



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LXIV Број 5

6. фебруар 2020. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 29. новембра 2019. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13, „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС и „Службени лист Града Београда”, број 60/19), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ШИРЕГ ПОДРУЧЈА УЗ КЛИНИЧКО БОЛНИЧКИ ЦЕНТАР „БЕЖАНИЈСКА КОСА”, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

I. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. Полазне основе

Изradi плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун (у даљем тексту: план) приступило се на основу Одлуке о изradi плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар Бежанијска коса, Градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 76/16) (у даљем тексту: Одлука) на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П.

План је излаган на раном јавном увиду од 13. марта до 27. марта 2017. године и Комисија за планове Скупштине Града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у план (који је такође саставни део документације плана) на 254. седници, одржаној 13. априла 2017. године.

Општи циљеви израде плана су дефинисање површина јавне и остале намене и утврђивање правила уређења и грађења предметног простора, подизање нивоа саобраћајне опремљености, обезбеђење капацитета техничке инфраструктуре за планирану изградњу, стварање планских могућности за реализацију планираних објеката и комплекса јавних служби (образовних установа и установа здравствене и социјалне заштите), санација неплански формираних блокова, трансформација породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, као и организовање зона становања у новим комплексима, дефинисање заштитног одстојања између коридора железничких пруга и зона становања уз дефинисање мера заштите, дефинисање детаљних намена, односно ограничења и условљености изградње у заштитном појасу инфра-

структурних водова и дефинисање планског решења трасе саобраћајнице Т4, Београд – Земун (са денивелисаним прелазима на укрштању са ауто-путем Београд–Загреб и железничком пругом Београд–Загреб у Лаудоновом шанцу).

Један од основних потенцијала простора разматраног у фази израде плана чини могућност груписања више установа примарне и специјализоване здравствене заштите од градског и републичког значаја на земљишту јавне намене у зони уз КБЦ „Бежанијска коса”. Локацију карактерише одлична саобраћајна повезаност са осталим деловима града, као и близина комплементарних садржаја.

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на која је дефинисано планско решење у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама су чинили:

- постојећи неплански изграђени објекти, велика изграђеност у зонама заштите постојећих надземних водова, велики број објеката на заједничким парцелама, спонтано формиране приступне улице, недовољна инфраструктурна опремљеност, итд.;

- геолошко-геотехничке карактеристике терена. планирана изградња и уређење простора извршена је према условима након анализе терена у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15);

- транспорт опасних материја обавља се путним и железничким саобраћајницама, што у случају акцидентних ситуација може угрозити стање животне средине, као и непостојање прописаног заштитног одстојања између коридора железничких пруга и зона становања;

- изграђени објекти у заштитном појасу постојећих далекова.

Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

- трансформацију и постепено уређење постојећег девастираног изграђеног ткива и унапређење стандарда становања и пословања, дефинисање капацитета изградње у новим блоковима и социјалне инфраструктуре у складу са могућностима простора, инжењерско-геолошким карактеристикама и конфигурацијом терена.

- унапређење стања животне средине.

2. Обухват плана

2.1. Граница плана

(Граница плана је приказана у свим графичким прилозима)

Граница плана обухвата део територије КО Земун дефинисане:

- североисточном границом плана детаљне регулације за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, бр.61/09),

– северном регулацијом ДП IА реда А1 (ауто-пута Београд–Загреб) која је дефинисана на минималном одстојању од око 24 m у односу на осу ауто-пута;

– границом Одлуке за израду плана детаљне регулације за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевар Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз), („Службени лист Града Београда”, број 37/16), односно западном регулационом линијом Улице Марије Бурсаћ

– источном регулацијом Ул. Мозерове, односно југоисточном границом плана детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 44/16), у делу Мозерове, Живка Петровића и саобраћајнице 7;

– границе зоне за спровођење путем непосредне примене правила грађења плана генералне регулације у делу између Мозерове и саобраћајнице Т-6, са везама саобраћајнице и инфраструктуре до постојеће, односно планиране мреже.

– Регулацијом Херцеговачке, на сверо западној страни;
Површина обухваћена планом износи око 87,98ха.

2.2. Пойис катјастјарских љарцела у оквиру љранице љлана

(Графички прилог бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана” Р 1: 500)

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле:

КО Земун

Целе катастарске парцеле:

13632, 13826/2, 13647, 13633, 13823/1, 13832/2, 13634, 13826/1, 13825/1, 13832/6, 13831/3, 13630, 13798/2, 13798/1, 13798/3, 14369/2, 14370/2, 14368/1, 14371/2, 14367/1, 14366/1, 14368/2, 14380/1, 14486/1, 14453, 14380/5, 14486/7, 14466/2, 14381/6, 14381/9, 14503/2, 14381/11, 14381/3, 14477/1, 14477/2, 14381/1, 14381/2, 2637/21, 14381/15, 14503/8, 13659, 13661, 14189/6, 14189/5, 14189/1, 14183, 14186, 14284, 14437/2, 14437/3, 14437/1, 14419/2, 14438, 14417/1, 14384, 14383, 14382, 14431/1, 14432/1, 14432/2, 14433/2, 14432/4, 14424, 14425/2, 14423/2, 14469, 14470, 14471, 14472/1, 14488/1, 14422/1, 14422/2, 14421/1, 14434, 14435/2, 14487/2, 14450, 14458/4, 14462/3, 14462/1, 14441, 14373, 14372, 14451/2, 14463/1, 14463/2, 14442, 14381/4, 14381/5, 14449, 14458/5, 14459/5, 14458/9, 14458/10, 14461/1, 14461/2, 14462/5, 14458/12, 13827/1, 14365/2, 14365/1, 14047/2, 14047/3, 14420/1, 14474/1, 14474/2, 14439, 14476/4, 14381/7, 14467, 14468, 14381/8, 14476/3, 14488/2, 14487/3, 14381/14, 14388, 14430, 14415, 14385, 14414, 14390, 14487/1, 14416, 14443/2, 14370/3, 14369/1, 14370/1, 14377/2, 14451/1, 14374/1, 14375, 14440/1, 14377/1, 14374/2, 14443/1, 14444/1, 14447/1, 14448, 14457, 14452, 14459/1, 14456/7, 13802, 13800, 14185/1, 14188/2, 14182/2, 14163, 14147/2, 14145/2, 14162, 16404, 14050/1, 13643, 13644, 13839, 13629, 13624, 13623, 13619, 13627, 13657, 14475/1, 14475/2, 14476/1, 14473/1, 14420/2, 14459/2, 14458/6, 14463/3, 14458/7, 14458/14, 14429, 14425/1, 14426/1, 14428/1, 14427/1, 14426/2, 14436/2, 14436/1, 14445, 14444/2, 14447/2, 14446/1, 14454, 14460/1, 14389, 14386, 14387, 14381/10, 14380/4, 14371/1, 14380/2, 14503/3, 14377/3, 14377/4, 14191, 13873, 14189/3, 14187, 14184, 14182/1, 14185/2, 14188/1, 14182/3, 14189/7, 14168, 14170/1, 14165, 14164, 14367/2, 14366/2, 14362/2, 14362/3, 14358/1, 14361, 14364/2, 14363/2, 14360, 14359/1, 13809, 13810, 14054/3, 13642, 13832/7, 13831/4, 13832/1, 13831/1, 14291/2, 13818, 13837, 13822, 13821, 13820, 13824/1, 13824/2, 14421/2, 14459/6, 14463/5, 14459/3, 14462/4, 14486/4, 14460/2, 14433/1, 14446/2, 14431/2, 14432/3, 14376, 14503/7, 14380/3, 14503/9, 14189/2, 14189/4, 14363/1, 14364/1, 14190, 14182/4, 14181/1, 14181/2, 14180, 14169, 14170/2, 16405, 14362/1, 14359/2, 14358/2, 14054/2, 16398, 13799, 13829, 13830, 13832/8, 13824/5, 13824/7, 13824/3, 16403, 13638, 13641, 13637,

13639, 13640, 13831/2, 13835, 13832/5, 13832/3, 13832/4, 13834, 13836, 13645, 13648, 13649, 13622, 14465/2, 14473/2, 14472/2, 14486/5, 14423/1, 14462/2, 14463/4, 14418/2, 14440/2, 14428/2, 14427/2, 14435/1, 14486/3, 14504, 13876, 14359/3, 13827/2, 13828, 13824/8, 13823/3, 13823/2, 13833, 13636, 13631, 13838, 13646, 13626, 13628, 13620, 14501/2, 2637/21, 14291/1, 14290, 13651, 14503/1, 13814, 13815, 13811, 13812, 13813, 13808, 13807, 13806, 13840, 13817, 13816, 13621, 13650, 13819, 14288/2, 13853/5, 13866/5, 14288/3; 16505

Делови катастарских парцела:

14492/1, 14485/2, 14466/1, 14476/2, 2637/1, 13660, 14287, 14285/1, 2721, 14489/1, 14458/1, 14486/2, 14459/4, 14458/11, 14458/13, 14485/8, 13878, 13874, 14048, 13668, 13669, 14465/1, 14485/12, 14456/6, 13804, 13805, 13803, 13801, 13875, 14154/2, 14152, 14151, 14161, 14160, 14156, 14154/1, 14045, 14046, 14149, 14144, 14498, 14052, 14049, 14381/13, 14381/12, 14458/8, 13877, 14158, 13935, 13655, 13654, 14485/11, 13653, 14288/1, 14492/4, 14059, 14057, 14055, 16398, 13871, 13867/7, 13864/3, 13861/1, 13854/1, 13854/4, 14419/1, 13652,

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом плана” Р 1: 500.

3. Правни и плански основ

(Одлука је саставни део документације плана)

(Извод из плана шире просторне целине 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, 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, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон),

– Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/2019),

– Одлуке о изради плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар Бежанијска коса, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 76/16).

Плански основ за израду и доношење плана представља план генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: план генералне регулације).

Према плану генералне регулације предметна локација се налази у површинама намењеним за:

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине,
- инфраструктурни објекти и комплекси,
- зелене површине,
- објекти и комплекси јавних служби,
- J7 – специјализована здравствена заштита,
- J8 – установе социјалне заштите,
- J12 – резервисано за јавне површине,
- шуме,
- мрежа саобраћајница,
- железница.

Површине осталих намена:

- становање;
- С1 – зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града;
- С4 – зона породичног становања – санација неплански формираних блокова;

– С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање;

– С7 – зона вишепородичног становања – санација неплански формираних блокова;

– С9 – зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок;

– С10 – зона становања у новим комплексима;

– мешовити градски центри;

– М6 зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности;

– остале зелене површине.

Извод из ПГР Београда је саставни део документације плана.

Такође, плански основ за израду и доношење плана представља Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС”, број 32 од 5. априла 2017, 57 од 9. августа 2019.).

4. Постојећа намена површина

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

У обухвату плана заступљене су следеће намене:

Површине јавних намена

– површине за објекте и комплексе јавних службе,

– зелене површине,

– шуме,

– саобраћајне површине

– мрежа саобраћајница,

– железница,

– површине за инфраструктурне објекте и комплексе,

Површине осталих намена

– површине за становање,

– површине за комерцијалне садржаје.

– привредне површине

– пољопривредне површине,

– неизграђено земљиште.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. Планирана намена површина

1.1. Планирана намена површина

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

Планиране површине јавних намена су:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:

– мрежа саобраћајница,

– железница,

– остале површине у функцији саобраћаја – јавни паркинг, терминус, колско-пешачке стазе.

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:

– трансформаторске станице,

– котларница,

– мерно-регулациона станица.

ЗЕЛЕНЕ површине:

– парк,

– заштитни зелени појас.

ШУМЕ

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ:

– предшколске установе;

– основне школе;

– високошколске установе;

– установе примарне здравствене заштите;

– специјализована здравствена заштита;

– установе социјалне заштите.

Планиране површине осталих намена су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

– зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (означене као С1);

– зона породичног становања – санација неплански формираних блокова (означене као С4);

– зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (означене као С6);

– зона вишепородичног становања – санација неплански формираних блокова (означене као С7);

– зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок (означене као С9);

– зона вишепородичног становања – трансформација привредних и других комплекса (означене као С8).

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

– зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности (означене као М6);

КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

– зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности (означене као К2);

– зони пратећих комерцијалних садржаја (означене као К4).

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (m ²) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (m ²) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
J1 предшколске установе	0,0		11640,0	11640,0	
J2 основне школе	0,0		10246,3	10246,3	
J4 високошколске установе	0,0		24974,8	24974,8	
J6 установе примарне здравствене заштите	0,0		29033,8	29033,8	
J7 установе специјал. здравствене заштите	133571,28		37177,0	170748,3	
J8 установе социјалне заштите	11371,38		-150,2	11221,2	
Укупно објект и и комплекси јавних служби	144942,7	16,5	112921,8	257864,4	29,3
ЗП1 парк	20393,85		-2115,4	18278,5	
ЗП4 Зелена површ. у отвореном стамб. блоку	0,0		5576,7	5576,7	
ЗП5 Заштитни зелени појас	0,0		5021,1	5021,1	
Укупно зелене површине	20393,9	2,3	8482,4	28876,3	3,3
Укупно шуме	45155,6	5,1	-28649,8	16505,8	1,9
СП саобраћајне површине	0,0		22664,8	22664,8	
СП2 јавни паркинг	0,0		8246,4	8246,4	
СП3 терминус	774,4		4264,8	5039,2	
Укупно саобраћајне површине	774,4	0,1	35176,0	35950,4	4,1
Укупно мрежа саобраћајница	106884,0	12,1	50316,3	157200,3	17,9
Укупно железница	25132,3	2,9	621,3	25753,6	2,9
ТС трафо станица	1961,88		584,1	2546,0	
МРС мерно регулациона станица	0,0		1345,2	1345,2	
КО котларница	0,0		551,8	551,8	
Укупно инфраструктурни објекти и компле	1760,0	0,2	2682,9	4442,9	0,5
укупно 1	345042,9	39,2	181550,9	526593,8	59,9
површине осталих намена					
становање	267446,3	30,4	48695,9	316142,2	35,9
мешовити градски центри	0,0	0,0	7406,9	7406,9	0,8
комерцијални садржаји	67017,5	7,6	-37381,8	29635,7	3,4
привредне површине	25983,8	3,0	-25983,8	0,0	0,0
пољопривредне површине	126946,2	14,4	-126946,2	0,0	0,0
неизграђено земљиште	47341,8	5,4	-47341,8	0,0	0,0
укупно 2	534735,7	60,8	-181550,9	353184,8	40,1
укупно 1+2	879778,5	100,0	0,0	879778,5	100,0

Табела 1 – Табела биланса површина

2. Општа правила уређења и грађења

2.1. Урбанистичке мере заштите простора и објеката

2.1.1. Заштита културног наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) простор у оквиру границе предметног плана детаљне регулације није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторно културно-историјске целине, не ужива предходну заштиту, не налази се у оквиру предходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под предходном заштитом. У границама обухвата плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

Према историјским изворима на простору који припада КБЦ „Бежанијска коса”, налазило се гробље становника земунског насеља „Франстал”. Њега су већински сачињавали Немци, тзв. „Фолксдојчери”, који су по завршетку Другог светског рата протерани. Пренаменом простора и изградњом болнице, гробље је девастирано.

Спомен обележје посвећено страдалим војницима из Првог светског рата, остало је испред фасаде оријентисане ка главном приступном путу.

На предметном простору ПДР-а у Мозеровој (Симе Шолаје) улици бр.7, налазе се објекти некадашњег производног погона фабрике вина и шампањца у владиштву породице Мозер, које је касније национализовано под именом Навип. У комплексу је вила у стилу модерне, коју је пројектовао врсни и чувени архитекта Милан Злоковић. Он је такође и идејни творац производне хале зграде. Данас су у измењеном и у делимично девастираном стању.

Вила „Мозер” је евидентирана као објекат под претходном заштитом, планирана у габаритима (означена постојећом грађевинском линијом, и по намени предвиђена за потребе предшколске установе (депанданс ПУ у оквиру стамбеног блока). Такође у графичком прилогу 3 „регулационо нивелациони план”, је дефинисана унутрашња грађевинска линија на растојању од једне висине вишег објекта, како би се заштитило непосредно окружење заштићеног објекта Виле.

Дефинише се мера очувања и пресељења табле (меморијалне плоче) на којој су уписана имена страдалих радника винарије за време Другог светског рата, на погодну локацију у оквиру будућег комплекса Блока 23, односно слободних и зелених површина блока, у непосредном окружењу објекта Виле Мозер, а у оквиру катастарске парцеле 13651 КО Земун.

У поступку спровођења плана обавезна је сарадња са Заводом за заштиту споменика културе Града Београда, у циљу дефинисања мера техничке заштите.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошки материјал и остатке, или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине и обавести Завод за заштиту споменика културних добара Града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и 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, публикување и излагање добара, до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

(Услови: Завод за заштиту споменика културе Града Београда, бр. Р3617/17 од 6. септембра 2017. године)

2.1.2. Заштита природе и природних добара

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) и др.

Према централном регистру заштићених добара и документације Завода за заштиту природе Србије, у обухвату плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја, еколошке мреже Републике Србије, утврђених уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС”, бр. 102/10), као ни евидентираних природних добара.

На основу картирања и вредновања биотопа Београда, на предметном подручју и непосредном окружењу, највећу потенцијалну вредност са аспекта очувања биодиверзитета и заштите природе имају постојеће шуме уз ауто-пут, шуме у оквиру комплекса КБЦ „Бежанијска коса”, као и дрвореди у регулацији саобраћајница.

Приликом реализације планског решења, неопходно је спречити прекомерну пренамену шумског и пољопривредног земљишта у грађевинско. Шуме уз ауто-пут, а нарочито у оквиру комплекса КБЦ „Бежанијска коса”, морају бити сачуване у оптималном односу, како би се одржала и унапредила функција заштите простора у односу на негативне услове средине.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

2.1.3. Заштита и унапређење животне средине

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину (бр. IX-03 350.14-31/16, дана 14. јула 2016. године).

Секретаријат за заштиту животне средине донео је Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине за предметни план (бр. 501.2-148/2017-V-04 од 13. новембра 2017. године).

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

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

Заштита воде и земљишта:

- планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

- извршити детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираних објеката и хидротермалних потенцијала простора;

- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, вршити предретгман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара одредбама 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);

- манипулативне површине, сервисне/приступне саобраћајнице и паркинзи морају бити изграђени од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

- у току извођења радова на изградњи планираних садржаја снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним површинама, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је дужан да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

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

Заштита ваздуха:

- централизованим начином загревања планираних објеката;

- формирање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;

- засена паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;

- реализовати планом предвиђене зелене површине.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- интервенција на самом извору буке, што подразумева побољшање акустичних својстава коловозне површине уградњом специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку;

- нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 75/10);

- примену техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању и јавним објектима, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС УЈ6.201:1990.

Управљања отпадом, 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”, бр. 28/11); обезбедити посебне просторе, просторије

или делове објеката и довољан број контејнера/посуда за прикупљање, привремено складиштење и одбожење отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

- медицинског отпада на начин утврђен Правилником о управљању медицинским отпадом („Службени гласник РС”, број 78/10);
- амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, број 36/09);
- неопасног рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл., обезбедити простор за зелена острва за потребе 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.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката (који се задржавају), као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање објеката, при чему треба избежавати превелику разуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

У подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

- уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха”;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гаража, уградњом уређаја за пречишћавање-отпрашивање димних гасова до вредности излазних концентрација прашкастих материја прописаних Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 111/15);
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида са аутоматским укључивањем система за одсисавање;
- контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем; квалитет отпадних који се, након третмана у сепаратору контролисано упушта у рецепијент мора да задовољава Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, др. 67/11, 48/12 и 1/16);
- редовно прањење и одржавање сепаратора;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета.

Обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата а нарочито:

- дизел агрегате сместити на гумирану подлогу како се не би преносиле вибрације на објекат;
- резервоар за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10% већа од запремине резервоара, планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента;

– издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта у слободну струју ваздуха.

Обавеза је власника/корисника подземних гаража да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности а који подразумева:

- праћење количине и квалитета отпадне воде пре упуштања у рецепијент, а у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, др. 30/10, 93/12 и 101/16) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима водама („Службени гласник РС”, др. 33/16);
- праћење емисије загађујућих материја у ваздух, на издувним каналима система за принудну вентилацију гаража, током пробног и редовног рада, у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, др. 36/09 и 10/13); Уредбе о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, др. 11/10 и 75/10 и 63/13) и Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС”, број 5/16).

Заштита од нејонизујућег зрачења:

- 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 кV/т, а вредност густине магнетског флуksа (B) не прелази 40 μ T;

– одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;

– у случају да је планирана уградња уљних трансформатора исти не смеју садржати полихлороване бифениле (PCB); за уљне трансформаторе мора се обезбедити одговарајућа заштита постављањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору;

– након изградње трансформаторске станице извршити: (1) прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флуksа, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторске/их станице/а, пре издавања употребне дозволе за исту/е, (2) периодична испитивања у складу са законом и (3) 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 објеката не планирати уз простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл.

У оквиру стамбених, комерцијалних и зона мешовите намене није дозвољено:

- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе, односно, умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини, осим делатности категорије А у складу са критеријумима заштите животне средине од негативних утицаја привредних делатности из плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I–IX („Службени лист Града Београда”, др. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17);

– постављање асфалтних и бетонских база и сл.;

– изградња складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл., као и складиштење отровних и опасних материја;

– изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката.

Након демонтаже и уклањања привредних објеката, опреме и инсталација а пре изградње нових садржаја, извршити:

– испитивање загађености земљишта по уклањању истих;
– извршити санацију, односно ремедијацију површина за које се, испитивањем загађености земљишта, утврди контаминираност, у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09 и 43/11 – Уставни суд), а на основу пројекта санације и ремедијације, на које је прибављена сагласност надлежног Министарства;

– сакупљање, разврставање и рециклажу демонтиране опреме и осталог отпада искључиво преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом.

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

– Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода
Према најновијим регионалним истраживањим Републичког сеизмолошког завода Србије (<http://www.seismo.gov.rs/>) одређени су параметри сеизмичности за територију Републике Србије. Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени – Асс(г) и очекивани максимални интензитет земљотреса – I_{max} у јединицама Европске макросеизмичке скале (EMS-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели.

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Асс(г) max.	0,02-0,04	0,04-0,06	0,06-0,08
I _{max} (EMS-98)	V-VI	VII	VIII

Табела 2: Сеизмички параметри

Ради заштите од земљотреса, 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 рејонизације и

– Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 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 бр. 20/15) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, бр. 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.

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 инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, бр. 3/18).

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”, бр. 11/96).

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

– уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

– уколико се предвиђа изградња електроенергетских објеката и постројења иста морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ”, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, бр. 13/78) и Правилнику о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СРЈ”, бр. 37/95).

– реализовати објекте у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, бр. 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 материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник СРС”, 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 Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС”, бр. 86/15).

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”, бр. 35/15 и 114/15).

У даљем поступку потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија (израда идејних решења за објекте гасовода као и пројеката за извођење објеката) од стране надлежног органа министарства, у складу са Уредбом о локацијским условима („Службени гласник РС”, бр. 35/15), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, бр. 54/15), Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15).

Услови МУП – Управа за ванредне ситуације у Београду бр. 217-357/2017-09/8 од 14. септембра 2017. године

Урбанистичке мере цивилне заштите

Приликом изградње нових стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 92/11) и Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. До доношења ближих прописа о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката потребама склањања становништва, димензионисање ојачане плоче изнад подрумских просторија вршити према тачки 59. техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте („Службени Војни лист СРЈ”, број 13/98) односно према члану 55. Правилника о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ”, број 13/98).

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијен је допис под бр.2856-4, од 22. септембра 2017, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Услови Министарства одбране – Управе за инфраструктуру бр. 2856-4 од 22. септембра 2017. године

2.1.5. Инжењерско-геолошки услови

(Графички прилог бр. 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” Р 1:1.000)

На основу урађене „Геолошко-геотехничке документације за потребе израде плана детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун”, од стране предузећа „Геоалфа” из Београда (децембар, 2017), дефинисани су следећи инжењерско-геолошки услови.

Земунска лесна зараван представља најистакнутији део рељефа. Апсолутне коте у оквиру истражног простора у природним условима варирају око 90,0–98,0 мнв. На самом истражном простору, као и на читавом Земунском лесном платоу, карактеристичне су појаве благих „брежуљака” и депресија – „лесне вртаче” димензија декаметарског реда величине (дужина и ширина). Благих „брежуљци” и „лесне вртаче” показују пружање СЗ-ЈИ. Оваква оријентација облика, поред савремених егзодинамичких процеса, може се повезати и са њиховом генезом.

Досадашњом урбанизацијом предметни простор је измењен, посебно изградњом железничке пруге у два наврата. Стара пруга према Новом Београду је ишла у отвореном ископу у виду усека и она је у садашњим условима напуштена. Дно усека је око коте 87–90 мнв а врх од 92 мнв до највише коте 98 мнв, тако да је висина усека 4–10 м. У садашњим условима нова железничка пруга тунелом улази испод Земунског платоа са дном око 91 мнв, који излази на улицу Тошин бунар око коте 75 мнв.

У геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литогенетским комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова. Шири простор предметног терена изграђен је од лесних наслага, лесоида, алувијално-барских, алувијално-језерских и језерско-барских седимената.

Рецентне творевине, представљене различитим врстама насутог тла, контролисано и глиновито-неконтролисано, налазе се на површини терена, а резултат су антропогене делатности на овом делу територије града Београда.

На предметном терену издвајају се лесне насlage у надизданској и изданској зони:

– лесне насlage у надизданској зони одликују се цевастом порозношћу са вертикално оријентисаним макропорама. По својој хидрогеолошкој функцији представљају изразити хидрогеолошки спроводник. Кретање воде одвија се дуж макропора, вертикално наниже. Прихрањивање издани, највећим делом, врши се инфилтрацијом атмосферских падавина у подземље. На контакту лесних наслага са глиновитијом подлогом (четвртог лесног хоризонта и алувијално-барских седимената) долази до акумулације и формирања издани. Према постојећој документацији на предметном простору, надизданска зона се простире од површине терена до око коте 79(82) мнв. Осциловање између изданске и надизданске зоне је у директној вези са годишњим добом;

– лесне насlage у изданској зони су интензивно физичко-хемијски измењене (деградиране) тако да по својим структурним карактеристикама не представљају типичне лесне насlage већ се називају лесоидима, алевритима. У оквиру лесних наслага формиран је збијени тип издани.

Генерално, ниво подземне воде осцилује у зависности од хидролошке године. Прихрањивање издани врши се инфилтрацијом атмосферских вода у подземље. У садашњим условима атмосферске воде једним делом прима канализациона мрежа, док се изванредан део процеђује у подземље (на простору који није покривен урбанизацијом).

Део предметног терена изложен је деловању савремених геолошких процеса који су последица деловања природних фактора, али има и процеса изазваних урбанизацијом терена. Ови процеси се ретко развијају изоловано. Најчешће прелазе из једног облика у други, зависно од морфолошких услова. У делу терена изграђеном од лесних наслага најзначајнији су процеси: суфозије, проветравања, одроњавања и слегања.

На основу сагледаних инжењерскогеолошко-геотехничких карактеристика предметног простора, на простору плана детаљне регулације издвојен је – рејон C_1 у оквиру којег су издвојена два микрорејона C_{1a} и C_{1b} .

Микрорејон C_{1a}

Овим микрорејоном обухваћен је заравњени део терена нагиба 1–3°, са појавама карактеристичних благих уздигнућа „брежуљака” и депресија „лесних вртача” већих размера. Ниво подземне воде је на дубини већој од 8–10 m од површине терена.

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

– Објекти високоградње се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираниог слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. Неопходно је обезбедити брзо површинско одводњавање. Евентуално насипање вршити искључиво лесом (лесоидима) уз прописно збијање. Насипање се не сме вршити песком-шљунком јер би представљао реципијент површинских вода у подтло објеката што би кроз експлоатацију изазвало деформације као последице неравномерног слегања. При оптерећењима већим од 120(130) kN/m² и при накнадном провлажавању губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Пожељно је те-

меље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада. Код новопројектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундарање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно.

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

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

– Код објеката за комуналну инфраструктуру сви спосјеви 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.

Микрорејон C_{1b}

Природан терен је антропогеним деловањем морфолошки измењен – девастиран јер представља зону усека напуштене железничке пруге у којој се налази нехигијенско – непланско ромско насеље, некадашње позајмиште леса за цигларске сврхе, део терена уз портал железничког тунела и садашње железничке пруге која је у функцији.

Дно напуштеног усека је око коте 87–90 мнв а врх од 92 мнв до највише коте 97 мнв тако да је висина усека 2–10 m. Већи део вертикалног одсека у усеку је непреступачан јер су постојећи објекти нехигијенског насеља наслоњени на њега. У делу некадашњег позајмишта леса формиран је широки усек висине око 5 m који је запуњаван, насипан у висини преко 2 m.

Ниво подземне воде је неуједначен, од око 5 m до више од 10 m од површине терена.

Инжењерскогеолошке карактеристике овог дела терена у створеним условима су ограничавајући фактор и сврсава их у условно повољне терене при урбанизацији. У циљу коришћења овог простора у урбане сврхе специфични инжењерско-геолошки услови терена захтевају санационе мере вештачки формираних одсека како би се обезбедили одсеци и залеђе. Осим тога, неопходно је уклањање неконтролисаног насута тла и комуналног отпада. Након примене адекватних санационих мера на одсеку и уклањањем неконтролисаног насута тла и комуналног отпада, девастиран део лесне заравни има исте условности при урбанизацији као и микрорејон C_{1a} . Сваку даљу фазу пројектовања треба заснивати на одговарајућим детаљним геотехничким истраживањима терена.

Зона постојећег железничког тунела и пруге који су у функцији, изузети су из ових условности јер су они изве-

дени према геотехничким условностима изградње предметних објеката на теренима утврђене инжењерскогеолошке конструкције.

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

2.1.6. Мере енергетске ефикасности изградње и коришћења обновљивих извора енергије

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).

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 добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;

- оптимизацију 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 делова објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;

- планирање 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;

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

- коришћење ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;

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

- пејзажно уређење и пројектовање наменских структура у слободном и јавном простору тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);

– избор мобилијара и материјала за завршну обраду јавних површина тако да рефлектују сунчево зрачење (хладни материјали);

– коришћење 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.);

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

– економичну потрошњу свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребу енергетски ефикасних осветних тела; коришћење грађевинских материјала из окружења; одвајање рециклабилног отпада ради даље прераде.

При пројектовању, изградњи, уређењу и одржавању јавних слободних површина у оквиру комплекса јавних намена, саобраћајница и зелених површина применити следеће мере енергетске ефикасности:

– потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошки оправдани и економични по питању енергената;

– максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње, уређења и одржавања;

– водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви;

– код изградње користити грађевинске материјале из окружења;

– употребљавати енергетски ефикасна осветна тела;

– урбани мобилијар који захтева коришћење електричне енергије планирати као „самодовољан” у енергетском смислу, постављањем фотонапонских панела мањих димензија или сличне опреме која ће из обновљивих извора енергије производити и обезбеђивати електричну енергију за потребе стубова јавне расвете, рекламних паноа, билборда, огласних стубова, аутобуских стајалишта, wi-fi пунктова и другог.

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

Препорука је да се пре изградње објеката уради истраживање локације, 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.

2.1.7. Услови за приступачност простора

У даљем спровођењу 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).

2.1.8. Услови за евакуацију отпада

За потребе одлагања комуналног отпада из постојећих објеката користе се судови – контејнери 1.100 литара и габарита димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 m.

Поменута технологија треба да остане заступљена и за планирану изградњу а број потребних судова за смеће се одређује према нормативу: један контејнер на 800 m² корисне површине сваког новоизграђеног објекта појединачно.

Према Одлуци о одржавању чистоће („Службени лист Града Београда”, бр. 42/12 и 31/13), контејнери морају бити постављени изван јавних саобраћајних површина, набавља их инвеститор, а ЈКП „Градска чистоћа” их касније одржава и замењује по потреби.

У складу са наведеним, судови за смеће треба да буду постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граница формираних грађевинских парцела или комплекса у непосредној близини објекта којем припадају. Контејнери могу бити постављени и у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе) унутар самих објеката, којим треба обезбедити директан и неометан приступ за ком. возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”.

Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора са електричним осветљењем, једним тачећим местом са славином и холендером и сливником повезаним на канализациону мрежу, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Ручно гурање контејнера обавља се по равной подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до ком. возила. На том путу не смеју бити паркирана возила која могу ометати њихово пражњење. Потребно је обезбедити проходност саобраћаја или, у случају слепих улица, манипулативне просторе за окретање ком. возила габарита 8,6 x 2,5 x 3,5 m, осовинским притиском од 10 t и полупречником окретања 11,00 m, јер није дозвољено њихово кретање уназад.

Приступне саобраћајнице до локација судова за смеће морају бити мин. ширине 3,5 m за једносмерни и 6,0 m за двосмерни саобраћај, са нагибом до 7%.

У случају саобраћајница које су планиране за реконструкцију, а дуж којих су на јавној површини тренутно постављени контејнери који могу ометати реализацију предвиђеног посла, неопходно је, у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, извршити њихово измештање на нове, трајне и обележене локације у близини постојећих.

У контејнере треба одлагати само отпатке састава као кућно смеће, а оне другачијег састава, који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са датим нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа”. Медицински и други опасни отпад треба складиштити и предати у надлежност посебно регистрованим предузећима на даљи третман.

При изради пројектно-техничке документације, потребно је од ЈКП „Градска чистоћа” добити ближе услове за сваки планирани објекат појединачно, а при техничком пријему, неопходно је присуство стручне екипе поменутог предузећа која ће установити да ли су судови за смеће набављени у потребном броју и постављени у складу са издатим условима како сваки објекат био посебно укључен у оперативни систем за изношење смећа.

(Услови: ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 12651 од 22. августа 2017. године)

3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

3.1. Саобраћајне површине

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Улица колонија Б фабрике Змај 1	СА-1	КО Земун Делови к.п.: 14453, 14457, 14452, 14459/1, 14456/7
Улица колонија Б фабрике Змај 2	СА-2	КО Земун Делови к.п.: 14372, 14450, 14451/2, 14453, 14452

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Улица колонија Б фабрике Змај 3	СА-3	КО Земун Делови к.п.: 14452
Улица колонија Б фабрике Змај 4	СА-4	КО Земун Делови к.п.: 14457, 14452, 14459/1, 14456/7
Део Улице Јозе Шћурле 1	СА-5	КО Земун Делови к.п.: 14366/1, 14453, 14372, 14360, 14359/1
Део Улице Јозе Шћурле 1	СА-6	КО Земун Делови к.п.: 14372, 14450, 14373, 14451/2, 14449, 14451/1, 14374/1, 14375, 14374/2, 14447/1, 14448, 14445, 14446/1, 14446/2
Улица нова 3	СА-7	КО Земун Делови к.п.: 14368/1, 14367/1, 14366/1, 14373, 14372, 14370/3, 14369/1, 14370/1, 14377/1, 14371/1, 14377/3
Део Улице нова 8	СА-8	КО Земун Целе к.п.: 14458/4, 14458/12 Делови к.п.: 14456/4, 14458/1, 14459/4, 14459/5, 14458/9, 14458/10, 14458/11, 14459/2, 14458/6, 14458/7, 14459/3
Јозе Шћурле 2	СА-9	КО Земун Делови к.п.: 14462/3, 14462/1, 14463/1, 14463/2, 14459/3, 14462/4
Саобраћајница Т-4	СА-10	КО Земун Целе к.п.: 2637/21 Делови к.п.: 2637/1
Подземни пролаз	СА-11	КО Земун Делови к.п.: 14458/13, 14485/8, 14485/12, 14458/8, 14485/11, 14485/2
Део Улице Јозе Шћурле	СА-12	КО Земун Делови к.п.: 14458/5, 14458/6, 14458/8, 14458/14
Део Улице Јозе Шћурле	СА-13	КО Земун Делови к.п.: 14459/6, 14486/2, 14458/6, 14458/14, 14486/5
Улица Јозе Шћурле	СА-14	КО Земун Делови к.п.: 14486/2, 14486/1, 14463/2, 14451/1, 14375, 14443/1, 14371/1, 14463/5, 14376, 14486/5
Део Улице херцеговачка	СА-15	КО Земун Делови к.п.: 14492/1, 14486/1, 14486/7, 14189/1, 14186, 14284, 14285/1, 14371/1, 14170/1,
Део Улице херцеговачка	СА-16	КО Земун Делови к.п.: 14284, 14285/1
Део Улице херцеговачка	СА-17	КО Земун Делови к.п.: 14284, 14285/1
Улица железничка	СА-18	КО Земун Делови к.п.: 14285/1, 13935
Део саобраћајнице Јужна	СА-19	КО Земун Целе к.п.: 14054/3 Делови к.п.: 14492/1, 14047/3, 14048, 14152, 14151, 14147/2, 14045, 14046, 14145/2, 14149, 14144, 14498, 14052, 14049, 14050/1, 14492/4,
Део саобраћајнице Јужна	СА-20	КО Земун Целе к.п.: 14504 Делови к.п.: 14492/1, 14189/7, 14189/6
Део Улице нова 8	СА-21	КО Земун Делови к.п.: 14485/2, 14466/1, 14476/2, 14381/3, 14477/2, 14381/14, 14465/1, 14381/13, 14381/12
Бицикличка стаза	СА-22	КО Земун Делови к.п.: 14381/2, 14381/3, 14441, 14381/4, 14381/14, 14486/4, 14440/2
Део Улице нова 4	СА-23	КО Земун Делови к.п.: 14487/3, 14438, 14472/1, 14421/1, 14474/2, 14473/1, 14421/2, 14472/2
Део Улице нова 4	СА-24	КО Земун Делови к.п.: 14381/2, 14503/1, 14381/9, 14381/11, 14437/2, 14437/1, 14438, 14383, 14382, 14431/1, 14432/2, 14433/2, 14434, 14435/2, 14436/1, 14381/10, 14431/2, 14432/3, 14435/1, 14439, 14467, 14468, 14488/2, 14467/3, 14467/4, 14381/12, 14467/2,
Део Улице нова 4	СА-25	КО Земун Делови к.п.: 14503/1, 14384, 14383, 14388, 14390, 14487/1, 14387, 14386

