимално растојање објекта са отворима пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 2/3 h висине објекта. – Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 4,0 m. Уколико је објекта нижи од 8 m, бочно растојање је 4,0 m. – Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1 h.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Међусобно растојање између објеката на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта и врсту отвора на фасади. – Минимално растојање између објеката на парцели је: <ul style="list-style-type: none"> – 2 h наспрамно растојање између објеката са отворима пословних просторија на једном или на оба објекта; – 1 h наспрамно растојање између објеката са отворима помоћних просторија; – 2/3 h растојање између објеката без отвора
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („3”) је макс. 40%
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина* објекта је до 12 m. – Објекат може имати једну до две подземне етаже.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1,6 m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%, при чему минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 25% од површине парцеле. – По ободу грађевинске парцеле, између регулационе и грађевинске линије, а пожељно је и шире, планирати површине за озелењавање, које могу бити прекинуте на местима пресецања саобраћајних токова, пешачког и колског саобраћаја. – Кровне површине подземне етаже, као и кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, како би се умањило негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели.
Паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, или комбиновано, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3 Паркирање.
Архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте пројектовати и градити у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етаже и крова је могуће је извести: <ul style="list-style-type: none"> – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздака до 1,60 m и – као повучени спрат. – Кров се, такође, може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за оградивање	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољено је оградивање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оgrade је 1,5 m. – Ограда може бити: <ul style="list-style-type: none"> – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Планиране објекте фондирати плитко, на темељној контра плочи или темељним тракама повезаним у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом; – Могућа изградња једне до две подземне етаже; – Изградњу интерних саобраћајница и паркингу простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ...). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркингу простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. – Прикључке објеката на инфраструктуру остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлачења што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.1 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКУ 1	
Услови фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација изградње. 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 преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
Посебни услови изградње – Анекс – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

5.2.2. Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – Подзона К3.2

Подзона К3.2 дефинисана је у целини 1 уз Батајнички друм у блоку 2, на катастарској парцели 152/2 КО Земун поље. На катастарско-топографском плану евидентирани су изграђени објекти доброг и средњег бонитета, спратности до П+2+Пк, индекс изграђености И=0,5. Намена објеката је пословно становање.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.2 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ БЛОКУ 2	
Основна намена површина	– Основна намена подзоне К3.2 јесу комерцијални садржаји као што су: – трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри); – изложбено продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.); – угоститељство; – образовање, здравство и култура као остала намена; – спорт и рекреација – спортско рекреативни садржаји са теренима и објектима без гледалишта за: тенис, рукомет, мали фудбал, теретане, коњички клуб, трим стазе и др. – Нису дозвољене намене: – трговина на мало (робне куће, супермаркети, продавнице прехранбене, непрехранбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри и сл.); – вишефункционални пословни комплекси; – становање, осим: – пословног становања (пословни апартмани у функцији пословања) и – стационара за привремени боравак и опоравак старијих особа и других категорија становништва; – складишта отпадног материјала и рециклажна дворишта; – станице за снабдевање горивом.
Компатибилност намене	– Нису планиране компатибилне намене
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на парцели, основне намене и пратећих објеката у функцији основне намене укључујући гаражу и објекте инфраструктуре;
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП 6, површине око 1,85 ha, од дела катастарске парцеле 152/2 КО Земун поље, без могућности даље парцелације. – Приступ грађевинској парцели је планиран са саобраћајница Нова 3 и Нова 5. – Укинута постојећи приступ са Батајничког друма.
Положај објекта на парцели	– Грађевинска линија у зони К3.2 дефинисана је на следећи начин: – 30,0 m регулационе линије према Батајничком друму; – 5,0 m од регулационих линија према саобраћајницама Нова 3 и Нова 5 – 5,0 m од границе катастарске парцеле према суседној парцели – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Међусобно растојање између објеката на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта и врсту отвора на фасади. – Минимално растојање између објеката на парцели је: – 2 h наспрамно растојање између објеката са отворима пословних просторија на једном или на оба објекта; – 1 h наспрамно растојање између објеката са отворима помоћних просторија; – 2/3 h растојање између објеката без отвора."
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („З“) је макс. 40%
Висина објекта	– Максимална висина* објекта је до 12 m.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.2 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ БЛОКУ 2	
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1,6 m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 60%, при чему минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 30% од површине парцеле. – Површине између грађевинске и регулационе линије, уредити парковски, са травњаком и групацијама одговарајућих врста ниског, средњег и високог зеленила. Улаз у комплекс и прилаз објектима, нагласити интензивнијом вртном обрадом, уз примену декоративних и цветних форми дрвећа и шибља. Уз регулациону линију, по обиму комплекса, формирати дрвореде. На површинама између регулационе и грађевинске линије није дозвољено формирање паркинга и других саобраћајних површина осим саобраћајних приступа. – Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво. Зелене површине паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина у директном контакту са тлом.
Паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору, у оквиру парцеле, или комбиновано, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Паркирање.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етажне и крова је могуће је извести: – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздака до 1,60 m и – као повучени спрат. – Кров се, такође, може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за оградавање	– Дозвољено је оградавање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина ограде је 1,5 m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4 m. – Пешачке и кољске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Планирана зона припада инжењерско-геолошком рејону С1а. – Планиране објекте фундаментирати плитко (темељно) контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у sadeјству са наглавном подном плочом); – Могућа изградња једне до две подземне етажне; – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ..). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15).
Услови фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација изградње. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојеће објекте који се налазе у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или једним делом улазе у тај појас, уклонити приликом привођења земљишта планираној намени. До уклањања предметних објеката на њима је дозвољено само текуће одржавање – Постојећи објекти, који се налазе у оквиру зоне грађења, задржавају се уз могућност реконструкције, а у складу са урбанистичким параметрима и правилима грађења Плана. – На постојећим објектима који се налазе у зони између регулационе и грађевинске линије или неки делом улазе у наведени простор, нису дозвољене било које интервенције, сем у функцији текућег одржавања. – Интервенције на постојећим објектима треба да су у складу са изворним изгледом објекта или да су у духу савремене архитектуре. – Реконструкција на постојећим објектима се може извести уколико се истраживањима утврди да су објекти фундаментирани на адекватан начин и да увећање оптерећења неће изазвати штетне последице по објекат. – У случају замене објекта новим објектом примењују се правила плана. – Постојећи објекти који се задржавају улазе у обрачун планираних урбанистичких параметара на парцели.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.2 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ БЛОКУ 2	
Посебни услови изградње – Анекс – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