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Улица нова 6	СА-26	КО Земун Целе к.п.: 14428/2, 14487/2 Делови к.п.: 14487/3, 14437/2, 14437/3, 14437/1, 14438, 14432/1, 14433/2, 14424, 14425/2, 14423/2, 14422/1, 14421/1, 14434, 14435/2, 14430, 14385, 14487/1, 14429, 14428/1, 14427/1, 14426/2, 14436/2, 14386, 14433/1, 14423/1, 14427/2
Улица нова 7	СА-27	КО Земун Делови к.п.: 14429, 14430
Улица нова 5	СА-28	КО Земун Делови к.п.: 16505, 14419/2, 14417/1, 14424, 14425/2, 14423/2, 14422/2, 14388, 14430, 14415, 14385, 14414, 14390, 14416, 14473/1, 14420/2, 14429, 14425/1, 14426/1, 14428/1, 14427/1, 14386, 14387, 14421/2, 14418/2
Колско пешачка стаза 2	СА-29	КО Земун Делови к.п.: 14168, 14165, 14169, 16405, 14492/1
Улица Мозерова 1	СА-30	КО Земун Делови к.п.: 14287, 13874, 14492/1, 14189/1, 14186, 13878, 13875, 14188/2, 14187, 14188/1
Улица нова 2	СА-31	КО Земун Делови к.п.: 14187, 14184, 14182/1, 14185/2, 14188/1, 14182/3
Улица Живка Петровића	СА-32	КО Земун Делови к.п.: 14287, 13878, 14185/1, 14188/2, 14182/2
Улица нова 1	СА-33	КО Земун Целе к.п.: 14190 Делови к.п.: 13874, 13802, 13800, 13803, 13801, 13873
Колско пешачка стаза 1	СА-34	КО Земун Делови к.п.: 13807, 13806, 13804, 13805, 13802, 13800, 13803
Улица Миливоја Бабића	СА-35	КО Земун Целе к.п.: 14291/1, 14291/2 Делови к.п.: 13832/8, 13840,
Улица винарска	СА-36	КО Земун Целе к.п.: 14290, Делови к.п.: 13641,
Улица Милана Узелца	СА-37	КО Земун Делови к.п.: 13668, 13660, 13669, 13655, 13653, 13652, 13654,
Саобраћајна површина „Лаудонов шанац“	СА-38	КО Земун Целе к.п.: 14191, 13876 Делови к.п.: 14492/1, 13874, 13877, 13873
Некатегорисани пут	СА-39	КО Земун Делови к.п.: 14450, 14462/1, 14461/1, 14452, 14460/1
мрежа саобраћајница – приступ јавним наменама	СА-40	КО Земун Делови к.п.: 14452,
мрежа саобраћајница – колско-пешачка стаза са паркинг површинама у отвореном блоку	СА-41	КО Земун Делови к.п.: 13660, 13651
Улица Мозерова	СА-42	КО Земун Целе к.п.: 14288/2, 13853/5, 13866/5, 14288/3 Делови к.п.: 13660, 13651, 13874, 13875, 14288/1, 13814, 13815, 13811, 13812, 13813, 13864/3, 13808, 13807, 13806, 13805, 13854/4, 13861/1, 13854/1, 13817, 13816, 13871, 13867/7,
Саобраћајна површина „Лаудонов шанац“	СА-43	КО Земун Делови к.п.: 14492/1, 14503/1, 14503/2, 14489/1,
Улица нова 10	СА-44	КО Земун Делови к.п.: 14486/1, 14492/1, 14369/2, 14370/2, 14371/2, 14368/2, 14365/2, 14365/1, 14367/2, 14366/2, 14361, 14364/2, 14363/2, 14362/1, 14359/2,
Колско пешачка улица 3	СА-45	КО Земун Делови к.п.: 14486/1, 14380/1, 14380/3, 14503/7, 14381/11
Железница	ЖЕЛ-1	КО Земун Целе к.п.: 14359/3 Делови к.п.: 14498, 14486/1, 14492/1, 14370/2, 14486/7, 14365/2, 14361, 14364/2, 14363/2, 14362/1, 14359/2, 14358/2,
	ЖЕЛ-2	КО Земун Целе к.п.: 14381/15, 14503/8, 14503/9, 14380/5, Делови к.п.: 14381/11, 14492/1, 14380/1, 14381/9, 14503/2, 14503/7, 14380/3, 14486/1, 14486/7,

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Јавни паркинг	СП2-1	КО Земун Делови к.п.: 14419/2, 14473/1, 14420/2, 14418/2
Терминус	СП3-1	КО Земун Делови к.п.: 14381/14, 14465/1, 14486/2, 14458/14, 14458/5

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

3.1.1. Мрежа саобраћајница

Концепт 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, 97/16, 69/17 и 97/17).

Булевар Арсенија Чарнојевића, који тангира јужни део предметног простора, остаје у рангу ауто-пута – Државног пута IA реда A1. Херцеговачка улица постаје улица првог реда, као и Улица Јозе Шћурле (Саобраћајница Т-4). Саобраћајни правац коме припадају ове две улице укршта се (денивелисано планираним мостом) на око 150 m од улаза у тунел Бежанијска коса са железничком пругом Батајница – ТПС „Земун” – Нови Београд. Такође, укрштај овог правца са Булеваром Арсенија Чарнојевића је планиран као денивелисан испод ауто-пута.

У рангу улице првог реда планирана је и саобраћајница Јужна ка тунелској вези Тошиног бунара и Лаудоновог шанца. Део овог тунела налази се у оквиру границе плана.

У наставку ове саобраћајнице из тунела у Лаудоновом шанцу, од укрштања са Херцеговачком, ка југу планирана је саобраћајница Јужна, такође у рангу улице првог реда, која од Лаудоновог шанца води ка саобраћајници Т6.

Првомајска улица, која тангира предметни простор са северне стране, постаје улица првог реда, док Улица Марије Бурсаћ која тангира предметни простор са источне стране остаје у рангу улице другог реда.

Остале улице унутар предметног подручја остају део секундарне уличне мреже.

Херцеговачка се планира са ширином коловоза од 13 m, обостраним тротоарима од по мин 2,5 m а на делу између Крајишке и Саобраћајнице 7 у профилу се планира и обострано зеленило различите ширине како је приказано у графичким прилозима. На делу од Саобраћајнице 7 она се планира на мостовској конструкцији којом прелази железничку пругу у Лаудоновом шанцу и спаја се са Јозе Шћурлеа. Мост је планиран са ширином коловоза од 7 m и са обостраним тротоарима од 2,5 m Овај денивелисани прелаз планиран је у складу са Правилником о начину укрштања железничке пруге и пута, пешачке или бицикличке стазе („Службени гласник РС”, бр. 89/16). Могуће је планирати и пешачки пододник испод железничких постројења као алтернативна веза пешачких токова из ул. Јозе Шћурле и Херцеговачке.

Улица Јозе Шћурле је планирана са коловозом од 7 m, обостраним тротоарима од по 2,5 m све до Нове 8. У наставку се траса спушта испод ауто-пута – Државног пута IA реда A1 на стационожи КМ 10+298, са ширином коловоза од 7 m и обостраним тротоарима од по 1,5 m све до уклапања у саобраћајну мрежу ПДР за подручје привредне зоне ауто-пут на Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, бр. 61/09). Ширина тротоара у зонама стајалишта ЈГС износи 3 m. планираним подвожњак-ом обезбеђена је висина светлог отвора од 4,75 m од најви-

ше тачке коловоза подвожњака до најниже коте ауто-пута. планирани подвожњак, изграђен испод ауто-пута сматра се делом тог ауто-пута, у складу са чланом 83. Закона о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18).

У зони денивелисаног пролаза испод ауто-пута, у оквиру планиране регулације саобраћајнице Т4, потребно је током израде техничке документације ускладити позицију трасе улице Т4 са конструктивним решењем подземног пролаза, односно позицију постојећих стубова мостовске конструкције ауто-пута и планираних потпорних зидова за трасу саобраћајнице Т4). Саобраћајница Т4 не сме да угрожава конструкцију и елементе државног пута (рачунајући све видове саобраћаја планиране у оквиру исте). Такође, кроз техничку документацију предвидети удаљење попречног профила сервисне саобраћајнице минимално 3,00 m у односу на конструктивне елементе ауто-пута (подземне и надземне). Приликом израде пројектне документације прибавити услове/сагласност управљача Државним путем IA реда ИП „Путеви Србије”.

Денивелисани пролаз испод ауто-пута није предвиђен у оквиру Просторног плана инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 Београд–Ниш, („Службени гласник РС”, бр. 69/03 121/14) и није третиран пројектно документацијом.

Улица Јужна – саобраћајница ка тунелској вези Тошиног бунара и Лаудоновог шанца планира се са два коловоза од по 6,5 m, тротоаром са северне стране од 2 m, банкином са јужне стране од 1 m и разделним острвом од 1,5 m. Ова саобраћајница представља везу Улице Тошин бунар на истоку и Т6 на западу.

Остале саобраћајнице у оквиру плана које су део секундарне уличне мреже планирају се са попречним профилима приказаним у одговарајућим графичким прилозима и у складу са правилима:

- двосмерне саобраћајнице са коловозом ширине мин 6,0m и тротоарима од мин 1,5 m,
- једносмерне саобраћајнице са коловозом ширине мин 3,5 m и тротоарима од мин 1,5 m.

Такође, планирају се колско-пешачке улице (за кретање пешака и возила у јединственом профилу) са регулацијом ширине:

- 6,0 m за двосмерно кретање возила,
- 4,5 m за једносмерно кретање возила.

Саобраћајнице које су предвиђене за једносмерно кретање возила, мање од ширине регулације од 4,5 m, припадају локалној мрежи некатегорисаних путева.

На слепим крајевима улица планирају се противпожарне окретнице према важећем Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, бр. 46/13).

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију саобраћајница на који се наслања предметни простор.

Максимални примењени подужни нагиб је 6% на рампи моста преко Лаудоновог шанца.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

Омогућава се колски приступ грађевинским парцелама са саобраћајница на које имају излаз преко планираног зе-

ленила и бициклическе стазе у регулацији саобраћајница, као и преко инфраструктурних коридора.

Улазе у гараже и дворишта индивидуалних објеката предвидети преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака.

3.1.2. Бициклически саобраћај

Према Генералном урбанистичком плану Београда који представља стратешки документ за развој бициклических стаза у граду, планирана је стаза уз Улицу Јозе Шћурле, па уз јужни обод Лаудоновог шанца, Новом 4 до Марије Бурсаћ, као и самом Улицом Марије Бурсаћ ка Првомајској на север, односно на југ ка Студентској и Новој 8. Даље стаза иде Новом 8 до Улице Јозе Шћурле и даље планираним подземним пролазом испод ауто-пута на траси саобраћајнице Т4 ка југу.

3.1.3. Јавни градски превоз путника

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈПП-а Секретаријата за јавни превоз, предвиђено је задржавање постојећих траса аутобуских линија које саобраћају Студентском и Херцеговачком улицом и опслужују предметни простор, као и задржавање постојећих стајалишта. планира се траса линија јавног превоза од Студентске улице, саобраћајницама Јозе Шћурле и Херцеговачком до Првомајске улице, са успоставањем нових стајалишта.

У зони постојећег, планира се нови терминус Бежанијска коса (Болница). Стајалишне платое на траси планирати са дужином од 40 m у правцу, а ширина стајалишног платоа мора бити минимум 3 m.

Такође, оставља се могућност реорганизације мреже линија у складу са развојем саобраћајног система, кроз повећање и промену превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

3.1.4. Паркирање

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места на основу норматива датих у посебним правилима по зонама.

Сва возила сместити на припадајућој парцели, површинско паркирање у оквиру парцеле и/или у оквиру одговарајуће гараже, осим за комбиноване дечје установе (КДУ), где паркирање решити ван парцеле у регулацији улице уз парцелу КДУ, као и за основне школе за које је 10%, од потребног броја паркинг места потребно обезбедити на припадајућој парцели, а остатак у регулацији улице у близини парцеле основне школе.

На свакој парцели, на којој се планирају објекти јавне и пословне намене, као и стамбени и стамбено-пословни објекти са десет и више станова, обезбедити минимално 5% (од укупног броја паркинг места) паркинг места за особе са инвалидитетом. На паркиралиштима уз домове здравља и КБЦ обезбедити минимално 10% паркинг места за хендикепирани и инвалидна лица, прописаних димензија.

Постојећи приступи парцелама јавне намене се задржавају на позицијама приказаним у графичком прилогу бр. 3 „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.

За потребе корисника установа примарне и специјализоване здравствене заштите планирана је јавна саобраћајна паркинг површина (парцела СП2-1) капацитета 196 паркинг места у заштитној зони изнад железничког тунела пруге Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија). Приступ јавној паркинг површини планиран је са улица Нова 4 и Нова 5 како је приказано у графичким прилозима.

Такође, у оквиру регулације Улице нове 8 планирано је 80 ПМ а у оквиру регулације Улице нове 4 око 80 ПМ за јавно коришћење.

У оквиру Мозерове улице, задржава се управно паркирање (47ПМ) дефинисано планским решењем плана детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 44/16).

(Услови: Секретаријат за саобраћај бр. 344.4-34/2017 од 27. септембра 2017. године)

(Услови: Секретаријат за јавни превоз бр. 346.5-2087/2017 од 20. новембра 2017. године)

(Услови: ЈКП „Београд-пут”, бр. V33083-1/2017 од 30. августа 2017. године)

(Услови: ЈП „Путеви Србије” бр. 953-16818/17-1 од 24. августа 2017. године)

3.1.5. Зелене површине у оквиру регулације јавних саобраћајних површина

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

– Планским решењем се чувају и ревитализују постојеће трасе дрвореда у регулацији саобраћајница, што подразумева очување постојећих дрворедних стабала, замену оболелих (оштећених) стабала и садњу нових.

– Такође, предвиђено је формирање нових траса дрвореда у регулацији постојећих и новопланираних саобраћајница.

– Где год је то могуће, обавезно је формирање травних баштица.

– Користити школоване саднице лишћара, мин. висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm.

– Одабир врста за формирање дрвореда ускладити са просторним могућностима, станишним условима, висини и удаљености објеката.

– Користити претежно аутохтоне биљне врсте које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине, са дугим вегетационим периодом, појачаних фитонцидних и бактерицидних својстава, отпорних на градску прашину и издувне гасове, високоестетских вредности.

– Није дозвољено коришћење инвазивних и алергених врста.

– За попуну постојећих траса дрвореда користити врсту дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима.

– У ширим уличним профилима користити више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

– Вегетација не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;

– минимално растојање између дрворедних стабала је 5–8 m, при чему треба водити рачуна да, у зависности од одабраних врста, преклапање развијених крошњи дрворедних стабала буде највише до 1/3 пречника крошње.

– дрворедна стабла могу се планирати на стајалиштима јавног градског превоза (ЈГП) под условом да дрвеће својим положајем не ремети приступ путника возилима ЈПП-а.

– обезбедити физичку заштиту дебла младих дрворедних стабала од механичких оштећења и временских непогода постављањем металне решетке за заштиту корена и стабла, корсете или анкере у зависности од услова.

– уградити заливни систем.

– изузетно, сечу појединих стабала може одобрити надлежна организација јединица Градске управе, као и евентуално,

транслаторно измештање дрвореда кога чине млађа стабла, чији волумен, маса и физиолошка зрелост могу да поднесу измештање, односно када је то технички изводљиво.

– током извођења радова неопходно је присуство надлежних служби ЈКП „Зеленило – Београд”.

– У оквиру површина за паркирање обавезна је садња дрворедних стабала.

– Нове паркинг површине озеленети квалитетним врстама дрворедних садница високих лишћара.

– У профилима саобраћајница и на паркинг површинама, саднице садити у отворе најмање ширине 0,75 m и/или у затрављене траке (травне баште) најмње ширине 1,0 m.

– У случају управног и косог паркирања на свака два до три места (зависно од врсте) засадити једно дрворедно стабло у задњој трећини простора за паркирање, док у случају подужног паркирања на свака два места засадити једно дрворедно стабло.

3.1.6. Железнички саобраћај

На предметном подручју налази се једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), а у југоисточном делу предметног простора налази се делом на површини а делом у тунелу „Бежанијска коса” и међународна магистрална двоколосечна електрифицирана железничка пруга Београд – Стара Пазова – Шид – државна граница – (Товарник), на којој је организован јавни железнички саобраћај. Сви описани колосеци налазе се у оквиру јединственог коридора железничке пруге.

На основу развојних планова „Инфраструктура Железнице Србије” а.д., Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС”, бр. 88/10) као према Генералном урбанистичком плану Београда планира се изградња још два пружна колосека железничке пруге Београд – Стара Пазова – Шид – државна граница – (Товарник), између станице Нови Београд и станице Земун, то значи да је наведена деоница магистралне пруге предвиђена као четвороколосечна.

Нови колосеци су планирани да се изграде један са леве и један са десне стране постојећег насипа двоколосечне пруге, што подразумева изградњу по једне тунелске цеви са леве и десне стране постојећег тунела „Бежанијска коса”.

У циљу заштите од буке планираних намена, дуж железничког коридора, са северне и јужне стране, од границе плана детаљне регулације на западу до Херцеговачке улице на истоку, потребно је планирати заштитне баријере у складу са техничким прописима за ову врсту објеката.

С обзиром на то да је највећа дебљина надслоја изнад дела тунела који је у обухвату плана бт, на подручју тунела, односно 25 m лево и десно од осе тунела (због планиране изградње још два колосека) планирати искључиво зелене површине.

Такође, планира се и реконструкција, модернизација и изградња двоколосечне пруге

Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) као и постепено увођење мреже савременог градског шинског система – Београдског метроа са планираним депоом у Лаудоновом шанцу.

(Услови: Инфраструктура „Железнице Србије” а.д., бр. 1/2017-5076 од 6. септембра 2017. године, и бр. 2/2018-329 од 28. марта 2018. године)

3.2. Површине за инфраструктурне објекте и комплексе (Графички прилог бр. 8 „Синхрон-план” Р 1:1.000)

3.2.1. Водоводна мрежа и објекти

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

Простор обухваћен предметним планом припада првој висинској зони водоснабдевања Града Београда са изграђе-

ном примарном водоводном мрежом упутар граница плана и непосредном окружењу:

– цевоводи Ø1200/Ø1.000 mm (В1Ч1200/В1Ч1.000), односно Ø300 mm (В1А300) у Улици Јозе Шћурле, односно Херцеговачком улицом,

– цевоводи Ø900 mm (В1ДЛ900), Ø500 mm (В1ДЛ500), Ø300 mm (В1А300) поред ауто-пута за Загреб,

– цевовод Ø400 mm (В1А400) у улици Првомајска.

У постојећем стању, у границама предметног плана постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа димензија Ø80 mm (В1А80) до Ø150 mm (В1Л150).

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”.

За уредно снабдевање водом предметне локације у складу са наменама и новим саобраћајним решењем у граница плана планирају се следећи радови:

– постојећи цевоводи пречника мањег од Ø150 mm укидају се и замењују цевоводима минималног пречника Ø150 mm,

– за потребе нових корисника и на деловима где је нема, планира се изградња водоводне мреже димензија мин. Ø150 mm.

Постојећи магистрални цевовод Ø300 mm у Улици Јозе Шћурле, чија траса иде ван јавних површина, на делу од улице Нова 8 до почетка моста у Улици Јозе Шћурле, укида се и планира се нови, истих димензија у бицикличкој стази иза зона М6 и С4 у блоку 11.

Снабдевање потрошача водом је са постојеће, односно планиране водоводне мреже.