5.2.3. Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – Подзона К3.3 (К3.3.1, К3.3.2 И К3.3.3)

Подзона К3.3 дефинисана је у целини 2, у блоковима 3 и 6, на подручју лесне заравни у залеђу и у ивичном делу лесног одсека, све до планираних саобраћајница Нова 6 и Нова 7, која према инжењерско-геолошким својствима терена спада у терене релативно повољне за изградњу. У подзони К3.3 дефинисане су подзоне К3.3.1, К3.3.2 и К3.3.3, са различитим урбанистичким параметрима и правилима грађења. Граница између подзона К3.3.1 и К3.3.2 дефинисана је аналитичко геодетским елементима за обележавање, на одговарајућим графичким прилозима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.3 (К3.3.1, К3.3.2 и К3.3.3) КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКОВИМА 3 И 6	
Основна намена површина	– Основна намена су комерцијални садржаји као што су: – стационари за привремени боравак и опоравак старијих особа – старачки дом и стационар за боравак особа са посебним потребама; – здравство, – пословно становање – пословање, – спортско-рекреативни садржаји са теренима и објектима без гледалишта: за тенис, одбојку, рукомет, мали фудбал, теретане, коњички клуб, трим стазе и др. – Нису дозвољене намене: – трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри); – трговина на мало (робне куће, супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, сл.); – изложбено-продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.); – вишефункционални пословни комплекси; – складишта отпадног материјала и рециклажна дворишта; – станице за снабдевање горивом; – садржаји који генеришу велику фреквенцију људи и саобраћаја (хотели, ресторани, велики спортски објекти такмичарског типа и хале и сл)
Компатибилност намене	– У подзони К3.3.1 нису планиране компатибилне намене. – У подзонама К3.3.2 и К3.3.3 планирана је компатибилна намена – породично становање са највише 2 стана у објекту у подзони К3.3.2 и највише 2 стана на парцели у подзони К3.3.3. – Однос основне и компатибилне намене је мин. 51% : макс. 49% планиране БРГП на парцели. – Основна и компатибилна намена могу бити реализоване као независне фазе, односно као независни објекти. – За компатибилну и основну намену важе иста урбанистичка правила и параметри као за основну намену.
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на парцели. – Дозвољена је изградња помоћних објеката у функцији основне и компатибилне намене.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– За подзону К3.3.1 – Грађевинске парцеле формирати пројектом препарцелације катастарских парцела: део кп 63/1 и део кп 20 у оквиру подзоне К3.3.1. Минимални обухват јединственог пројекта препарцелације приказан је на графичком прилогу бр. 4б План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. – Приступ грађевинским парцелама планиран је са јавних саобраћајних површина улица Нова 6 и Нова 9. Могуће је остварити приступ и са парцеле приступног пута* који се може формира пројектом препарцелације. Минимална ширина приступног пута је 10,0m (6,0 m коловоз за двосмерни саобраћај и обострани тротоари по 2,0 m). – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајној површини са које се приступа, као и према приступном путу, је 100,0 m. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле којој се приступа са слепог завршетка приступног пута је 10,0 m. Минимална површина грађевинске парцеле је 2,0 ha.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.3 (К3.3.1, К3.3.2 и К3.3.3) КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКОВИМА 3 И 6	
	– За подзону К3.3.2 – У подзони К3.3.2 овим планом су дефинисане грађевинске парцеле: – ГП1 од делова катастарских парцела 63/1 и 20, КО Земун поље, око 2 ha ; – ГП2 од делова катастарских парцела 63/1 и 20, КО Земун поље, око 2 ha; – ГП3 од делова катастарских парцела 63/1 и 20, КО Земун поље, око 2 ha; – ГП4 од делова катастарских парцела 63/1, 20 и 63/2, КО Земун поље, око 1,8 ha; – САО1 (грађевинска парцела приступног пута*) од делова катастарских парцела 63/1 и 63/2, КО Земун поље, површине око 0,57 ha; – Грађевинска парцела приступног пута САО 1 планирана је са коловозом ширине 6,0 за двосмерни саобраћај, која се завршава слепим завршетком и противпожарном окретницом. У попречном профилу САО1, према планираним грађевинским парцелама ГП1–ГП4 планиран је тротоар ширине 1,5 m, а са друге стране коловоза планирана је банка са потребним функционалним елементима. – Грађевинском парцелом САО 1 обухваћен је постојећи дрворед, који је формиран уз границу између подзона К3.3.1 и К3.3.2. – Дозвољена је препарцелација наведених грађевинских парцела, осим грађевинске парцеле САО 1, на основу следећих правила: – Минимална ширина фронта новоформиране грађевинске парцеле према приступном путу је 50,0 m, минимална површина грађевинске парцеле је 4.000 m ² . – Минимална ширина грађевинске парцеле новоформираног приступног пута је 9,0 m (6,0 m коловоз за двосмерни саобраћај и обострани тротоари по 1,5 m). Дозвољен је слепи завршетак приступног пута са противпожарном окретницом, без ограничења дужине пута. – Минимална ширина фронта новоформиране грађевинске парцеле којој се приступа са слепог завршетка приступног пута је 9,0 m. – Граница новоформиране грађевинске парцеле, којом се обухвата постојећи објекат, мора бити удаљена од постојећег објекта мин. 10 m. – За подзону К3.3.3 – Овим планом део катастарске парцеле 67 КО Земун поље дефинисан је као грађевинска парцела ГП 5, површине око 1.950 m ² . – Приступ грађевинској парцели планиран је са јавне саобраћајне површине улице Нова 11. – Грађевинске парцеле ГП1–ГП4, САО1и ГП5 приказане су на графичком прилогу бр. 4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.
Положај објекта на парцели	– На графичком прилогу бр. 3б „Регулационо-нивелациони план”, дефинисане су грађевинске линије у подзонама К3.3.1, К3.3.2 и К3.3.3. – Грађевинским линијама дефинисане су границе безбедне изградње у постојећем природном стању лесног одсека, без примене мера заштите. – Планирани објекти су по положају слободностојећи; – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Растојање објеката од границе са суседном парцелом	– За подзоне К3.3.1 и К3.3.2 минимално растојање објеката од границе парцеле са суседном парцелом је 10,0 m. – За подзону К3.3.3 минимално растојање објеката од границе парцеле са суседном парцелом је 5,0 m.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– За подзоне К3.3.1 и К3.3.2 међусобно растојање између објеката на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта и врсту отвора на фасади. – Минимално растојање између објеката на парцели је: – 2 h наспрамно растојање између објеката са отворима пословних просторија на једном или на оба објекта; – 1 h наспрамно растојање између објеката са отворима помоћних просторија; – 2/3 h растојање између објеката без отвора на фасади. – За подзону К3.3.3 минимално растојање између објеката на парцели је 10,0 m, без обзира на отворе на фасади.
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („3”) је макс. 20%
Висина објекта	– За подзоне К3.3.1 и К3.3.2 максимална висина* објекта је до 12 m. – За подзону К3.3.3 максимална висина* објекта је до 10,0 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1.6m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 80%, при чему минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом износи 40% од површине парцеле. – Површине за паркирање застрети шумљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво. Травне површине у оквиру паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина у директном контакту са тлом. – Кровне површине подземне етажне, као и кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, како би се умањило негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели. За кровни врт неопходно је обезбедити слој земљишног супстрата дебљине у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm. – По ободу грађевинске парцеле, између регулационе и грађевинске линије, а пожељно је и шире, планирати површине за озелењавање, које могу бити прекинуте на местима пресецања саобраћајних токова, пешачког и колског саобраћаја.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.3 (К3.3.1, К3.3.2 и К3.3.3) КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКОВИМА 3 И 6	
Паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору или комбиновано, према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Паркирање.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етаже и крова је могуће је извести: – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином наиздака до 1,60 m и – као повучени спрат. – Кров се, такође, може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за ограђивање	– Дозвољено је ограђивање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина ограде је 1.5m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Планирана зона припада инжењерско-геолошком рејону С1а. – Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом); – Могућа изградња једне до две подземне етаже; – Изградњу интерних саобраћајница и паркинга простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ..). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинга простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
Услови фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација изградње. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће фазе. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Подзона К3.3.2 – У подзони К3.3.2 на Катастарско-топографском плану са границом плана лист 1д документационе основе Плана евидентирани су постојећи недовршени објекти који нису обухваћени грађевинском линијом, с обзиром да се налазе у зони небезбедној за изградњу објеката, због близине нестабилног лесног одсека. – У поглављу 3.1. Инжењерско-геолошки услови наведене су неопходне мере заштите за трајно обезбеђење лесног одсека. – До спровеђења наведених мера заштите лесног одсека, потребно је пратити промене на постојећим објектима и лесном одсеку које се могу уочити у виду пукотина и слегања. Уколико има негативних промена, објекте треба уклонити, а уколико нема изражених промена, на објектима су дозвољени конзерваторски радови, како би се сачувало постојеће стање и спречило даље пропадање објеката. Није дозвољена доградња нити замена ових објеката. – Након стабилизације лесног одсека и његове провере стабилности, одговарајућим прорачунима, утврдиће се да ли постоји могућност да се постојећи објекти задрже и приведу планираној намени. – Уколико се задржавају, постојећи објекти улазе у обрачун укупне БРГП, односно, укупно планираних урбанистичких параметара на парцели. – Интервенције на постојећим објектима треба да су у складу са изворним изгледом објекта или да су у духу савремене архитектуре. – Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15). Подзона К3.3.3 – На постојећим објектима који се налазе између регулационе и грађевинске линије, или неким делом улазе у наведени простор, нису дозвољене интервенције, осим у функцији текућег одржавања. Такви објекти се задржавају до замене објекта новим објектом, који ће се градити према урбанистичким параметрима и правилима плана.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.3 (К3.3.1, К3.3.2 и К3.3.3) КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКОВИМА 3 И 6	
	– На делу објекта који се налази у оквиру грађевинске линије, дозвољена је реконструкција и доградња објекта, у складу са урбанистичким параметрима и правилима плана. – Постојећи објекти, или делови објекта који се задржавају, улазе у обрачун укупне БРГП, односно укупно планираних урбанистичких параметара на парцели. – За доградњу као и изградњу новог објекта потребно је урадити анализе које се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15).
Посебни услови изградње – Анекс – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армиранобетонских површина и конструкција дужих од 12m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровних покривача од лима.