Планирану уличну водоводну мрежу, као и ону која се реконструише, повезати са постојећом по прстенастом принципу. Трасе планиране водоводне мреже водити јавним површинама, тротоарима или ивичњацима у складу са синхрон планом. Водоводну мрежу опремити противпожарним хидрантима на прописаном одстојању поштујући важећи Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18), 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. С обзиром да предметним подручјем пролази примарни цевоводи београдског водовода (цевоводи Ø1.200 mm, Ø1.000 mm, Ø900 mm, Ø500 mm, Ø400 mm, Ø300 mm), око истих успоставља се појас заштите минималних димензија са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви а који у зависности од димензија цевовода износи:

– за пречнике од Ø300 mm до Ø500 mm – 3,00 m,

– за пречнике преко Ø500 mm – 5,00 m.

У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње, тако и у време експлоатације. У урбанизованом делу града, изузетно најмања ширина овог појаса мора бити 4,00 m. У делу Улице Јозе Шћурле овај заштитни појас цевовода поклапа се са грађевинским линијама у зонама М6 и С4 у Блоку 11.

Тачан положај водоводних инсталација, постојећих и планираних, усагласиће се кроз израду техничке документације а према конструктивним елементима денivelисаног прелаза преко пруге.

Решења инфраструктурних водова дата овим планом, могуће је кроз даљу разраду, односно кроз израду техничке

документације кориговати унутар границе плана (димензије инсталација и распоред инсталација у профилу) а у циљу унапређења решења и рационализације трошкова.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”. Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој бр. 53444/1, I₄₋₁/1447 Л/1326 од 28. августа 2017. године)

3.2.2. Канализациона мрежа и објекти

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

Локација предметног плана припада подручју Централног градског канализационог система, делу на коме је заснован сепарациони систем и изграђена канализациона мрежа:

- примарни одводник употребљених вода – колектор ФБ80/135 cm у Херцеговачкој улици, који се улива у фекални колектор ФБ90/157 cm (ФБ 90/160 cm) у Првомајској улици;
- атмосферска канализација АБ450mm-АБ70/80 cm и секундарна фекална ФАЦ250 mm у Херцеговачкој улици;
- фекални канал Ø250–300 mm (ФАЦ250–300 mm) и кишни канал Ø300–500 mm (АПВЦ300–500 mm) у Улици Мозерова;

- у делу Улице Марија Бурсаћ ка Првомајској фекални канал Ø250 mm (ФАЦ250 mm) и кишни канал Ø250 mm (АК250 mm);

- у делу Улице Марија Бурсаћ ка ауто-путу ФК400 mm који се улива у канал у ФК60/110 cm у Студентској улици;

- канализација ААЦ700 mm за одвођење атмосферских вода са ауто-пута, која се улива у кишни канал ААЦ900 mm у улици Тошин бунар.

Крајњи реципијент употребљених вода је КЦС „Ушће”. Примарни сакупљач употребљених вода са већег дела предметног подручја је постојећи колектор 90/160 cm у Првомајској улици, који их даље одводи до КЦС „Ушће”. У зони Цетињске улице овај колектор је преоптерећен а нови колектор на релацији Цетињска – Карађорђево трг – Ушће већ је изграђен и пред пуштањем је у рад. Такође, капацитет постојеће КЦС „Ушће” по питању пријема употребљених вода је попуњен. Концептом развоја београдског канализационог система и планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17), на локацији постојеће предвиђена је изградња нове КЦС „Ушће – нова”. Пуштање у рад и повезивање у систем новог колектора на релацији Цетињска – Карађорђево трг – Ушће биће могућ тек након изградње КЦС „Ушће – нова”, тако да ће планирана изградња додатних капацитетата на локацији бити могућа након изградње КЦС „Ушће – нова”.

Југоисточни део припада сливу КЦС „Карађорђево трг”. За постојећи колектор ФК400 mm у улици Марија Бурсаћ реципијент је колектор ФК60/110 cm у Студентској улици, сакупљене употребљене воде даље се евакуишу до КЦС „Карађорђево трг”, одакле се потискују у реку Дунав.

Крајњи реципијент за атмосферске воде са предметног подручја је река Дунав.

Према концепцији развоја београдске канализације у погледу одвођења атмосферских вода, територија предметног плана дели се на три слива:

- воде са блокова од 2–9 гравитирају сливу колектора АБ260/240 cm саобраћајници у Т-6,

- југоисточни део, блокови 11–15, гравитира сливу колектора АБ900-1.000 mm у Студентској улици, који их преко система колектора најпре одводи до кишног дела КЦС „Карађорђево трг” и даље у Дунав,

- воде са подчја плана северно од железничке пруге гравитирају сливу колектора АБ220/194 cm у Банатској улици, одакле се даље изливају у Дунав.

У Првомајској улици идејним пројектом предвиђен је кишни колектор 1.000 mm – 180/120 cm који из наведене улице скреће ка улици Задругарска и иде до везе на постојећи колектор АБ220/194 cm у Банатској улици.

Постојећа и планирана канализациона мрежа непосредни је реципијент употребљених и атмосферских вода са подручја предметног плана.

За уредно одвођење атмосферских и употребљених вода са предметне локације и унутар граница плана у складу са наменама и новим саобраћајним планирају се следећи радови:

- канализација се решава по сепарационом принципу,
- постојећа канализациона мрежа нестандарних димензија реконструје у складу са важећим стандардима и прописима београдске канализације који за атмосферску канализацију износи мин. Ø300 mm а за фекалну мин. Ø250 mm,
- положај постојеће канализационе мреже усаглашава се са саобраћајним решењем и планираним наменама и измешта у јавну површину,
- за потребе нових корисника и на деловима где је нема планира се изградња нове канализационе мреже по стандардима и прописима београдске канализације.

За прикључење планираних објеката, као и постојећих који се дограђују и реконструишу, користити постојећи прикључак уколико квалитетом и капацитетом задовољава потребе корисника. У супротном, исти треба реконструирати према важећим стандардима београдске канализације. Објекте прикључити на уличну канализациону мрежу у складу са техничким нормама и прописима београдске канализације.

При изградњи водити рачуна да се не наруши стабилност и функционалност постојећих инсталација канализације. Изнад објеката канализације није дозвољена никаква изградња. При планирању објеката, дефинисању регулационих и грађевинских линија, исте поставити на прописаном одстојању од објеката канализације. Начин изградње канализације прилагодити хидрогеолошким карактеристикама терена.

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”, бр. 6/10, 29/14 и 29/15). Уколико постоји могућност изливања нафте и њених деривата, неопходно је отпадну воду, пре упуштања у градску канализацију пропустити кроз сепараторе масти и уља, у складу са „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).

Приликом изградње планираних објеката не сме се угрозити стабилност и функционалност постојећих објеката канализације. планиране објекте поставити на адекватном одстојању, како се не би оштетили објекти канализације.

Трасе планиране канализационе мреже водити јавним површинама у складу са синхрон планом. Није допуштено прикључење отпадних вода на кишне канале, нити кишних вода на фекалне канале.

Пројекте уличне канализационе мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности. Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација”, Служба за развој бр. 53444/1, I₄₋₁/1447 од 9. септембра 2017. године)

3.2.3. Електроенергетска мрежа и објекти

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Трансформаторска станица	ТС-1	КО Земун Делови к.п.: 14452
Трансформаторска станица	ТС-2	КО Земун Делови к.п.: 14461/1, 14459/5, 14459/4
Трансформаторска станица	ТС-3	КО Земун Делови к.п.: 14285/1
Трансформаторска станица	ТС-4	КО Земун Делови к.п.: 13874
Трансформаторска станица	ТС-5	КО Земун Делови к.п.: 13810
Трансформаторска станица	ТС-6	КО Земун Делови к.п.: 13651
Трансформаторска станица	ТС-7	КО Земун Делови к.п.: 13660
Трансформаторска станица	ТС-8	КО Земун Делови к.п.: 13660
Трансформаторска станица	ТС-9	КО Земун Делови к.п.: 13935
Трансформаторска станица	ТС-10	КО Земун Делови к.п.: 14486/2
Трансформаторска станица	ТС-11	КО Земун Делови к.п.: 14381/10
Трансформаторска станица	ТС-12	КО Земун Делови к.п.: 14381/2
Трансформаторска станица	ТС-13	КО Земун Делови к.п.: 14438, 14439
Трансформаторска станица	ТС-14	КО Земун Целе к.п.: 14358/1 Делови к.п.: 14358/2
Трансформаторска станица	ТС-15	КО Земун Делови к.п.: 14189/2

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

Објекти напонског нивоа 110 kV

У оквиру граница плана налазе се следећи електроенергетски (ее) објекти:

- ТС 110/25 kV „ЕВП Земун”, за потребе напајања контактне мреже електровучних возила железнице;
- надземни вод бр.Ж05АБ, веза ТС 220/110 kV „Београд 5” и ЕВП 110/25 kV „Земун”.

Изградња у заштитном појасу надземног вода условљена је:

- Законом о енергетици („Службени гласник РС”, бр. 145/14);
- Законом 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 и 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од

1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88, „Службени лист СРЈ”, број 18/92);

– Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СФРЈ”, број 4/74);

– Правилником о техничким нормативима за уземљена електроенергетских постројења називног напона изнад 1.000 V („Службени лист СРЈ”, број 61/95);

– Законом о заштити од нејонизујућег зрачења („Службени гласник РС”, број 36/09) са припадајућим правилницима:

– Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09);

– Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 104/09);

– Стандардима:

– SRPS N.CO.105 – Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени гласник СФРЈ”, број 68/86);

– SRPS N.CO.101 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Заштита од опасности;

– SRPS N.CO.102 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Заштита од сметњи („Службени гласник РС”, број 68/86);

– SRPS N.CO.104 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења – Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења („Службени гласник РС”, број 49/83).

Заштитни појас за надземне водове 110 kV је 25m, са обе стране вода од крајњег фазног проводника. За градњу у заштитном појасу, потребна је сагласност власника АД „Железнице Србије”.

Објекти напонског нивоа 35 kV

У оквиру граница плана налазе се постојећи водови 35 kV:

- подземни вод 35 kV, „Београд 5 – Земун 2”;
- три подземна вода 35 kV, „Београд 5 – Икарус”;
- два подземна вода 35 kV, „Београд 5 – Земун Нови град”;
- два подземна вода 35 kV, у безнапонском стању.

Измештање постојећих подземних водова 35 kV, који су угрожени планираном изградњом, извести подземним водовима одговарајућег типа и пресека, планирани подземни водови 35 kV полажу се у рову дубине 1,1 m. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација. Уколико се трасе подземних водова нађу испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, водове 35 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø160 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације. За полагање каблова преко моста препоручује се полагање испод пешачких стаза у каналима или цевима, водовима одговарајућег типа и пресека.

Објекти напонског нивоа 10 kV и 1 kV

Подручје у оквиру плана напаја се из ТС 35/10 kV „Земун Нови град” и ТС 35/10 kV „Земун 2”. За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталације јавног осветљења (ЈО). Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

За потребе напајања планираних потрошача електричном енергијом планира се изградња 23 (двадесет три) ТС 10/0,4 kV, капацитета 1.000 kVA или 2×1.000 kVA.

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

ознака блока	ознака зоне	број планираних ТС 10/0,4 kV	капацитет	тип изградње
4	C4	1	2×1.000 kVA	слободностојећа на парцели ТС-2
11	ЗП1	1	2×1.000 kVA	слободностојећа на парцели ТС-11
	J7-1	1	2×1.000 kVA	слободностојећа на парцели ТС-12
	J7-1	3	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
11с	J7-2	1	2×1.000 kVA	слободностојећа на парцели ТС-13
	K4	2	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
15	C6	2	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
16	M6	1	1.000 kVA	слободностојећа на парцели ТС-15
19	C8	2	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
20	ЗП5	1	2×1.000 kVA	слободностојећа на парцели ТС-4
	C8	1	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
21	C8	4	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
23	C8	3	1.000 kVA	слободностојећа или у објекту
укупно			23	

Табела 3: Распоред планираних ТС-а по блоковима

Дати број планираних ТС 10/0,4 kV не обухвата планирано измештање постојећих трансформаторских станица.

Постојеће СТС 10/0,4 kV, рег.бр. 3-862 и рег.бр. 3-1330 које су угрожене планираном изградњом саобраћајнице Јозе Шћурле 1, укидају се. Пре укидања постојећих СТС, обезбедити адекватно напајање из постојеће мреже, за објекте који се из њих напајају.

Постојећа ТС 10/0,4 kV, рег. бр. 3-1356, која је угрожена планираном изградњом саобраћајнице Херцеговачка, измешта се тако што се укида постојећа а гради нова на плану обезбеђеној парцели ТС-3.

Постојећа ТС 10/0,4 kV, рег. бр. 3-117 у Блоку бр. 23, која може бити угрожена планираном изградњом, изместити тако што се укида постојећа а гради нова, у објекту који се гради или дограђује у Блоку бр.23.

Планиране трафостанице за које овим планом није дефинисана парцела, градити у склопу новог објекта који се гради или као слободностојећи објекат, а оставља се инвеститору да у сарадњи са дистрибутером електричне енергије одреди начин изградње ТС (слободностојећи објекат или ТС у склопу објекта) као и тачну локацију ТС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на електричну мрежу.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити у склопу грађевинских објеката под следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидити у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати два одељења и то: једно одељење за смештај трансформатора и једно одељење за смештај развода високог и ниског напона;
- свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде;
- између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зида просторије;

- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

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

- за трансформаторску станицу капацитета 1.000 kVA обезбедити простор минималних димензија 5 × 6 m;
- за трансформаторску станицу капацитета 2 × 1.000 kVA обезбедити простор минималних димензија 7 × 8 m;
- просторије за смештај ТС 10/0,4 kV, својим димензијама и распоредом треба да послужи за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица капацитета 1.000 kVA мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона
- трансформаторска станица капацитета 2 × 1.000 kVA мора имати три одвојена одељења: два одељења за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона;

- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00 m до најближе саобраћајнице.

Напајање постојећих и планираних потрошача вршиће се из планиране ТС 110/10 kV „Ауто-пут”. планира се изградња подземних водова 10 kV, од планиране ТС „Ауто-пут” до предметног подручја. планиране ТС 10/0,4 kV прикључити по принципу „улаз – излаз” на планиране водове 10 kV. планиране трасе водова 10 kV ван границе предметног плана дефинисане су у ПДР за подручје привредне зоне „Ауто-пут” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09).

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1 kV.

Све слободне и саобраћајне површине као и паркинг просторе, опремити инсталацијама јавног осветљења (ЈО) тако да се постигне задовољавајући ниво фотометријских величина. За осветљење применити савремене светиљке које имају добре фотометријске карактеристике и које омогућавају квалитетну и економичну расвету.

Уколико се при планираној изградњи угрожавају постојећи подземни електроенергетски водови 10 и 1 kV потребно их је изместити и/или заштитити, а код надземних водова обезбедити сигурносну висину, изместити их или извршити кабрирање дела надземног вода. Уколико се трасе подземних водова 10 и 1 kV нађу испод коловоза постојећих или планираних саобраћајница, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве за водове 10 kV и 50% резерве за 1 kV водове у броју отвора кабловске канализације. Измештање постојећих подземних водова извести подземним водовима одговарајућег типа и пресека.

Планиране електроенергетске водове 10 kV, 1 kV и ЈО изградити подземно, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. На местима где се очекују већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Планиране трасе ван границе предметног плана преузете су:

- у Мозеровој из ПДР подручја између улица: Ж. Петровића, М. Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Ж. Петровића и Железничке, градске општине Земун („Службени лист Града Београда”, број 44/16);
- у Улици Марије Бурсаћ из ПДР за део подручја западно од Тошиног бунара (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине

Земун и Нови Београд (Одлука о изради плана „Службени лист Града Београда”, број 37/16);

– у Улици нова 7 и подзеном пролазу испод Ауто-пута из ПДР за подручје привредне зоне „АУТОПУТ” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09.

(Услови: АД „Електро mreжа Србије”, бр. 130-00-УТД-003–420/2017-002, од 8. септембра 2017. године

ЕПС „ДИСТРИБУЦИЈА”, 82100 СР, 01110 МГ, бр. 4962/17 од 3. октобра 2017. године)

3.2.4. Телекомуникациона мрежа и објекти

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

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Тошин бунар” и АТЦ „Земун”. Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

На предметном подручју за потребе постојећих ТК корисника изграђена је ТК мрежа, и у оквиру ње:

- постојећа ТК канализација;
- постојећи подземни ТК каблови;
- постојећи оптички ТК каблови;
- постојећа базна станица (БС).

Потребе за новим прикључцима, односно ТК услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна ТК мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова.

За постојеће стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати бакарним кабловима (искоришћење постојећих капацитета) или оптичким кабловима ФТТВ (Fiber To the Building) технологијом монтажом приступних ТК уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За планиране стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати GPON технологијом у топологији ФТТН (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Планира се више микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат (у објекту или на слободној површини близу планираног комерцијалног објекта), и по једна за сваки планирани стамбени објекат за зону у којој је планирано вишепородично становање (у објекту или на слободној површини близу планираног стамбеног објекта), за смештај ТК опреме.

За смештај ТК опреме – indoor кабинета обезбедити простор површине од 2 до 4 м².

За смештај ТК опреме – outdoor кабинета обезбедити простор 2 x 2 m на јавној површини (на тротоару, уз зграду или на зеленој површини).

Микролокација за ТК опрему треба да је лако приступачна, како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила. Потребно је за микролокацију обезбедити напајање.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу неопходно обезбедити приступ

свим објектима путем ТК канализације. Цеви за ТК канализацију полагају у рову преко слоја песка дебљине 0,1 m. Дубина рова за постављање ТК канализације у тротоару је 1,10 m а у коловозу 1,30 m. Димензије ТК окна износе оријентационо: 0,8 m x 1,0 m x 1,0 m, и повезују се са две PVC (PENH) цеви пречника Ø110 mm.

Планираном изградњом може доћи до оштећења или угрожавања постојећих ТК објеката (ТК канализације и ТК каблова). планира се заштита – измештање постојећих ТК објеката који су угрожени планираном изградњом. Потребно је предузети све потребне мере обезбеђења и заштите како не би дошло до поремећаја у ТК саобраћају.

Планирану ТК канализацију извести на прописном растојању у односу на постојеће ТК водове, као и у односу на остале комуналне инсталације у складу са вежећим прописима ЗППТТ и осталим прописима из ове области.

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња две базне станице (БС), у блоковима (зонама): бр. 11 (зона К4, али на прописном удаљењу од планиране школе у истом блоку) и број 16 (зона М6), на КП 14189/6 КО Земун.

Постојећу БС, у блоку број 23, која може бити угрожена планираном изградњом, изместити у исти блок (зону) након изградње, али на прописном удаљењу од депаданса предшколске установе.

Базне станице изградити под следећим условима:

- обезбедити простор димензија (2x3)m, на крову објекта, на којој ће се изградити антенски носачи;
- обезбедити приступ планираној локацији;
- обезбедити трофазно наизменично напајање.

Планиране трасе ван границе предметног плана преузете су:

– у Мозеровој из ПДР подручја између улица: Ж. Петровића, М. Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Ж. Петровића и Железничке, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 44/16);

– у Улици Марије Бурсаћ из ПДР за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевара Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, градске општине Земун и Нови Београд (Одлука о изради плана „Службени лист Града Београда”, број 37/16);

– у Улици нова 7 и подзеном пролазу испод Ауто-пута из ПДР за подручје привредне зоне „АУТО-ПУТ” у Новом Београду, Земуну и Сурчину („Службени лист Града Београда”, број 61/09.