*Појмовник

5.2.4. Површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – Подзона К3.4

Подзона К3.4 дефинисана је у целини 2, у блоку 4, на подручју лесне заравни у залеђу и у ивичном делу лесног одсека, до планиране саобраћајнице Нова 7, која према инжењерско-геолошким својствима терена спада у терене релативно повољне за изградњу. На катастарско-топографском плану евидентирани су изграђени објекти средњег и лошег бонитета, спратности до П+1 стамбене и комерцијалне намене.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.4 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ БЛОКУ 4	
Основна намена површина	– Основна намена су комерцијални садржаји – постојећи туристички и угоститељски садржаји (ауто-камп и др.)
Компатибилност намене	– Са површинама за комерцијалне садржаје, подзона К3.4 компатибилне су следеће намене: – Зелене површине
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више слободностојећих објеката на парцели основне намене, као и засебних помоћних објеката у функцији основне намене, укључујући монтажне бунгалове у ауто кампу, надстрешнице, објекте инфраструктуре и сл.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинске парцеле у подзони К3.4 формирати пројектом препарцелације катастарских парцела 71 и 72/9 у оквиру границе подзоне, чија је површина око 0,88 ha. Граница подзоне поклапа се са границом блока 4 и дефинисана је регулационом линијом саобраћајнице Нова 7 и регулационим линијама према лесном одсеку. – Грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну саобраћајницу Нова 7 и комуналну инфраструктуру. – Минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m ² . – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према саобраћајници Нова 7 износи 30,0 m.
Положај објекта на парцели	– На графичком прилогу бр. 3б „Регулационо–нивелациони план”, аналитичко геодетским елементима дефинисана је грађевинска линија, као и орјетациона удаљена грађевинских линија од регулационих линија. – Грађевинском линијом дефинисана је граница безбедне изградње у постојећем природном стању лесног одсека, без примене мера заштите. – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*.
Растојање објеката од границе са суседном парцелом	– Минимално растојање објеката од границе парцеле са суседном парцелом је ½ h, без обзира на врсту отвора на фасади.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Међусобно бочно растојање између објеката на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта без обзира на врсту отвора на фасади и износи 1 h (једна висина објекта).
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („3”) је макс. 15%. – У индекс заузетости улазе и помоћни објекти у функцији основне намене (монтажни бунгалови у аутокампу, надстрешнице, објекте инфраструктуре и сл.).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.4 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ БЛОКУ 4	
Висина објекта	– Максимална висина* објекта је до 12,0 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1,6 m изнад нулте коте*.
Услови за слободне и зелене површине	– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 85%, при чему Минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом износи 40% од површине парцеле. – Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и загравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземне етажне. Травне површине у оквиру паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина у директном контакту са тлом. – По ободу грађевинске парцеле, између регулационе и грађевинске линије, а пожељно је и шире, планирати површине за озелењавање, које могу бити прекинуте на местима пресецања саобраћајних токова, пешачког и колског саобраћаја.
Паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле према нормативима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Паркирање.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. – Обликовање завршне етажне и крова је могуће је извести: – са пуном спратном висином, са косим (нагиба до 30 степени), равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – као поткровље са висином најзидка до 1,60 m и – као повучени спрат. – Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
Услови за ограђивање	– Дозвољено је ограђивање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградне је 1,5 m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отворити ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом); – Изградњу интерних саобраћајница и паркинга простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ...). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинга простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама или у техничком рову; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени лист РС”, број 101/15).
Услови фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација изградње. 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 преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– На Катастарско-топографском плану са границом плана лист 1д документационе основе Плана евидентирани су постојећи објекти који нису обухваћени грађевинском линијом, с обзиром да се предметни објекти налазе у зони небезбедној за изградњу објеката, због близине нестабилног лесног одсека. – У поглављу 3.1. Инжењерско-геолошки услови наведене су неопходне мере заштите за трајно обезбеђење лесног одсека. До спровођења наведених мера заштите лесног одсека, потребно је пратити промене на постојећим објектима и лесном одсеку које се могу уочити у виду пукотина и слегања. Уколико има негативних промена, објекте треба уклонити, а уколико нема изражених промена, на објектима су дозвољени радови текућег одржавања, адаптације и реконструкције у оквиру постојећег габарита и волумена. – Након стабилизације лесног одсека и провере његове стабилности, одговарајућим прорачунима, утврдиће се да ли постоји могућност да се постојећи објекти задрже и приведу планираној намени (осим објекта базена и бунгалова). Није дозвољена доградња нити замена ових објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К3.4 – КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ БЛОКУ 4	
	– Уколико се задржавају, постојећи објекти улазе у обрачун укупне БРГП, односно, укупно планираних урбанистичких параметара на парцели. – Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
Посебни услови изградње – Анекс – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армираног бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