(Услови: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија” а.д., бр. 294316/2-2017, од 18. августа 2017. године)

3.2.5. Топловодна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ТОПЛОВОДА

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Котларница	КО-1	КО Земун Делови к.п.: 14452, 14457, 14459/1

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

Постојеће стање

Предметни простор припада топлификационом систему топлане „Нови Београд” и котларнице КО „Сава Кова-

чевић”, чије топоводне мреже раде у следећем температурном и притисном режиму:

Грејање: 120/55°C, НП16, повезивање корисника индиректно преко топлотних подстаница, прекид у грејању – са ноћним прекидом рада.

Потрошна топла вода (ПТВ) : 65/22°C, НП16.

На предметном простору изведени су и у фази експлоатације следећи елементи топоводне мреже и постројења:

– котларница КБЦ „Бежанијска коса” укупног капацитета $Q=5,28$ MW, са својом интерном мрежом пречника $\varnothing 88,9/160$ mm, која снабдева топлотном енергијом комплекс истоимене болнице. Као основни енергент котларница користи природни гас, а као резервно гориво лако-течно Д2. ЈКП „Београдске електране” ову котларницу снабдевају горивом, управљају њеним радом, врше њено текуће и инвестиционо одржавање, производе топлотну енергију и испоручују је објектима КБЦ „Бежанијска коса” за потребе загревања, припрему топле воде и технолошке паре у току грејне сезоне и потребе припреме топле воде и технолошке паре ван грејне сезоне, а све у трајању 00–24 часа.

– топоводна мрежа пречника $\varnothing 139,7/225$ mm и – $76,1/140$ mm у Херцеговачкој и

– топоводна мрежа пречника $\varnothing 114,3/200$ mm и – $88,9/160$ mm у Улици Милана Узелца.

Планирана топоводна мрежа прикључиће се на планиране топоводе пречника $\varnothing 219,1/315$ mm и $\varnothing 139,7/225$ mm у Улици Марије Бурсаћ према ПДР за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булевар Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд (Одлука о изради ПДР „Службени лист Града Београда”, број 37/16).

Такође, оствариће се конекција планиране топоводне мреже на топоводе планиране према ПДР подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке – ГО Земун („Службени лист Града Београда”, број 44/16) у улицама Мозеровој, Живка Петровића и Милана Узелца.

Ради повећане потребе за топлотном енергијом КБЦ „Бежанијска коса”, у зимском, прелазном и летњем периоду, капацитети постојеће котларнице КБЦ „Бежанијска коса” се проширују доградњом објекта котларнице и њеним повезивањем магистралним топоводом са топлификационим системом топлане ТО „Нови Београд”. Термичко појачање постојећег енергетског објекта – котларнице у комплексу КБЦ „Бежанијска коса” се планира изградњом засебног новог објекта котларнице. У новом објекту котларнице се уграђују вреловодни котлови са кондензацијом водене паре, један парни котао за производњу паре за технолошке потребе предметне болнице, измењивачка станица и препумпна станица укупног капацитета $Q=10,5$ MW.

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

Заштитна зона за топовод износи по 2 m са обе стране цеви у којој је забрањена градња објеката супраструктуре.

Потребна топлотна енергија за предметно подручје добијаће се из планиране топоводне мреже, преко топлотних подстаница. Топлотне подстанице сместити у приземне делове планираних објеката. Њихов број и тачну диспозицију дати израдом и овером даље техничке документације. Оне морају имати обезбеђен приступ и прикључке на водовод,

ел.енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП „Београдске електране”.

Приликом пројектовања и изградње термотехничких водова и постројења у свему се придржавати прописа из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, бр. 43/07, 2/11, 29/14 и 19/17) и осталих важећих техничких норматива и прописа машинске струке.

Услови ЈКП „Београдске електране”, бр. VII-9177/2 од 31. октобра 2017. године

3.2.6. Гасоводна мрежа и објекти

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Постојеће стање

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ГАСОВОДА

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Мерно-регулациона станица	МРС-1	КО Земун Делови к.п.: 14452, 14457, 14459/1, 14454
Мерно-регулациона станица	МРС-2	КО Земун Делови к.п.: 13874

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

На предметном простору изведени су и у фази експлоатације следећи елементи гасоводне мреже и постројења :

– деоница челичног дистрибутивног гасовода ГМ 05-01 (гасоводна мрежа Земуна), притиска $p=6\div 16$ бар пречника $\varnothing 273$ mm, $\varnothing 219$ mm и $\varnothing 125$ mm, у ширем коридору Ауто-пута и дуж Улице Марије Бурсаћ;

– гасоводни челични прикључак притиска $p=6\div 16$ бар и пречника $\varnothing 82$ mm за (МРС) Болница „Бежанијска коса”;

– мерно-регулациона станица (МРС) „Болница Бежанијска коса” у комплексу истоимене болнице;

– гасоводни челични прикључак притиска $p=6\div 16$ бар и пречника $\varnothing 48,3$ mm за (МРС) „Геронтолошки завод” и гасна котларница КО које због планираног присуства више корисника добијају посебне грађевинске парцеле;

– мерно-регулациона станица (МРС) „Геронтолошки завод”;

– полиетиленска гасна мрежа притиска $p=1\div 4$ бар дуж Улица херцеговачке, М. Бабића, Ж. Петровића, М. Бурсаћ (која припада гасном систему постојеће МРС „Калварија”) и

– гасни гасоводни прикључци притиска $p=1\div 4$ бар за котларнице КО „Болница Бежанијска коса” и КО „Геронтолошки завод”.

За гасификацију предметног простора планира се изградња :

– МРС „Седма месна заједница” опште потрошње, за коју је планирана грађевинска парцела површине сса 720 m². Мерно-регулациона станица (МРС) је објекат димензија 9 m x 5 m, капацитета $V_h=6.000$ m³/h. У њој се обавља редукација притиска са $p=6\div 16$ бара на $p=1\div 4$ бар-а, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. планирана МРС „Седма месна заједница” мора имати приступно колско-пешачку стазу ширине $4,5$ m;

– прикључног челичног дистрибутивног гасовода, притиска $p=6\div 16$ бара, за МРС од Улице Марије Бурсаћ, притиска $p=6\div 16$ бара;

– полиетиленске дистрибутивне мреже притиска $p=1\div 4$ бара од планиране МРС „Седма месна заједница” и постојеће дистрибутивне полиетиленске мреже притиска $p=1\div 4$

bara (која припада гасном систему постојеће МРС „Калварија“) у регулацијама новопланираних саобраћајница.

Прикључни челични дистрибутивни гасовод притиска $p=6\div 16$ бара прикључиће се на челични дистрибутивни гасовод притиска $p=6\div 16$ бара у Улици Марије Бурсаћ који је планиран према ПДР за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд (Одлука о изradi ПДР „Службени лист Града Београда“, број 37/16).

Такође, оствариће се конекција планираног полиетиленског гасовода притиска $p=1\div 4$ бар на планиране дистрибутивне гасоводе притиска $p=1\div 4$ бар према ПДР подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке – ГО Земун („Службени лист Града Београда“, број 44/16) и ПДР за део подручја западно од Улице Тошин бунар (од Булеvara Арсенија Чарнојевића до Улице прилаз) до Улице Марије Бурсаћ, ГО Земун и Нови Београд (Одлука о изradi ПДР „Службени лист Града Београда“, број 37/16).

Све гасоводе полагају подземно са минималном надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода у зеленој површини. Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) износи 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је управна на осу саобраћајнице, а уколико то није могуће дозвољена су одступања угла укрштања до угла од 60°.

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

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

- за челичне дистрибутивне гасоводе, притиска $p=6\div 16$ бара, по 3 m мерено са обе стране цеви,
- за МРС „Седма месна заједница“ 10 m у радијусу око ње,
- за постојећу МРС Болница „Бежанијска коса“ 8 m у радијусу око ње,
- за полиетиленски дистрибутивни гасовод притиска, $p=1\div 4$ бара, по 1m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње свих елемената гасоводне мреже и постројења у свему поштовати одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ („Службени гласник РС“, број 86/15).

Мерно-регулациона станица (МРС-2) „Седма месна заједница“	
грађевинска парцела	– МРС-2
површина грађевинске парцеле	– 724 m ²
капацитет природног гаса	– $Vh=6.000m^3/h$.
заштитна зона	– Заштитна зона МРС у односу на објекте супраструктуре износи 10 m у радијусу око ње.
димензије објекта	– 9x5m
висина објекта	– у складу са технолошким потребама
архитектонско обликовање	– Објекат МРС се састоји из два одељења : 1. за смештај одоризатора 2. за уградњу мерно-регулационе групе са пратећим садржајима. Објекат се поставља на подну плочу од армираног бетона, која је издигнута 15 cm од коте бетонског платоа. – На мин. 5 m од мерно-регулационе станице извести против-пожарни шахт (ППШ) димензија 2 x 2 m.

услови за слободне и зелене површине	– Простор унутар мерно регулационе станице (МРС) озеленити формирањем затрављених површина (сеством семенских мешавина за траве или бусеновањем) на којима ће се садити ниже форме шибља. – Како простор на коме се гради МРС мора бити ограђен транспарентном оградом висине 3 метра, планирати садњу вертикалних зелених застора од пузавица и/или живе ограде. – Око простора МРС формирати заштитну зону (појас) у радијусу од 10 метара, на којој се забрањује изградња стамбених, утоститељских и производних објеката. – У оквиру заштитног појаса, дозвољено је формирање затрављених површина, као и садња шибља и дрвећа. – Најмањи хоризонтални размак од гасовода до високог зеленила, односно осе дрвета, износи 1,5 m.
Колско-пешачки приступ	– Колско-пешачки приступ планирати изградњом приступног пута ширине 4,5 m до најближе саобраћајнице.
услови за оградњавање парцеле	– Објекат МРС оградити металном транспарентном оградом висине 3 m на минималном растојању од 2 m од објекта МРС. – У оградњи предвидети капију одговарајуће ширине за улазак/излазак и уношење/изношење потребне опреме.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на електричну енергију и телекомуникациону мрежу.
инжењерско-геолошки услови	– Објекат МРС се може фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумизованог слоја и настутог гла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким заседима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (ракло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – За новопланирани објекат МРС неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15).

Услови ЈП „Србијагас“, бр. 07-07/26293 од 1. новембра 2017. године

3.3. Зелене површине

(Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:1.000)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Парк	ЗП1-1	КО Земун Делови к.п.: 14503/1, 14381/9, 14503/2, 14381/11, 14381/10
Зелена површина у отвореном стамбеном блоку	ЗП4-1	КО Земун Делови к.п.: 13660
Зелена површина у отвореном стамбеном блоку	ЗП4-2	КО Земун Делови к.п.: 13660.
Заштитни зелени појас	ЗП5-1	КО Земун Делови к.п.: 13874

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

3.3.1. Парк

Планом је дефинисана парцела парковске површине ЗП1-1 (оријентационе површине 1,83 ha) у Блоку 11. При даљој разради паркова потребно је придржавати се следећег:

– Код подизања нових паркова, обезбедити најмање 70% површине парка под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или подземних етажа), док осталих 30% може бити под стазама, платоима, дечијим игралиштима и отвореним теренима.

– Планирати репрезентативне и одшколоване саднице дрвећа и шибља, полегло жбуње, перенске засаде, као и сезонско цвеће.

– Формирати затрављене површине, вртно-архитектонске елементе (ступенице, стазе, ограде, водене елементе, парковски мобилијар и др.), а засторе на дечијим игралиштима и спортским теренима поставити од безбедних и савремених материјала.

– Формирати садржаје за све старосне групе, тематски концентрисане (миран одмор, шетња, дечије игралиште, спортски терени и др.), пројектовати стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање и по потреби оградити парк.

– Обезбедити правилну дренажу површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији.

– У фази израде Главног пројекта озелењавања, у сарадњи са ЈКП „Зеленило – Београд”, биће прецизније дефинисан тип парка.

– У складу са пројектним ограничењима због трасе тунела који пролази већим делом испод парковског простора, даљом пројектном разрадом дефинисаће се површине на којима ће се садити различите врсте парковске вегетације, а нарочито високо дрвеће са потенцијално дубљим подземним изданцима.

– Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.

– Избегавати и оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

3.3.2. Зелена површина у отвореном стамбеном блоку

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

Границом плана обухваћене су зелене површине у отвореном стамбеном блоку, формиране су грађевинске парцеле ЗП4-1 и ЗП4-2 (оријентационих површина од 0,45 ha, односно 0,10 ha), у блоку 23.

Блоквско зеленило се у потпуности задржава према постојећем стању, уз могућу допуну простора новим садницама дрвећа и шибља.

Даљом пројектном разрадом, према потреби, могуће је реконструисати просторе под зеленилом, садњом биљака, реконструкцијом или постављањем нових стаза за пешаке као и допуном основног парковског мобилијара (клупе, осетљење, корпе за отпатке и сл.). Пре пројектне разраде, неопходно је стручно валоризовати, односно проценити стање постојеће вегетације (дрвеће и шибље), и израдити потребне геодетске снимке вегетације.

Дрвеће, шибље и перене садити у групама и појединачно, при чему саднице морају бити одшколоване у расадницима, санитарно исправне, отпорне на микроклиматске услове средине и загађен ваздух и не смеју бити евидентне као алергене и инвазивне врсте, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.

У складу са потребама, могућа је градња у делу отвореног блока и то: дечија игралишта, места за одмор, спортска игралишта и сл.).

Простор за игру деце може бити ограђен фиксном оградом и/или живом оградом, као и засадицама пузавица.

Поставити справе за игру деце које су примерене различитим узрастима и планирати површине под травњацима, као и пешчаник. Справе треба да буду безбедне при коришћењу, без оштрих ивица и шиљатих делова, добро димензионисане и једноставне за одржавање (препоручује се дрво као природан материјал). планирати постављање гумираних подлога и/или тартан подлога, уместо асфалтних и бетонских застора на местима где се постављају игралишта са справама.

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15), на парцелама зелених површина у отвореном стамбеном блоку, могу се накнадно пројектовати и изводити приступи постојећим објектима у облику рампе или лифта погодне за кретање колица.

3.3.3. Заштитни зелени појас

Планом је дефинисана парцела заштитног зеленог појаса ЗП5-1 у оквиру Блока 20. При даљој разради потребно је придржавати се следећег:

– Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља и допунити површине новим садницама дрвећа и шибља отпорних на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.

– Заштитни зелени појас формирати у густим засадицама дрвећа и шибља, а по потреби планирати пешачке и бициклистичке стазе које повезују остале намене у простору, као и основни парковски мобилијар са клупама за краће задржавање.

– Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.

– Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

(Услови: ЈКП „Зеленило – Београд”, бр. 22197/1 од 13. септембра 2017. године)

3.4. Шуме

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

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ШУМЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Шуме	Ш-1	КО Земун Делови к.п.: 14476/2, 14476/3, 14476/4
Шуме	Ш-2	КО Земун Делови к.п.: 14485/2, 2721
Шуме	Ш-3	КО Земун Делови к.п.: 14458/5, 14458/9, 14458/10, 14458/7

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

Према основним картама газдинских јединица којима газдује ЈП „Србијашуме”, на територији обухвата предметног плана, на површини од око 2,43 ha, налази се део шуме која припада Газдинској јединици „Макиш – део Аде циганлије – шуме уз Ауто-пут”, којом газдује Шумско газдинство „Београд”.

Планом су обухваћене површине на којима се налазе вештачки подигнуте састојине: лужњака, пољског јасена и осталих лишћара. Предметне шуме су високе заштитне вредности (НСVF-5) и представљају подручја неопходна за задовољавање основних потреба локалних заједница. чиме је, поред еколошке и енвајерменталне функције, њихова намена дефинисана као рекреативна.

Шуме уз ауто-пут представљају целину, због чега планом треба водити рачуна да се те шумске целине не наруше изградњом објеката стамбене или било које друге намене, па и у њеном најмањем делу, јер би то трајно изменило простор чији је еколошки, здравствени, рекреативно-туристички и биолошки значај непроцењив.

Посебно обратити пажњу да се граница грађевинског подручја не шири на рачун шума и шумског земљишта.

Ради очувања шума забрањена је сеча стабала заштићених и строго заштићених врста дрвећа; самовољно заузимање шума; уништавање или оштећење шумских засада, ознака и граничних знакова, као и изградња објеката који нису у функцији газдовања шумама; одлагање смећа, отровних супстанци и осталог опасног отпада у шуми, на шумском земљишту на удаљености мањој од 200 метара од руба шуме, као и изградња објеката за складиштење, прераду или уништавање смећа; предузимање других радњи којима се слаби принос снага шуме или угрожава функције шуме; одводњавање и извођење других радова којима се водни режим у шуми мења тако да се угрожава опстанак или виталност шуме.

Сеча стабала, израда, извоз, изношење и привлачење дрвета и други начин померања дрвета са места сече, врше се у време и на начин којим се обезбеђује најмање оштећење околних стабала, подмлатка, земљишног покривача, остале флоре, фауне и објеката, као и спречавање загађивања земљишта органским горивима и моторним уљем.

За било какву активност у шуми и на шумском земљишту потребно је прибавити сагласност ЈП „Србијашуме”.

Успоставити одрживи систем зелених површина у обухвату предметног планског докумената кроз задржавање постојеће шуме уз ауто-пут у границама дефинисаним ППР-ом, имајући у виду да ова шума представља еколошку баријеру између ауто-пута и болничког комплекса, односно површина планираних за објекте и комплексе јавних служби; овом шумом се значајно умањује загађење ваздуха које потиче од моторних возила са ауто-пута, а само задржавањем континуитета постојеће шуме уз ауто-пут остварује њена заштитна функција због које је и подигнута.

(Услови: ЈП „Србијашуме”, бр. 14206 од 14. септембра 2017. године)

3.5. Површине за објекте и комплексе јавних служби (Графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина” Р 1: 1.000)

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Предшколске установе	J1-1	КО Земун Делови к.п.: 14453
	J1-2	КО Земун Целе к.п.: 14182/4 Делови к.п.: 14182/2, 14185/1, 14188/2
	J1-3	КО Земун Делови к.п.: 13874, 13878
Основне школе	J2-1	КО Земун Делови к.п.: 14388, 14430, 14385, 14386, 14387

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Високошколске установе	J4-1	КО Земун Целе к.п.: 14432/4 Делови к.п.: 14384, 14383, 14382, 14431/1, 14432/1, 14432/2, 14433/2, 14434, 14435/2, 14385, 14487/1, 14436/2, 14436/1, 14386, 14433/1, 14431/2, 14432/3, 14435/1
Установе примарне здравствене заштите	J6-1	КО Земун Делови к.п.: 14424, 14423/2, 14422/1, 14422/2, 14421/1, 14423/1
	J6-2	КО Земун Делови к.п.: 14437/2, 14437/3, 14437/1, 14438
	J6-3	КО Земун Делови к.п.: 14424, 14425/2, 14430, 14429, 14425/1, 14426/1, 14428/1, 14427/1, 14426/2, 14427/2
Специјализована здравствена заштита	J7-1	КО Земун Целе к.п.: 14466/2, 14381/6, 14381/1, 14381/5, 14381/7, 14381/8, 14465/2 Делови к.п.: 14381/2, 14381/11, 14381/3, 14441, 14381/4, 14381/14, 14381/12, 14486/4, 14440/2
	J7-2	КО Земун Целе к.п.: 14469, 14470, 14471, 14488/1, 14474/1, 14475/1, 14475/2 Делови к.п.: 14438, 14472/1, 14421/1, 14474/2, 14487/3, 14472/2, 14439, 14467, 14468, 14488/2,
Установе социјалне заштите	J8-1	КО Земун Делови к.п.: 14452
	J8-2	КО Земун Делови к.п.: 14452, 14459/4, 14459/1, 14454

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

3.5.1. Предшколске установе (J1)

У односу на планирани број становника (13.441), на територији плана обезбеђени су капацитети за обухват од око 70% деце предшколског узраста (у распону од 927 до 1.018, односно просечно 70% што износи број од 988 деце). Укупан планирани капацитет предшколских установа у обухвату плана износи 985 деце. Планиране су три локације за објекте предшколских установа, као и три депанданса. Од планираних локација, две установе су са максималним капацитетом за по 270 корисника (J1-2 и J1-3) у Блоку 18, односно блоку 19, као и једна предшколска установа капацитета за око 245 корисника (J1-1) у Блоку 7. Депанданс предшколске установе J1-Д1, који се планира у оквиру објекта Виле „Мозер”, а у оквиру зоне С8 у Блоку 23, је капацитета 80 деце предшколског узраста. Депанданс предшколске установе J1-Д2, који се планира у приземљу објеката зоне С7 у Блоку 2, је капацитета 40 деце предшколског узраста. Депанданс предшколске установе J1-Д3, који се планира у приземљу објеката зоне С8 у блоку 21, је капацитета 80 деце предшколског узраста.

Планиране предшколске установе

Ознака	НАЗИВ	адреса/ блок	ориј. пов. компл. (m ²)	ориј. БРГП (m ²)	висина венца (m ²)/ спратност	број корисника
J1-1	КДУ 245 ДЕЦЕ	7	3571	1840	9	245
J1-2	КДУ 270 ДЕЦЕ	18	4060	2025	9	270
J1-3	КДУ 270 ДЕЦЕ	19	4009	2025	9	270
J1-Д1	ДЕПАНДАНС 80 ДЕЦЕ	23	/	520	у приземљу обј.	80
J1-Д2	ДЕПАНДАНС 40 ДЕЦЕ	2	/	260	у приземљу обј.	40
J1-Д3	ДЕПАНДАНС 80 ДЕЦЕ	21	/	520	у приземљу обј.	80
Укупно			11640	7190	/	985

назив јавне службе: J1-1, J1-2, J1-3, (ПЛАНИРАНЕ ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ)	
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> – За објекте предшколских установа планиране су грађевинске парцеле: – J1-1, у Блоку 7, оријентационе површине 3.571 m², – J1-2, у Блоку 18, оријентационе површине 4.060 m², – J1-3, у Блоку 19, оријентационе површине 4.009 m². – Границе грађевинских парцела дефинисаних овим планом не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
намена	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана намена објеката – предшколске установе. – Организовани дневни боравак (васпитање, образовање и здравствена заштита) деце предшколског узраста – комбинована деčја установа – јасле и вртић и ППП; – У оквиру свих објеката планираних предшколских установа има могућности, односно капацитета за организовање припремног предшколског програма (ППП). – У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима. – Капацитет објеката: – J1-1, у Блоку 7, капацитет објекта – макс. 245 деце, – J1-2, у Блоку 18, капацитет објекта – макс. 270 деце, – J1-3, у Блоку 19, капацитет објекта – макс. 270 деце.
број објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољена је изградња више објеката на парцели; – На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Уколико се планира више објеката на парцели растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима мора бити најмање 1 висина објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине. – Објекти су по положају слободностојећи објекти; – Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама; – Дозвољено је упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. Грађевински елементи препусти могу прећи грађевинску линију и то 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m. – Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс заузетости парцела (3) за све предшколске установе „3” = 25%; – Применом параметара остварују се нормативи: – J1-1, оквирна БРГП = 1.840 m², (БРГП/кор. 7,5m²; Комплекс КДУ-а/кор. 15,02 m²); – J1-2, оквирна БРГП = 2.025 m², (БРГП/кор. 7,5m²; Комплекс КДУ-а/кор. 15,03 m²); – J1-3, оквирна БРГП = 2.025 m², (БРГП/кор. 7,5m²; Комплекс КДУ-а/кор. 14,85 m²);
висина објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина венца објеката предшколских установа је 9 m у односу на коту приступне саобраћајнице.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена; – Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – На грађевинској парцели обезбедити најмање 10m² отвореног простора по једном детету. – У оквиру тога планирати минимум 40% озелењених површина у директном контакту са тлом (декоративно уређене зелене површине, травнати терени – игралишта) и минимум 40% застртих површина (стазе, плато, дечја игралишта, песковници и сл.). – Формирати заштитни зелени појас ободом парцеле. Дуж граница парцеле формирати фиксну ограду у комбинацији са живом оградом или пузавицама. – Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити биљне врсте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл.) које, због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте. – Неопходно је обезбедити 1-2% пада терена (стаза, плато, спортских терена) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали). – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Колски и пешачки приступ предшколским установама обезбеђен је са ободних саобраћајница, како је приказано у графичком прилогу; – Паркирање се решава на следећи начин: – за предшколску установу (J1-1) у Блоку 7, у регулацији Улице Јозе Шћурле 1 где је планирано 14 ПМ, – за предшколску установу (J1-2) у Блоку 18, у регулацији Улице Живка Петровића где је планирано 15 ПМ, – за предшколску установу (J1-2) у Блоку 18, у регулацији Мозерова 1 где је планирано 15 ПМ од укупно 27 ПМ за потребе предшколске установе, – Паркирање за предшколске установе обезбеђено је ван оgrade комплекса, у блиском суседству, у оквиру регулације јавних саобраћајних површина према нормативу ППМ/ 1 групу (предшколска установа садржи јаслице – 1/3 капацитета са бројем деце у групи 15 и вртић – 2/3 капацитета са бројем деце у групи 24). – J1-1: Потребан број паркинг места: 13ПМ. Остварено 14ПМ – J1-2: Потребан број паркинг места: 14ПМ. Остварено 15ПМ – J1-3: Потребан број паркинг места: 14ПМ. Остварено 15ПМ
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Применити материјале у складу са наменом; – При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групе собе (собе у којој борава деца) најповољнија јужна оријентација. – Максимално коришћење алтернативних извора енергије. – При планирању и реализацији комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – Пројектовање објеката предшколских установа, радити у складу са одредбама Правилника о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколских установа („Службени гласник РС – Просветни гласник”, бр. 1/2019).
услови за оgraђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Обавезно је оgraђивање комплекса. Парцелу предшколске установе оградити оградом максималне висине 1,5 m (зидана део максималне висине 0,6m). Могућа је комбинација зелене – живе оgrade и транспарентне.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – Према минималном степену опремљености комуналном инфраструктуром, објекти морају имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу и топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти ПУ на парцелама J1-1 и J1-2 ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1a} и могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засадама висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разупирањем и подgraђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахла тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – Објекат ПУ на парцели J1-3 ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1b}. Природан терен је антропогеним деловањем морфолошки измењен – девастиран јер представља зону усека напуштене железничке пруге у којој се налази нехиџијенско – неплањско ромско насеље, некадашње позајмиште леса за цигларске сврхе, део терена уз портал железничког тунела и садашње железничке пруге која је у функцији. – Инжењерско-геолошке карактеристике овог дела терена у створеним условима су ограничавајући фактор и сврсава их у условно повољне терене при урбанизацији. У циљу коришћења овог простора у урбане сврхе специфични инжењерско-геолошки услови терена захтевају санационе мере вештачки формираног одсека како би се обезбедили одсеци и залеђе. Осим тога, неопходно је уклањање неконтролисаног насутог тла и комуналног отпада. Након примене адекватних санационих мера на одсеку и уклањањем неконтролисаног насутог тла и комуналног отпада, девастиран део лесне заравни има исте условности при урбанизацији као и рејон C_{1a}.

	– За сваки новопланирани објекат ПУ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
назив јавне службе – ДЕПАНДАНС ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ – Ј1-Д1, Ј1-Д2 и Ј1-Д3	
позиционирање и грађевинска парцела	– Планом су дефинисане локације депанданса предшколских установа Ј1-Д1, Ј1-Д2 и Ј1-Д3, и није дозвољено њихово дислоцирање. – Ј1-Д1 је планирана у блоку 23, зони С8 лоцирана на делу к.п. 13651. КО Земун у објекту Виле „Мозер”, односно на грађевинској парцели ГП-6. – Ј1-Д2 је планирана у Блоку 2, зони С7, лоцирана на делу к.п. 14452 КО Земун, уз саобраћајницу СА-3. – Ј1-Д3 је планирана у Блоку 21, зони С8, лоцирана на делу к.п. 13798/3. КО Земун.
намена	– Планирана намена дела објеката је предшколска установа. – Објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као депанданс деце установе. Капацитет депанданса Ј1-Д1 је 80 деце; Капацитет депанданса Ј1-Д2 је 40 деце; Капацитет депанданса Ј1-Д3 је 80 деце. – Објекти имају капацитет за организацију припремног предшколског програма. – На парцели (зеленој површини одређеној за потребе боравак деце) није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
положај објекта на парцели	– У приземљу стамбеног објекта или објекта комерцијалне намене зоне С7 и С8, у Блоку 23, Блоку 2 и Блоку 21. – Препоручена је јужна оријентација групних соба за боравак деце.
нормативи и параметри изградње	– Укупна бруто грађевинска површина објеката депанданса: Ј1-Д1 износи мин. БРГП=520 m ² (норматив 6,5m ² /кориснику) Ј1-Д2 износи мин. БРГП=260 m ² (норматив 6,5m ² /кориснику) Ј1-Д3 износи мин. БРГП=520 m ² (норматив 6,5m ² /кориснику)
кота пода приземља	– Одредити у свему према Правилнику о близим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколских установа („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).
услови за слободне и зелене површине	– Припадајуће слободне и зелене површине обезбеђене у непосредном окружењу у оквиру блока. – Игралишта и зелене површине подразумевају земљиште изграђено тврдом подлогом: стазе, затрављена игралишта, песковике, озелењене и друге површине. – Минимална површина слободних и зелених површина износи 8,0 m ² /детету. Површина игралишта је мин. 5 m ² /детету. Травнате и озелењене површине мин. 3 m ² /детету.
решење саобраћаја/паркирања	– Потребан број паркинг места је планиран према нормативу: 1 ПМ/100m ² НПП објекта предшколске установе. Потребан број паркинг места (5ПМ) за депанданс Ј1-Д1 је планиран у оквиру паркинг површине у регулацији Улице Мозерове. Потребан број паркинг места (3ПМ) за депанданс Ј1-Д2 је планиран у оквиру паркинг површине Блока 2. Потребан број паркинг места (5ПМ) за депанданс Ј1-Д3 је планиран у оквиру паркинг површине у регулацији Улице Марије Бурсаћ.
архитектонско обликовање	– При планирању и реализацији објекта депанданса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација. – Пројектовање објеката предшколских установа – депанданса, радити у складу са одредбама Правилника о близим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколских установа („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19).
услови за оградивање парцеле	– Обавезно је оградивање комплекса, односно слободне и зелене површине коју користе деца. Максимална висина ограде је 1.4 m (зидани парапетни део максималне висине 0,6 m). – Пожељно је да ограда буде прожета живицом и то од врста које немају трње а нарочито отровне делове биљака (плодове и лишће).
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

(Услови: Секретаријата за образовање и дењу заштиту, VII-03 бр. 35-110/2017 од 19. октобра 2017. године)

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр.1058/2017 од 29. августа 2017. године)

3.5.2. Основне школе (Ј2)

У постојећем стању у обухвату границе плана, нема евидентираних објеката основних школа. За укупни број становника (постојећи и планирани) око 1.3441 на територији плана очекује се око 1.344 деце школског узраста (10% од укупне популације).

Планирано је да деца узраста 7–14 година, односно ученици, након реализације користе објекат основне школе Ј2 у оквиру Блока 14, капацитета од 540 ученика, распоређених у 18 одељења са радом у једној смени.

Део популације деце школског узраста ће користити капацитете постојећих и планираних основних школа у оквиру јединственог гравитационог подручја у контактної зони плана на удаљености до 1.000 m и то ОШ „Радоје Кончар”, ОШ Петар Кочић, односно планиране основне школе у блоку оивиченом улицама Мозеровом, Живка Петровића и „Саобраћајницом 8”, након њене реализације.

Планирана основна школа

Ознака	НАЗИВ	адреса/блок	ориј. пов. компл. (m ²)	ориј. БРГП (m ²)	висина венца (m ²)/спратност	број корисника
J2-1	планирана ОШ. 540 уч.	14	10246	4050	12	540
Укупно			10246	4050	/	540

назив јавне службе: Ј2-1 (ПЛАНИРАНА ОСНОВНА ШКОЛА)	
грађевинска парцела	– Ј2-1, планирана у Блоку 14, оријентационе површине 10.246 m ² – Планом је дефинисана грађевинска парцела основне школе и није дозвољено даље парцелисање.
намена	– Објекат ОШ-е планиран као самостална потпуна основна школа, намењена за потребе основног образовања и васпитања; – Школа је предвиђена за рад у 1 смени. – Капацитет објекта – 540 ученика са радом у једној смени. планирано је 18 одељења од I до VIII разреда (просечно 2 одељења по разреду и 2 одељења ППП-а). – Објекат има капацитет за организацију припремног предшколског програма (ППП).
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели; – На парцели ОШ-е није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев физкултурне сале, отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак ученика на отвореном.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекти су по положају слободностојећи објекти. – Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом; – Затворене спортске терене, физкултурну салу сместити такође унутар дефинисаних линија грађења, односно у оквиру грађевинских линија; – Отворене спортске терене је могуће планирати и ван дефинисаних грађевинских линија; – Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; – Уколико се планира више објеката на парцели растојање објекта од другог објекта у односу на фасаду са отворима, мора бити најмање 1 висина објекта, а у односу на фасаду без отвора 1/2 те висине.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости парцеле „3” = 20%. – Применом параметара остварују се нормативи: 19.00 m ² парцеле (комплекса)/ученику у 1 смени; Дефицит у површини комплекса у односу на параметар дефинисан планом вишег реда, је могуће надокнадити коришћењем отворених спортско-рекреативних зелених површина у суседству (Парк ЗП1 у блоку 11). 7.5 m ² објекта/ученику у 1 смени. – Оријентациона БРГП објекта ОШ-е је око 4.050 m ² .

висина објекта	– Максимална висина венца објекта је 12 m у односу на коту приступне саобраћајнице; – Максимална кота венца сале за физичку културу је 9 m у односу на коту приступне саобраћајнице;
кота приземља	– Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена; – Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.
услови за слободне и зелене површине	– Планирати слободне и зелене површине у оквиру парцеле школе величине од најмање 15 m ² по једном ученику и 40% зелених површина у директном контакту са тлом (обезбедити најмање 50% под крошњама дрвећа у ортогоналној пројекцији). – Слободне површине под застором (игралошта, плато, отворени спортски терени и сл.) треба да буду максимално до 40% укупне површине земљишта. – Планирати веће и мање површине под засторима (школско двориште), површине под травњацима, спортска игралишта, просторе за вежбаљашта на отвореном и справе за игру примерене узрасту уч., као и озелењене површине под дрвећем, шибљем, перенским засадима и сл. – Школско двориште, као најфреквентнији део школског комплекса, потребно је да буде застрто застором, са нагибом 1–3% према риголама за одводњавање, подељено на више мањих платоа с обзиром на различите узрасте ученика. – Вежбаљашта за извођење наставе физичког васпитања, оградити према околним улицама заштитним зеленим појасом у циљу визуелне заштите, заштите од буке, издувних гасова и др. – Неопходно је на појединим местима оставити површине за садњу високог листопадног дрвећа шире крошње (липа, јавор, кестен, платан, хрст и др.) у циљу засене од сунца и заштите од ветра. – Ободом парцеле, дуж челичне, транспарентне ограде, формирати заштитни зелени појас од шибља или живе ограде у циљу заштите од прашине и буке. – Већи део планиране вегетације, садити ближе ободним деловима парцеле, уз коришћење лишћарских, четинарских и зимзелених врста биљака у групама и појединачно. – Паркинге озеленити формирањем дрвореда од листопадног дрвећа садњом у отворе или затрављене траке најмање ширине 1 метар. – Изабрати садни материјал који има високе биолошке и декоративне вредности. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.
решење паркирања	– Колски и пешачки приступ основној школи остварити са ободних саобраћајница (Нова 4 и Нова 5), како је приказано у графичком прилогу; – Потребан број паркинга места обезбеђен је према нормативима: 1ПМ на 1 учioniцу, од чега мин. 10% ПМ обезбедити на припадајућој парцели. – На парцели је потребно обезбедити мин. 2ПМ. Преостале потребе за потребним бројем паркинга места обезбеђене су на паркинг површини у регулацији саобраћајнице Нова 4 (16ПМ).
архитектонско обликовање	– Пројектовање, организацију и реализацију објекта основне школе урадити у складу са Правилником о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Службени гласник РС” – Просветни гласник, број 4/90); – При изградњи школе настојати да објекат школе буде функционалан и довољно простран, али економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на ученике и омогућава им нормалан и савремен васпитно-образовни рад; – При планирању и реализацији комплекса основне школе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – Применити материјале у складу са наменом.
услови за оградњавање парцеле	– Обавезно оградњавање комплекса основне школе, оградом максималне висине 1,8 m (зидани део максималне висине 0,8 m); – Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом висине 3,0 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

инжењерско-геолошки услови	– Објекти ОШ се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначко са разуирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинга простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинга простора. – За сваки новопланирани објекат ОШ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
----------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(Услови: Секретаријата за образовање и децу заштити, VII-03 бр. 35-110/2017 од 19. октобра 2017. године)

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1058/2017 од 29. августа 2017. године)

3.5.3. Високошколске установе (J4)

Планиране високошколске установе:

Ознака	НАЗИВ	адреса/блок	ориј. пов. компл. (m ²)	ориј. БРП (m ²)	висина венца (m ²)/спратност	број корисника
J4-1	ВИСОКОШКОЛСКА УСТАНОВА	12	24975	14985	14	700
Укупно			24975	14985	/	700

НАЗИВ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ: J4-1 ВИСОКОШКОЛСКА УСТАНОВА, КАМПУС ВИСОКОШКОЛСКИХ УСТАНОВА	
грађевинска парцела	– Грађевинска парцела јавне намене J4-1 у Блоку 12 дефинисана је аналитичким тачкама у графичком прилогу 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”. – Оријентациона површина парцеле J4 износи око 24.975 m ² – Границе јединствене грађевинске парцеле J4 дефинисане овим планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију.
намена	– Планирана намена комплекса – кампус високошколских установа – факултет са комплементарним садржајима, институтима, научно-истраживачким центрима и установама студентског стандарда. – У оквиру комплекса специјализованих високошколских центара пожељно је планирати и друге комплементарне, компатибилне намене: научно-истраживачке установе, студентске домове и интернате, спортско-рекреативне терене и пратеће комерцијалне, угоститељске и забавне садржаје у служби основне намене, као и уређење слободних и зелених површина. – У зони железничке пруге са заштитним појасом – подземна деоница, забрањена је изградња објеката, односно обавезно је уређење слободних и зелених површина. – Максимална процентуална заступљеност компатибилних намена на нивоу парцеле високошколске установе износи 30%. – Капацитет високошколске установе – око 700 студената; – Капацитет установе студентског стандарда у распону од 100 до 300 студената/корисника, оптимално око 150-200 студената.
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели; – На парцели високошколске установе није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев објеката комплементарних/компатибилних садржаја у служби основне намене, физкултурне сале, отворених терена и урбаног мобилијара за боравак студената на отвореном.