5.3. Површине за привредне зоне – Привредна зона П1

Зона П1 дефинисана је у целини 2, у блоку 7, између саобраћајница Нова 6, Нова 9 и северозападне границе плана, у залеђу лесног одсека, која према инжењерско-геолошким својствима терена спада у терене повољне за изградњу, без посебних условљености.

У зони П1 планиран је привредни погон за биолошку производњу воћа и поврћа, уз примену агротехничких мера којима се не угрожава животна средина, здравствена безбедност и квалитет хране. Није дозвољена интензивна употреба пестицида, хербицида и других хемијских материја које могу да угрозе здравље људи, животиња и наруше равнотежу у агроекосистему.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П1 У БЛОКУ 7	
Основна наме-на површина	– Основна намена је привредне делатности, превасходно биолошка производња воћа и поврћа у објектима заштитеног простора – пластеницима. – Дозвољена је производња воћа и поврћа и на отвореним огледним пољима, производња поврћа на хидропонима, изградња објеката за узгој гљива.
Компатибил-ност намене	– Са површинама за привредне зоне компатибилне су следеће намене: – Зелене површине.
Број објеката на парцели	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели, основне намене као и пратећих објеката у функцији основне намене као што су: – Објекти за производњу поврћа и воћа у затвореном простору (стакленици, пластеници, клијалишта); – Магаџици за репроматеријал (семе, вештачка и природна ђубрива, саднице и сл.); – Објекти за складиштење, обраду и паковање воћа и поврћа (магаџици, хладњача, сушара, кухиња и др.); – Помоћни објекти (мернорегулациона станица, котларница, припрема топле воде, објекти за смештај алата и машина за рад); – У оквиру пратећих објеката груписати на једном месту трафостаницу, подстанцију грејања, припрему топле воде, гаражу и сл.
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Грађевинска парцела у зони И1 биће дефинисана пројектом прецелације делова катастарских парцела бр. 20 и 63/1 КО Земун поље. Минимални обухват пројекта прецелације којим морају бити обухваћене површине у зонама П1 и И1, приказан је на графичком прилогу бр. 4б План грађевинских парцела са смерницама за спровођење. – Минимална површина грађевинске парцеле у зони П1 је 2,0 ha. – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према приступним саобраћајницама износи 90m. – Приступ грађевинским парцелама у зони П1 и прикључак на комуналну инфраструктуру планиран је са саобраћајница Нова 6 и Нова 9.
Положај објек-та на парцели	– Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3б „Регулационо-нивелациони план”, аналитичко геодетским елементима за обележавање, као и оријентационим удаљењима од регулационих линија улица Нова 6 и Нова 9 и оријентационим удаљењима од границе парцеле према суседном комплексу специјалне намене „Радован Медич” („13. мај”). – Објекте постављати у оквиру зоне грађења*. – Планирани објекти су по положају слободностојећи. – Објекте (пластенике и друге објекте) груписати на принципу економичне производње, са рационално пројектованом мрежом унутрашње инфраструктуре: система за наводњавање кап по кап, система за загревање у зимским условима, система за климатизацију и у складу са технолошким комуникацијама.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П1 У БЛОКУ 7	
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Међусобно растојање између објеката, као и између објеката и пластеника на парцели дефинисано је у односу на висину вишег објекта без обзира на врсту отвора на фасади и износи мин. 2,0 h. Међусобно растојање између пластеника износи мин. 2,5 m.
Индекс заузетости	– Индекс заузетости парцеле („3“) је макс. 50% (40% пластеници, 10% објекти). – Пластеници од лаких PVC материјала се третирају као монтажни објекти, улазе у обрачун индекса заузетости.
Висина објекта	– Максимална висина* објеката је до 4,0 m.
Кота пода приземља	– Кота пода приземља је макс 1,6 m изнад нулте коте.