Изградња нових објеката и положај објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Пројектовање, организацију и реализацију објекта високошколске установе и научно-истраживачког центра урадити у складу са Правилницима који дефинишу ове области у зависности од образовног профила и програма надлежних институција. – Пројектовање објеката високошколске установе вршити на основу Правилника о стандардима и поступку за акредитацију високошколских установа и студијских програма „Службени гласник РС”, бр. 106/2006, 112/2008, 70/2011, 101/12 – I и II и 13/14.), – Објекте кампуса високошколске установе градити у оквиру зоне за планирану изградњу дефинисане грађевинским линијама на графичком прилогу бр. 3 „Регулационо нивелациони план Р=1:1.000” – Растојање између објеката у комплексу је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), без обзира на врсту отвора, али не мање од 5,0 m. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених.
урбанистички показатељи	<ul style="list-style-type: none"> – Применом параметара на парцели високошколске установе остварени су следећи нормативи: 35.68 m² парцеле/кориснику, 21.41 m² објекта/кориснику (за све објекте у оквиру кампуса) – Високошколска установа је потребно да обезбеди минимални простор за извођење наставе, и то: мин. 4 m² бруто простора по студенту, односно 2 m²/ студенту за извођење наставе по сменама, а на основу Правилнику о стандардима и поступку за акредитацију високошколских установа и студијских програма „Службени гласник РС”, бр. 106/06, 112/08, 70/11, 101/12 – I и II и 13/14.), – Оријентациона макс. БРГП (за целу парцелу) је око 14.985m². – Оријентациона БРГП факултета је око 12.600 m². – Оријентациона БРГП установе студентског стандарда је око 2.385 m².
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости парцеле „3” = 20%
висина објеката	– Максимална висина венца износи 14 m у односу на коту приступне саобраћајнице, што је приказано на графичком прилогу 3 „Регулационо нивелациони план”.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте терена; – Кота приземља објеката може бити максимум 1,2 m виша од коте приступне саобраћајнице.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – На грађевинској парцели планирати слободне и зелене површине у оптималном износу од приближно 40% зелених површина у директном контакту са тлом. – Слободне површине под забором (игралишта, плато, отворени спортски терени и сл.) треба да буду максимално до 40% укупне површине земљишта (планирати их ван зоне изградње, односно ван дефинисаних грађевинских линија – могуће их је пројектовати и у оквиру заштитног појаса железничке пруге – подземна деоница). – Високо зеленило и засади треба да буду на довољном растојању да се не би угрозило осветљење и осунчање објекта. Имајући у виду да се велики део комплекса налази у оквиру заштитног појаса железничке пруге – подземна деоница, засаде са дубоким кореном планирати ван ове зоне. – Предвидети веће и мање површине (плато, прилази улазима, простори за одмор студената и краће заржавање и сл.) под засторима према улицима у објекат, површине под травњацима, као и озелењене површине под дрвећем, шибљем, перенским засадама и сл. – На површинама непосредно изнад трасе тунела, дозвољена је садња високог дрвећа као и шибља, под условом да се обезбеди земљишни супстрат минималне дубине од 200 cm, како за постојеће, тако и за планирано дрвеће, како би се сачувао довољан надмор земљишта за правилно функционисање кореновог система. – У том смислу, неопходно је изабрати оне врсте дрвећа које имају мање развијене подземне изданке. – Земљишни супстрат, на местима где се планира садња дрвећа и шибља у зони изнад тунела, додатно обрадити и допунити неопходним хранљивим материјама – Изабрати садни материјал који има високе биолошке и декоративне вредности. – Избегавати токсичне, инвазивне и алергене биљне врсте. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.

решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Потребно је 1ПМ на три запослена, од чега 40% треба обезбедити на парцели, према расположивом простору (могуће их је пројектовати и у оквиру заштитног појаса железничке пруге – подземна деоница). – Паркирање за запослене обезбедити делом на слободним површинама у оквиру припадајуће парцеле а делом у оквиру гараже испод објеката. – Преостале потребе за потребним бројем паркиннг места обезбедити на јавној паркиннг површини „СП2” у блоку 15.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Приликом реализације планираних објеката, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. Кровни покривач усклађивати са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Пројектовање, организацију и реализацију објекта високошколске установе урадити у складу са Правилником о стандардима и поступку за акредитацију високошколских установа и студијских програма „Службени гласник РС”, бр. 106/06, 112/08, 70/11, 101/12 – I и II и 13/14.), а у зависности од одабраног студијског програма; – При изградњи настојати да објекат буде функционалан и довољно простран, али економичан и тако обликован да својим пропорцијама, материјалом и складношћу архитектонских елемената пријатно делује на студенте и омогућава им нормалан и савремен образовни и научноистраживачки рад; – При планирању и реализацији комплекса максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. – Применити материјале у складу са наменом.
услови за оградивање парцеле	– Парцелу оградити оградом максималне висине 1,4 m (зидани део максималне висине 0,9 m).
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти Високошколске установе се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засадама висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркиннг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуто тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркиннг простора. За сваки новопланирани објекат ВУ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

(Услови: Завода за унапређивање образовања и васпитања, бр. 1058/2017 од 29. августа 2017. године)

3.5.4. Установе примарне здравствене заштите (Ј6)

За примарну здравствену заштиту становника планирају се следеће установе:

- Градски завод за кожне и венеричне болести Ј6-1;
- Градски завод за плућне болести и туберкулозу Ј6-2;
- Градски завод за геронтологију и палијативно збрињавање Ј6-3;
- Установа примарне здравствене заштите – депанданс Ј6-Д.

Планиране установе примарне здравствене заштите:

Ознака	НАЗИВ	адреса/ блок	ориј. пов. компл. (m ²)	ориј. БРГП (m ²)	висина венца (m ²)/ спратност	број корисника
J6-1	Градски завод за кожне и венеричне болести	13	7919	3952	14	/
J6-2	Градски завод за плућне болести и туберкулозу	12	9792	7738	14	30 постеља стационар
J6-3	Градски завод за геронтологију	13	11323	5661	14	30 постеља стационар
J6-Д	Установа примарне здравствене заштите - депанданс	21	/	1300	у приземљу и евентуално на делу I спрата објекта	
Укупно			29034	18652	/	/

Установе примарне здравствене заштите: Градски завод за кожне и венеричне болести J6 – 1 Градски завод за плућне болести и туберкулозу J6-2 Градски завод за геронтологију и палијативно збрињавање J6-3	
грађевинска парцела	– Планом су дефинисане грађевинске парцеле за три градска завода: – (J6-1) за Градски завод за кожне и венеричне болести, оријентационе површине 7.919 m ² – (J6-2) за Градски завод за плућне болести и туберкулозу, оријентационе површине 9.792 m ² – (J6-3) за Градски завод за геронтологију и палијативно збрињавање, оријентационе површине 11.323 m ² – Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела није дозвољено мењати.
број објеката	– Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. – Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – У зони железничке пруге са заштитним појасом – подземна деоница, забрањена је изградња објеката, односно обавезно је уређење слободних и зелених површина.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је „3”=25%.
висина објекта	– Максимална висина венца објекта је 14,0 m, у односу на коту приступне саобраћајнице, (максимална висина слемена објекта је 17,0 m).
кота приземља	– Кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
услови за слободне и зелене површине услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 75%. – Минимални проценат зелених површина на парцели је 60% у директном контакту са тлом. – Композиционо обликовање зелених површина зависиће од карактера и просторне организације објеката. – Ободом комплекса, а непосредно уз саобраћајнице, формирати зелени заштитни појас од дрвећа и шибља ради заштите од прашине и буке. – При избору биљних врста првенствено се треба руководити њиховом већом биолошком вредношћу, дајући предност растину са већим транспирационим капацитетом и дужим вегетационим периодом. – У циљу редукције загађености ваздуха, треба користити биљке са одређеним санитарним доловањем као што су фитонцидне, бактерицидне и медоносне биљке (смрча, бор, липа, јасмин, магнолија и др.). – Такође, треба користити дрвеће које је издржљиво у градским условима, оно које држе расте, а има дужи вегетациони период, као и оно које је отпорније према болестима. – Приликом формирања паркинг простора, користити растер елементе, а за засену листопадно дрвеће симетричних крошњи просечне висине од 5–7 метара и ширине око пет метара које ће се садити у отворе (мин. 0,75 m) или травне баштице (мин. 1 m). – На површинама непосредно изнад трасе тунела, дозвољена је садња високог дрвећа као и шибља, под условом да се обезбеди земљишни супстрат минималне дубине од 200 cm, како за постојеће, тако и за планирано дрвеће, како би се сачувао довољан надмер земљишта за правилно функционисање кореновог система.

	– У том смислу, неопходно је изабрати оне врсте дрвећа које имају мање развијене подземне изданке. – Земљишни супстрат, на местима где се планира садња дрвећа и шибља у зони изнад тунела, додатно обрадити и допунити неопходним хранљивим материјама. – Инвеститор је у обавези да финансира израду Главног пројекта уређења и озелењавања, за који је потребно прибавити услове ЈКП „Зеленило – Београд”. – Изабрати садни материјал који има високе биолошке и декоративне вредности. – Избегавати токсичне, инвазивне и алергене биљне врсте. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.
решење паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору према нормативу ППМ на четири запослена – За потребе корисника установа примарне и специјализоване здравствене заштите планирана је јавна саобраћајна паркинг површина СП2, капацитета 196 паркинг места.
архитектонско обликовање	– При изградњи нових објеката примарне здравствене заштите, потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелење. – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
услови за ограђивање парцеле	– Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	– Објекти установа примарне здравствене заштите се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуте тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајнице, тротоара, паркинг простора. – За сваки новопланирани објекат УПЗ3 неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
назив јавне службе – ДЕПАНДАНС УСТАНОВЕ ПРИМАРНЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ J6-Д	
позиционирање и грађевинска парцела	– Планом је дефинисана локација депанданса установе примарне здравствене заштите J6-Д, на ПП-5 у блоку 21 и није дозвољено њено дислоцирање.
намена	– У оквиру приземља и евентуално дела првог спрата објекта друге намене планиран је простор за установу примарне здравствене заштите са засебним улазом, максималне БРГП 1.300 m ² , који чине простор за обављање здравствене делатности и техничке просторије.

услови за слободне и зелене површине	– На прилазу установи П33, обезбедити малу површину озелењену дрвећем, шибљем и перенама са клупама и осталим припадајућим мобилијаром намењену краткотрајном задржавању корисника.
решење саобраћаја/паркирања	– Колски и пешачки приступ објекту је са улице Марије Бурсаћ, односно са Колско пешачке улице 1. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Потребан број паркинг места обезбедити у оквиру објекта или парцеле према нормативу 1 ПМ/4 запослених.

(Услови: Секретаријат за здравство, II-01 бр.50-636/2017 од 21. септембра 2017. године и Медицински програми за реализацију објеката Градског завода за кожне и венеричне болести, Градског завода за плућне болести и туберкулозу и Градског завода за геронтологију и палијативно збрињавање)

3.5.5. Установе специјализоване здравствене заштите (Ј7)

Установе специјализоване здравствене заштите на територији плана су:

- КБЦ „Бежанијска коса” Ј7-1,
- Објекат гинеколошко-акушерске здравствене и научно-истраживачке делатности Ј7-2.

Установе специјализоване здравствене заштите:

Ознака	НАЗИВ	адреса/блок	ориј. пов. компл. (m ²)	ориј. БРП (m ²)	висина венца (m ²)/спратност	број корисника
J7-1	КБЦ "Бежанијска коса"	11	127223	82695	30 (од 8 до 30)	
J7-2	Гинеколошко акушерска клиника	11с	43526	39173	22	
Укупно			170748	121868	/	/

Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса” Ј7-1	
грађевинска парцела	– Планом је дефинисана грађевинска парцела (Ј7-1), оријентационе површине 127.223 m ² . – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати.
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Према положају на парцели објекти су слободностојећи. – Растојање између објеката у комплексу је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених. – У зони железничке пруге са заштитним појасом – подземна деоница, забрањена је изградња објеката, односно обавезно је уређење слободних и зелених површина.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је „3”=25%.
висина објекта	– Максимална висина венца нових објеката је 30,0 m, у односу на коту приступне саобраћајнице, (максимална висина слемена објекта је 33,0 m).
кота приземља	– Кота приземља нових објеката је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– У комплексу је могућа адаптација и реконструкција постојећих објеката, у постојећем габариту и волумену, у циљу унапређења квалитета постојећег грађевинског фонда.
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 75%. – Минимални проценат зелених површина на парцели је 60% у директном контакту са тлом. – Постојеће зелене површине под густим засадама плански формираних група дрвећа и шибља у оквиру КБЦ „Бежанијска коса”, морају се сачувати у изворном стању, при чему непланска сеча није дозвољена, изузев редовних мера неге и одржавања.

	– Постојећу вегетацију, која се састоји од дрвећа и шибља, током даље пројектне разраде валоризовати, односно проценити квалитет дендро врста и постојећи фонд зеленила допунити, новим квалитетним садницама дрвећа и шибља. – Део постојеће шуме (шумарак), односно део кп. 14381/14 КО Земун, а који се планира као саставни део грађевинске парцеле за објекте и комплексе јавних служби Ј7-1, задржава се према постојећем стању. Непланска сеча није дозвољена, већ редовне мере неге и одржавања као и за остале постојеће и планиране зелене површине у оквиру комплекса. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Садити у групама и појединачно, различите врсте дрвећа, шибља, перена, цветница, пузавица и др. – Предвидети квалитетне засторе дуж стаза и степеништа, као и основни парковски мобилијар (клубе, корпе за отпатке др.) – Планирати постављање чесми са пијаћом водом, фонтане и водоскоке, као и могућност постављања уметничких скулптура, инсталација и сл. – Приликом формирања паркинг простора, користити растер елементе, а за засену листопадно дрвеће симетричних крошњи просечне висине од 5 до 7 метара и ширине око пет метара које ће се садити у отворе (мин. 0,75 m) или травне баштице (мин. 1m). – Обезбедити 1–2% пада терена (стазе, платои) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете и др.) – Изабрати садни материјал који је посебно одабран и примерен за садњу у оквиру болничких комплекса, који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Изабегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
решење паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору према нормативу 1ПМ/3,5 запослена.
архитектонско обликовање	– При изградњи нових објеката потребно је применити савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
услови за оградавање парцеле	– Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	– Објекти КБЦ „Бежанијска коса” се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумизираниог слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – Обзиром на планирану спратност објеката повољније је што дубље фундаирање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундаирање у горњој, изразито макропорозној зони лесе. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима.

	<ul style="list-style-type: none"> – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разуирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растрситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и 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. 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. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, бр. 101/15). 		<ul style="list-style-type: none"> – На површинама непосредно изнад трасе тунела, дозвољена је садња високог дрвећа као и шибиља, под условом да се обезбеди земљишни супстрат минималне дубине од 200 cm, како за постојеће, тако и за планирано дрвеће, како би се сачувао довољан надмер земљишта за правилно функционисање кореновог система. – У том смислу, неопходно је изабрати оне врсте дрвећа које имају мање развијене подземне изданке. – Земљишни супстрат, на местима где се планира садња дрвећа и шибиља у зони изнад тунела, додатно обрадити и допунити неопходним хранљивим материјама. – Изабрати садни материјал који је посебно одабран и примерен за садњу у оквиру болничких комплекса, који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
Објекат гинеколошко-акушерске здравствене и научно-истраживачке делатности J7-2		решење паркирања	– Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору према нормативу ППМ/3.5 запослена.
грађевинска парцела	<ul style="list-style-type: none"> – Планом је дефинисана грађевинска парцела (J7-2), оријентационе површине 43.526 m². – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати. 	архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – При изградњи нових објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.	услови за ограђивање парцеле	– Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1.40m.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Према положају на парцели објекти су слободностојећи. – Растојање између објеката у комплексу је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених. – У зони железничке пруге са заштитним појасом – подземна деоница, забрањена је изградња објеката, односно обавезно је уређење слободних и зелених површина. 	минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је „3”=25%.	инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти гинеколошко-акушерске делатности се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разуирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растрситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
висина објекта	– Максимална висина венца објекта је 22,0 m, у односу на коту приступне саобраћајнице, (максимална висина слемена објекта је 25,0 m).		
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. 		
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 75%. – Минимални проценат зелених површина на парцели је 60% у директном контакту са тлом. – Постојећу вегетацију, која се састоји од дрвећа и шибиља, током даље пројектне разраде валоризовати, односно проценити квалитет дендро врста и постојећи фонд зеленила допунити, новим квалитетним садницама дрвећа и шибиља. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Садити у групама и појединачно, различите врсте дрвећа, шибиља, перена, цветница, пузавица и др. – Предвидети квалитетне засторе дуж стаза и степеништа, као и основни парковски мобилијар (клубе, корпе за отпатке др.) – Планирати постављање чесми са пијаћом водом, фонтане и водоскоке, као и могућност постављања уметничких скулптура, инсталација и сл. – Приликом формирања паркинг простора, користити растер елементе, а за засену листопадно дрвеће симетричних крошњи просечне висине од 5–7 метара и ширине око пет метара које ће се садити у отворе (мин. 0,75 m) или травне баштице (мин. 1 m). – Обезбедити 1–2% пада терена (стазе, платои) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете и др.) 		

(Услови: Иницијатива Гинеколишко-акушерске клинике Народни фронт бр.13001-2017-4894 од 27. марта 2017. године)

3.5.6. Установе социјалне заштите (J8)

На територији плана, у Блоку број 4 налазе се две постојеће установе социјалне заштите:

- Дом за одрасла инвалидна лица,
- Стационар за децу и омладину оболелу од аутизма.

Постојеће установе социјалне заштите:

Ознака	НАЗИВ	адреса/ блок	ориј. пов. компл. (m ²)	ориј. БРПГ (m ²)	висина венца (m2)/спратност	број корисника
J8-1	Дом за одрасла инвалидна лица	4	6860	8232	12	
J8-2	Стационар за децу и омладину оболелу од аутизма	4	4361	3271	12	
Укупно			11221	11503	/	/

Установе социјалне заштите: Дом за одрасла инвалидна лица J8-1 Стационар за децу и омладину оболелу од аутизма J8-2	
грађевинска парцела	– Планом су дефинисане грађевинске парцеле: -J8-1 за Дом за одрасла инвалидна лица, оријентационе површине 6.860 m ² . -J8-2 за Стационар за децу и омладину оболелу од аутизма, оријентационе површине 4.361 m ² . – Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела није дозвољено мењати.
број објеката	– Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Према положају на парцели објекти могу бити слободностојећи и једнострано узидани. – Растојање између објеката у комплексу је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели J8-1 је З= 40%. – Максимални индекс заузетости на парцели J8-2 је З= 25%.
висина објекта	– Максимална висина венца објеката је 12,0 m, у односу на коту приступне саобраћајнице, (максимална висина слемена објекта је 15,0 m).
кота приземља	– Кота приземља нових објеката је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	– Постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта.
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. – Минимални проценат зелених површина на парцели је 40% у директном контакту са тлом. – Приликом озелењавања користити квалитетну, аутохтону вегетацију, као и вртно-архитектонске елементе (степенице, стазе, ограде, водени елементи, мобилијар и др.). – Затрављене површине формирати севом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Садити у групама и појединачно, различите врсте дрвећа, шибља, перена, цветница, пузавица и др. – Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата, као и озелењавање подземних гаража на минимално 120 cm земљишног супстрата (што не улази у укупан проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом). – Приликом формирања паркинг простора, користити растер елементе, а за засену листопадно дрвеће симетричних крошњи просечне висине од 5 до 7 метара и ширине око пет метара које ће се садити у отворе (мин. 0,75 m) или травне баштице (мин. 1 m). – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. Избежавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.