Услови за слободне и зелене површине	– Процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%, при чему проценат зелених површина у директном контакту са тлом је мин. 40%, у оквиру кога су огледна поља макс 30% од површине парцеле. – Дуж границе комплекса „Зелени хит“ планирано је формирање дрвореда сезонских воћки у складу са основном делатношћу предузећа, а површине између регулационе и грађевинске линије засадити травом и сезонским цвећем. – Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземне етажне. Травне површине у оквиру паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина у директном контакту са тлом.
Паркирања	– Паркирање решити оквиру парцеле.
Архитектонско обликовање	– Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, применом савремених материјала. – Обликовање завршне етажне и крова је могуће је извести: – равним или плитким косим кровом (нагиба до 15 степени) – кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
Услови за ограђивање	– Дозвољено је ограђивање парцеле према суседним парцелама и према приступним саобраћајницама, употребом природних материјала – камен, опека и дрво. – Нису дозвољене армиранобетонске и металне конструкције. – Максимална висина оградне је 1,5 m. – Ограда може бити: – у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парпетом висине до 0,4 m. – Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
Минимални степен опремљености инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	– Предметни простор припада рејону С1а и С1б. – Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом); – Могућа изградња једне до две подземне етажне; – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити хумус, извршити механичку стабилизацију подтла, ..). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа. – Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама; – Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; – У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П1 У БЛОКУ 7	
Услови фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација изградње. Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће фазе. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Задржавају се сви постојећи објекти евидентирани на катастарско-топографском плану. – Приликом замене објеката новим објектима (дозвољена је само замена објектима исте намене) обавезно је поштовање правила дефинисаних овим планом.
Посебни услови изградње – Анекс – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене; – Није дозвољена изградња вертикалних и хоризонталних армирано бетонских површина и конструкција дужих од 12 m; – Није дозвољена изградња објеката од металних конструкција и кровни покривачи од лима.

*Појмовник

5.4. Остале зелене површине

У овој зони предвиђена је могућност екстензивне производње пољопривредног и/или украсног биља, формирање врта и/или баште са заштитним појасом на ободу парцеле.

Зона ОЗП	ЗОНА ОСТАЛИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
намена површина	остале зелене површине
Услови за формирање грађевинске парцеле	– Овим планом део катастарске парцеле 62 КО Земун поље дефинисан је као грађевинска парцела ГП 7, површине око 900 m ² . – Приступ грађевинској парцели планиран је са јавне саобраћајне површине улице Нова 6.
Изградња објеката на парцели	– На грађевинској парцели ГП 7 није дозвољена изградња објеката.
Правила уређења	– Ободом формирати заштитни појас дрвенасте вегетације минималне ширине 5 m у форми живице, дрвореда и/или групе стабала. На остатку парцеле предвиђена је могућност: – формирања врта и/или баште, – производње пољопривредног и/или украсног биља. – Не дозвољава се: – употреба вештачки синтетизованих материја (пестицида, хербицида и сл.), – интензивна пољопривредна производња, – употреба тешке пољопривредне механизације. – Сачувати постојећу вредну дрвенасту вегетацију.
Услови за ограђивање парцеле	– Дозвољено је ограђивање живом оградом.
Посебни услови изградње – Прилог са мерама заштите од значаја за одбрану земље Пов. бр. 800-15/17	– Није дозвољена изградња базних станица мобилне телефонске мреже и друге предајне антене.

6. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост. + ново) (оријентационо)
површина плана	73.90ha	73.90ha
БРГП становање	7202m ²	
БРГП делатности	10650m ²	361499m ²
БРГП привреда		2316m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса		33805m ²
БРГП укупно	17852m²	397620m²

Табела 10 – Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

целина	број блока	зона/ намена	површина зоне m ²	БРГП делатности m ²	БРГП привреда m ²	БРГП инфр. m ²
1	1	К3.1	142711	205503,84	0	0
	2	К3.2	18582	26758,08	0	0
2	3	К3.3.1	90821	65391,12	0	0
		К3.3.2	81129	58412,88	0	0
	4	К3.4	8850	4779	0	0
	6	К3.3.3	1259	654,68	0	0
	7	П1	46332	0	*2316	0
	7	И1	2713	0	0	542,6
укупно			392397	361499,6	0	542,6

* БРГП без пластеника

Табела 11– Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				ПГР БЕОГРАДА			
ЗОНА/ намена	"з" индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	"С" макс. висин дао слемена	"И" индекс изграђености парцеле	"з" индекс заузетости парцеле %	% зелених површина	"С" макс. спратност
К3.1	40	60 (25*)	12m	1,5	60	40	П+2+Пк
К3.2	40	60 (30*)	12m	1,5	60	40	П+2+Пк
К3.3.1	20	80 (40*)	12m	1,5	60	40	П+2+Пк
К3.3.2	20	80 (40*)	12m	1,5	60	40	П+2+Пк
К3.3.3	20	80 (40*)	10m	1,5	60	40	П+2+Пк
К3.4	15	85 (40*)	12m	1,5	60	40	П+2+Пк
П1	50	50 *(40*)	4m	1,0	70	20	до 18m слемена
И1	20	80 (50*)	4m				

(*) проценат зелених површина у директном контакту са тлом
 ** Z= 50% (40% pod pl ast eni ci ma. 10% pod objekt i ma)

Табела 12 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по плану шире просторне целине

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
 (Графички прилог број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

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

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, 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”, број 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.

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница, тако да свака од фаза мора представљати техничку и функционалну целину.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру постојеће регулације улица која је истовремено и део планиране регулације, а у другој фази у оквиру планиране регулације.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

Минимални обухват пројекта парцелације за јавне саобраћајне површине је планирана грађевинска парцела саобраћајнице.

Нова грађевинска парцела саобраћајнице мора да обухвати саобраћајницу у пуном профилу, односно мора да представља техничку и функционалну целину.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице, дозвољена је промена нивелета, прерасподела планиране инфраструктуре као и увођење нове инфраструктуре.

1. Однос према постојећој планској документацији

Ступањем на снагу овог плана мења се и допуњује у делу, у оквиру границе овог плана:

- План детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 1 и 2 („Службени лист Града Београда”, број 34/03), у делу саобраћајног решења и решења мреже и објеката инфраструктуре, а планирана регулација, парцелација и други елементи важећег плана остају на снази”.

Измене и допуне саобраћајног решења су:

- планирана нова раскрсница са пуним програмом веза саобраћајница Батајнички друм и Нова 2;

- планиране раскрснице типа улив/излив саобраћајница: Батајнички друм и Нова 1 и Батајнички друм и Нова 3;

- Измене и допуне решења мреже и објеката инфраструктуре су:

- планирано измештање дела постојећег магистралног гасовода притиска до 50 bar-а, из осталог земљишта у регулацију Батајничког друма;

- планирано измештање постојећег водовода В1А400 из осталог земљишта у регулацију Батајничког друма.

- прерасподела планираних и постојећих инсталација ЕЛ, ТК, ГАС и ВОДА, у Батајничком друму.

- планирани магистрални топловод пречника Ø219,1/315 mm, у регулацији саобраћајнице Батајнички друм.

Ступањем на снагу овог Плана ставља се ван снаге у делу, у оквиру границе овог плана:

- План детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун”, зоне 3 и 4 („Службени лист Града Београда”, број 14/05)

- Због пренамене дела јавне зелене површине у коридору планираног продуктовода нафтних деривата у јавну саобраћајну површину.

- Детаљни урбанистички план за уређење комплекса банке биљних гена Југославије у Горњем Земуну – Земун, („Службени лист Града Београда”, број 16/90)

- Због пренамене дела пољопривредних површина, површина за огледна поља и банку биљних гена у саобраћајне површине, зелене површине, површине за објекте и комплексе јавних служби и комерцијалне садржаје.

- Детаљни урбанистички план за изградњу главног цевовода са пратећим објектима система за наводњавање „Земун” у Земуну, („Службени лист Града Београда”, број 17/94)

- Због промене саобраћајног решења на месту укрштања саобраћајница Нова 7 и Нова 8 и

- Промене решења објеката и мреже система за наводњавање и то: црпне станице ЦС1, трафостанице ТС 15–16, водозавода Ø1.600, потисних цевоводова Ø1.200, компресорске станице КС. Концепт овог система за наводњавање са трасама водовода и објектима преузет је из наведеног плана и усаглашен са новим наменама и саобраћајним решењем.

2. Локације које се разрађују пројектом парцелације или препарцелације

- У блоку 1 потребно је спровести два пројекта препарцелације у подзони К3.1, у складу са графичким прилогом бр. 4:

- Једним пројектом препарцелације обухватити следеће катастарске парцеле: целе катастарске парцеле бр. 50/11 и 50/12 и делове катастарских парцела бр. 50/2, 50/6 и 50/18, КО Земун поље;

- Другим пројектом препарцелације обухватити следеће катастарске парцеле: целе катастарске парцеле бр. 50/13, 50/14, 50/15 и 50/16 и делове катастарских парцела бр. 50/1 и 50/6, КО Земун поље;

- Пројекат препарцелације је потребно спровести ради формирања грађевинских парцела у блоку 3, у подзони К3.3.1. Пројектом препарцелације обухватити делове катастарских парцела бр. 63/1 и 20 КО Земун поље.

- Пројекат препарцелације потребно је спровести у блоку 7, ради формирања грађевинских парцела у зони П1 и И1 Пројектом препарцелације обухватити делове катастарских парцела бр. 63/1 и 20, КО Земун поље.

- Пројекат препарцелације потребно је спровести ради формирања грађевинских парцела у блоку 4, у подзони К3.4. Минимални обухват пројекта препарцелације су делови катастарских парцела бр. 71 и 72/9. КО, Земун поље.

- Пројекат препарцелације потребно је спровести у блоку 5, ради формирања грађевинских парцела на планираној обали ЈВО, на основу урбанистичког решења и смерница Урбанистичког пројекта. Пројектом препарцелације обухватити делове катастарских парцела 17/4, 1372 и целу катастарску парцелу бр. 18, КО Земун поље.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога број 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000.

3. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

Обавезна је израда јединством Урбанистичког пројекта за целину 3, којим би био обухваћен блок 5 и водне површине Дунава до границе плана. Урбанистичким пројектом дефинисати:

- Хидротехничко решење обалоутврде дуж границе плана, у циљу заштите лесног одсека од утицаја Дунава;

- Детаљно идејно решење планиране обале, у складу са условима плана, за које је потребна верификација надлежне Градске комисије;

- Смернице за пројекат препарцелације јавне површине ЈВО ради дефинисања грађевинских парцела, у складу са урбанистичким решењем, планираним наменама, односно функционалним целинама и могућим фазама реализације.

- Фазе и начин даље реализације планираног решења.

За потребе израде Урбанистичког пројекта потребно је урадити детаљна инжењерско-геолошка истраживања терена са прорачун стабилности лесног одсека, како би се проверила могућност задржавања постојећих неплански изграђених објеката у ивичном делу лесног одсека.

4. Локације за које је прописана обавезна сарадња са надлежном институцијом

За све локације на територији плана, у свим фазама спровођења плана, обавезно је прибављање услови и сагласност Министарства одбране Републике Србије.

Пре почетка израде техничке документације за изградњу објеката који на било који начин могу утицати на промену режима течења воде, као и на безбедност пловидбе на Дунаву, потребно је прибавити и услове за пројектовање Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Дирекције за водне путеве, у оквиру обједињене процедуре у поступку издавања локациских услова.

II. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Постојећа намена површина	Р 1:1.000
2. Планирана намена површина	Р 1:1.000
3. Регулационо-нивелациони план	Р 1:1.000
3.1. Попречни профили	Р 1: 200
3.2а Подужни профили	Р 1: 1.000/100
3.2б Подужни профили	Р 1: 1.000/100
4. План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	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. Гасоводна мрежа и објекти	Р 1:1.000
8. Синхрон-план	Р 1:1.000
8.1. Синхрон-план – попречни профили	Р 1: 200
9. Инжењерско-геолошка категоризација терена	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
3. Одлука о изради плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о извршеној стручној контроли нацрта плана
6. Извештај о јавном увиду
7. Решење о приступању Стратешкој процени утицаја на животну средину

8. а) Извештај о Стратешкој процени утицаја на животну средину

б) Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности у јавном увиду у Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

9. Решење о давању сагласности Секретаријата за заштиту животне средине на извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину

10. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана

11. Извод из плана генералне регулације града Београда

12. Извештај о извршеној стручној контроли Концепта плана

13. Концепт плана

14. Подаци о постојећој планској документацији

15. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д. Катастарско-топографски план

са границомплана Р 1: 1.000

2д. Копија плана водова са границом плана Р 1: 1.000

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

Скупштина Града Београда

Број 350-1148/18-С, 21. децембра 2018. године

Председник

Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

	Страна
План детаљне регулације за део привредне зоне уз ауто-пут Београд – Нови Сад код насеља Батајница, градска општина Земун – -----	1
План детаљне регулације простора између Батајничког пута, стамбеног насеља и комплекса специјалне намене „13. мај”, реке Дунав и границе Плана детаљне регулације привредне зоне „Горњи Земун” – зоне 3 и 4, градска општина Земун (прва фаза) – -----	17

„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 – Секретаријат 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”, Штампариија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15