решење паркирања	– Паркирање решити на парцели према нормативу 1 ПМ/10 кревета – обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину. – Колски приступ грађевинских парцела је остварен са саобраћајница у окружењу (за парцелу J8-1 остварен је колски приступ са планиране саобраћајнице „КОЛО-НИЈА Б ФАБРИКЕ ЗМАЈ 4”; односно за парцелу J8-2 је колски приступ остварен са саобраћајнице „Нова 8” на месту постојећег колског прилаза), као је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.
архитектонско обликовање	– При изградњи објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
услови за оградивање парцеле	– Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	– Објекти установа социјалне заштите се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизованог слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничато са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – За сваки новопланирани објекат УСЗ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

(Услови: Секретаријат за социјалну заштиту, бр. XIX-01-350-14/2017 од 23. октобра 2017. године и Упитник постојеће установе Дома за одрасла инвалидна лица

4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

(Графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план” Р 1:1.000 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

4.1. Ошћиша правила

Општа правила важе, осим у случају када је другачије прописано посебним правилима грађења.

Општа правила парцелације и препарцелације

Свака грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине (директно или преко парцеле приступног пута).

Приликом израде Пројекта парцелације и препарцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерни пут слеп, мора имати припадајућу окретницу, осим ако планом није другачије дефинисано.

Приликом формирања грађевинских парцела пројектима парцелације и препарцелације, преостали део површине зоне која се разрађује пројектом препарцелације, не сме бити мањи од минималне величине парцеле дефинисане овим планом.

Општа правила за намену објеката на парцели

Под комерцијалним садржајима у оквиру плана подраумевају се: пословање, хотели, шопинг молови, трговински садржаји, угоститељски садржаји, комерцијални садржаји културе и забаве, комерцијални садржаји образовања и дечијих установа, комерцијални садржаји спорта и пословни апартаменти.

Објекти на појединачним парцелама могу бити основне и/или компатибилне намене.

Општа правила за положај објекта на парцели

Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и урбанистичким параметрима и правилима.

Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу 3. Регулационо-нивелациони план.

У општем случају, објекти по положају могу бити:

– Слободностојећи објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле);

– Једнострано узидани објекти (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле);

– Двострано узидани објекти (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, осим у прекинутом низу први и последњи).

Минимално растојање објеката од бочних и задње границе парцеле, односно минимално међусобно растојање објеката, исказано у метрима кроз посебна правила за зоне, примењује се само у случајевима када је вредност која зависи од висине објеката мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима.

Општа правила за спратност и висину објеката

Планом дефинисана максимална висина објеката се не сме прекорачити без обзира на број спратова.

Општа правила за коту приземља

Кота приземља не може бити нижа од коте тротоара приступне саобраћајнице.

Општа правила за урбанистичке параметре

Планом је за све зоне дефинисан максимални индекс заузетости „З” и максимална висина венца објекта „Н”.

Такође, дозвољава се одступање до 10%, у односу на минималну површину парцеле и минималну ширину парцеле, у свим зонама дефинисаним у овом плану, изузев за зоне С4, С6, М6, јер постојеће парцеле ширине фронта према саобраћајници мање од 6 м, односно парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња.

Оријентациона БРГП на нивоу зоне у оквиру блока дефинисана је у поглављу 5.0 Биланси урбанистичких параметара – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена.

Општи услови за архитектонско и естетско обликовање објеката

Архитектонска обрада објеката треба да буде у складу са планираном наменом и амбијентом.

Архитектонско обликовање и третман приземља морају бити усклађени са обликовањем виших етажа објекта, са циљем да се оствари дијалог између објекта и јавног простора у окружењу.

Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до ограде повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.

Кров може бити раван, или у нагибу, покривен одговарајућим материјалом. Даје се слобода у формирању геометрије крова тј. равни могу бити једноводне, двоводне, вишеводне и др. Нагиб косих кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце, искључиво у габариту објекта. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже.

Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

Општа правила за уређење зелених и слободних површина

За сваку зону прописан је минимални проценат слободних и зелених површина, које могу бити:

– поплочане површине,

– зеленило на подземним објектима на парцели (подземним гаражама) и

– незастрте зелене површине.

За сваку зону је прописана и минимална заступљеност зелених површина која мора да буде уређена као зелена површина у директном контакту са тлом (незастрта, порозна површина).

Општа правила за саобраћај и паркирање

Ширину приступног пута одредити у зависности од намене околних парцела и планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског и пешачког саобраћаја и меродавног возила, као и у складу са посебним правилима која су дата за планиране зоне.

Колске улазе/излазе на грађевинске парцеле предвидети из саобраћајница нижег ранга и што даље од раскрсница као и стајалишта јавног градског превоза.

За парцеле које су у зони аутобуских стајалишта, неопходно је дефинисати позиције улаза-излаза на парцеле у сарадњи са Дирекцијом за јавни превоз.

Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

У пројектној документацији рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

Све потребе за паркирањем за остале намене обезбедити на грађевинској парцели у оквиру подземне/надземне гараже или на отвореним паркинзима.

Интерна улична мрежа

Сваки блок у оквиру површина остале намене може имати интерну мрежу улица која се преко површинских раскрсница повезује са примарним саобраћајницама и широм саобраћајном мрежом.

Минималне радијусе, нагибе и коловозну конструкцију предвидети у односу на врсту саобраћаја која се очекује.

Уколико се овакве саобраћајнице завршавају слепо, предвидети окретницу димензија у складу са потребама противпожарног возила (максимална растојања прописана за дужину црева за гашење пожара или приступ ватрогасних возила).

4.2. Површине за становање

У оквиру граница плана, у површинама за становање планиране су следеће зоне:

- Зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града зона С1;
- Зона породичног становања – санација неплански формираних блокова зона С4;
- Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање зона С6;
- Зона вишепородичног становања – санација неплански формираних блокова зона С7;
- Зона вишепородичног становања – трансформација привредних и других комплекса зона С8 (подзона С8.1);
- Зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок зона С9.

4.2.1. Зона С1

Зона С1 – Зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града заступљена је у блоковима број 18, 21 и 22.

	Правила грађења у зони породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града С1
основна намена површина	– породично становање
компатибилност намене	– са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20% – посебна правила за зону примењују на све намене које су планиране у зони
број објеката на парцели	– на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу, тако да је укупни број станова на парцели 4. – Поред стамбеног објекта (или објекта компатибилне намене) у оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (гаража, остава и летњих кухиња), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. – Дозвољена је изградња надстрешница, базена, стакленика и зимских башти који не улазе у обрачун урбанистичких параметара. – Помоћни објекти улазе у обрачун урбанистичких параметара.

услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 200 m² и минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 10 m, на којој је могуће изградити нови једнострано и двострано узидани објекат. Изузетак од овог правила је к.п. 13829 КО Земун чија површина износи око 170 m², која се сматра грађевинском парцелом. – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300m². – дозвољено је одступање 10% од минималне нове површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине – Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину, непосредно или посредно преко приступног пута. – Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4,5 m и за двосмерни приступ минимално 6,0 m (уколико је слеп са окретницом). Уколико је приступни пут дужине до 25,0 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице). – за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Објекат према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан. – слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за једнострано и двострано узидане објекте износи 10m – Грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, као и унутрашња грађевинска линија у Блоку бр.22 дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) се поклапа са надземном грађевинском линијом – Нису дозвољени препусти изван грађевинских линија. – За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, минимално удаљење грађевинске линије од регулације приступног пута – 1,5 m, чиме се остварује минимално међусобно удаљење између наспрамних објеката од 1,5 ширине улице (1,5 ширина растојања између наспрамних грађевинских линија).
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> за слободностојеће објекте: – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1.6m) од бочних граница парцеле је 1,5 m. – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m. За једнострано и двострано узидане објекте: – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади. – Изузетак: у Блоку 22, растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле дефинисано је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.

	<ul style="list-style-type: none"> – Катастарске парцеле у унутрашњости блока не могу представљати засебне грађевинске парцеле, већ се морају формирати удруживањем са ивичним парцелама блока. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
растојање помоћних објеката од граница парцеле	– помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Минимално међусобно растојање објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта, без обзира на врсту отвора, а од помоћних објеката једна висина помоћног објекта.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости $Z = 40\%$ – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца $H=9\text{m}$ у односу на коту приступне саобраћајнице. У случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, дефинисана максимална висина венца се одређује у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена објекта је 12 m. – Макс. висина венца помоћних објеката је 4,0 m, а слемена макс. 6,0 m.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (ниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се доградјивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> услови за слободне и зелене површине – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом износи 30%. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Садити у групама и појединачно, различите врсте дрвећа, шибља, перена, цветница, пузавица и др.

	<ul style="list-style-type: none"> – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избежавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне. – у оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до 10% зелених површина
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: – становање: 1,1 ПМ/1 стану – трговина: 1ПМ на 50 m² НПП продајног простора – пословање: 1 ПМ/60 m² НПП – угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле.
услови за оградњавање парцеле	– грађевинске парцеле могу се оградјивати зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама које опслужују све објекте на грађевинској парцели), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Зона С1 се налази у инжењерскогеолошком рејону С_{1а} који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накондном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степенито са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тла и 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. Треба обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи јер би представљале потенцијалну опасност за накондну провлажавања подтла које би изазвало деформације на објектима а осим тога и до загађења тла и подземне воде.

<p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</p> <p>– Дограђња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.</p>

4.2.2. Зона С4

Зона С4 – Зона породичног становања – санација неплански формираних блокова заступљена је у блоковима број 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9а, 11 и 23 и чине је неплански изграђени објекти.

	Правила грађења у зони породичног становања – санација неплански формираних блокова С4		
основна намена површина	– породично становање		
компатибилност намене	<p>– са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</p> <p>– однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</p> <p>– посебна правила за зону примењују на све намене које су планиране у зони</p>		
број објеката на парцели	<p>– на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу, тако да је укупни број станова на парцели 4.</p> <p>– Поред стамбеног објекта (или објекта компатибилне намене) у оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (гаража, остава и летњих кухиња), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.</p> <p>– Дозвољена је изградња надстрешница, базена, стакленика и зимских дашти који не улазе у обрачун урбанистичких параметара.</p> <p>– Помоћни објекти улазе у обрачун урбанистичких параметара.</p>		
услови за формирање грађевинске парцеле	<p>– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 150 m² и минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 6 m, на којој је могуће изградити нови двострано узидани објекат.</p> <p>– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300m².</p> <p>– Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину, непосредно или посредно преко приступног пута.</p> <p>– Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4,5 m и за двосмерни приступ минимално 6,0 m (уколико је слеп са окретницом). Уколико је приступни пут дужине до 25,0 m, његова ширина може бити 3,5 m (без окретнице).</p> <p>– за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута</p> <p>– уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици</p> <p>– Планом су дефинисане грађевинске парцеле ГП-8 и ГП-9, у зони С4, у блоковима 9 и 11:</p>		
	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун	оријентационе површине (m ²)
	ГП-8 (блок 9)	Делови к.п.: 14371/2; 14371/1; 14492/1; 14486/1;	3589
	ГП-9 (блок 11)	Целе к.п.: 14486/3; 14503/3; 14380/2; 14380/4; Делови к.п.: 14486/1; 14380/1; 14380/3; 14503/7;	1290

	<p>– Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела није дозвољено мењати.</p> <p>Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.</p>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.</p> <p>– Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</p> <p>– Објекат према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан.</p> <p>– слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m</p> <p>– Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за једнострано узидане објекте износи 10 m</p> <p>– Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за двострано узидане објекте износи 6 m</p> <p>– Грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.</p> <p>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) се поклапа са надземном грађевинском линијом</p> <p>– Нису дозвољени препусти изван грађевинских линија.</p> <p>– За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, минимално удаљење грађевинске линије од регулације приступног пута – 1,5 m, чиме се остварује минимално међусобно удаљење између наспрамних објеката од 1,5 ширине улице (1,5 ширина растојања између наспрамних грађевинских линија).</p> <p>– За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем 3.2.3 Електроенергетска мрежа и објекти.</p>
растојање од бочне границе парцеле	<p>за слободностојеће објекте:</p> <p>– минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1,5 m.</p> <p>– Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 2,5 m.</p> <p>За једнострано и двострано узидане објекте:</p> <p>– Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m</p> <p>– минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта,</p> <p>– минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта</p>
растојање од задње границе парцеле	<p>– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади.</p> <p>– За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле</p> <p>– Изузетно у Блоку 1, растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој граници парцеле је минимално 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15 m, али само са отворима помоћних просторија,</p> <p>– Растојање грађевинских линија од регулационих линија површина јавних намена је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.</p>
растојање помоћних објеката од граница парцеле	– помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Минимално међусобно растојање објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта, без обзира на врсту отвора, а од помоћних објеката једна висина помоћног објекта.
индекс заузетости парцеле	<p>– У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости З = 30%</p> <p>– индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%</p>

висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца $H=9\text{ m}$ у односу на коту приступне саобраћајнице. У случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, дефинисана максимална висина венца се одређује у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена објекта је 12 m. – максимална висина венца помоћних објеката је $4,0\text{ m}$, а слемена максимално $6,0\text{ m}$. 	<ul style="list-style-type: none"> – Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етаже износи максимално $1,60\text{ m}$ рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде. – Повучени спрат се повлачи минимално $1,5\text{ m}$ у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално $4,0\text{m}$ изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља стамбеног дела објекта је највише $1,6\text{ m}$ виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално $0,2\text{ m}$ виша од највише коте приступне саобраћајнице. – уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално $1,6\text{ m}$ виша од нулте коте, а приступ простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум $1,6\text{ m}$ нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. 	<ul style="list-style-type: none"> – грађевинске парцеле могу се оградити зиданом оградом максималне висине $0,90\text{ m}$ (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине $1,40\text{ m}$.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се доградити, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката. 	<ul style="list-style-type: none"> – објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије – до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама које опслужују све објекте на грађевинској парцели), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. – Зона С4 се налази у инжењерскогеолошком рејону S_{11} који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано долуноско квашење темељног подтла водом. – При накондно провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначно са разупирањем и подградивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и 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. Треба обезбедити могућност праћења стања водоводно-канализационих инсталација и могућност брзе интервенције у случају хаварије на мрежи јер би представљале потенцијалну опасност за накондно провлажавање подтла које би изазвало деформације на објектима а осим тога и до загађења тла и подземне воде. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). – Доградња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Садити у групама и појединачно, различите врсте дрвећа, шибља, перена, цветница, пузавица и др. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне. – у оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до 10% зелених површина 	<ul style="list-style-type: none"> – инжењерско-геолошки услови
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима: – становање: $1,1\text{ ПМ}/1\text{ стану}$ – трговина: 1 ПМ на 50 m^2 НГП продајног простора – пословање: $1\text{ ПМ}/60\text{ m}^2$ НГП – угоститељство: 1 ПМ на два стола са четири столице 	<p style="text-align: center;">4.2.3. Зона С6</p> <p>Зона С6 – Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање заступљена је у блоковима број 10, 15, 17 и 24.</p>

	Правила грађења у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање С6
основна намена површина	– вишепородично становање
компатибилност намене	– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације, јавних служби (домови за старе, депанданси јавних служби и сл.) и свих делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% – посебна правила за зону примењују на све намене које су планиране у зони
број објеката на парцели	– на свакој грађевинској парцели, дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката. – Поред стамбеног објекта (или објекта компатибилне намене) у оквиру грађевинске парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката (остава, техничких просторија), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. – Помоћни објекти улазе у обрачун урбанистичких параметара. – Забрањена је изградња гаража као помоћног објекта.
услови за формирање грађевинске парцеле	– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 150 m ² и минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 6m, на којој је могуће изградити нови двострано узидани објекат. – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 300m ² . – Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину, непосредно или посредно преко приступног пута. – Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4,5 m и за двосмерни приступ минимално 6,0m (уколико је слеп са окретницом). – за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Објекат према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан на бочну границу парцеле. – слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за једнострано узидане објекте износи 10m – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за двострано узидане објекте износи 6m – Грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Дозвољена је изградња еркера на објектима, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом, уколико је ширина регулације минимално 12,0 m. – Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају еркери на објектима могу прелазити регулациону линију: – максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара, – максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара. – Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

	– подземне етаже могуће је извести у оквиру зоне грађења, односно и ван габарита надземног дела објекта. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. – За грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, а у циљу формирања континуалног низа, минимално удаљење грађевинске линије од регулације приступног пута – 2 m, чиме се остварује минимално међусобно удаљење између наспрамних објеката од 1,5 ширине улице (1,5 ширина растојања између наспрамних грађевинских линија). – За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m ² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m ² . Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
растојање од бочне границе парцеле	Објекат се поставља на ону бочну границу парцеле на којој већ постоје објекти. Објекат може бити постављен и на другу бочну страну уколико на суседној парцели постоји узидан објекат Објекат може бити и двострано узидан у дубини максимално 15 m, рачунајући од грађевинске линије уколико на суседној парцели постоји узидан објекат За слободностојеће објекте: – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. За једнострано и двострано узидане објекте: – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта
растојање од задње границе парцеле	– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле
растојање помоћних објеката од граница парцеле	– помоћни објекти се постављају према правилима за стамбене објекте
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Минимално међусобно растојање објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта, без обзира на врсту отвора, а од помоћних објеката једна висина помоћног објекта.
индекс заузетости парцеле	– У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости $Z = 40\%$ – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15% – максимална површина подземних етажа је 70% површине парцеле.
висина венца објекта	– У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца објекта $H=12m$ у односу на коту приступне саобраћајнице. У случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, дефинисана максимална висина венца се одређује у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена објеката је 15 m. – Изузетно у блоку 15, максимална висина венца објеката је $H=15 m$, а максимална висина слемена објеката је 18 m. – Максимална висина венца помоћних објеката је 4,0 m, а слемена максимално 6,0 m.

кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. – уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (ниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. 	<ul style="list-style-type: none"> – прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.
услови за ограђивање парцеле	– грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.	
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије	
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркиннг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката. 	<ul style="list-style-type: none"> – Зона С6 се налази у инжењерскогеолошком рејону С₁, који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разуирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуте тло и 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. 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. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). – Доградња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели за слободностојеће је 60%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља претходном валоризацијом на терену и планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне. 	инжењерско-геолошки услови
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркиннг месту према нормативима: – Становање: 1,1 ПМ/1 по стану – Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 m² НГП / пословање и администрација: 1 ПМ на 60 m² НГП / угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице – домови за стара лица: 1 ПМ/10 кревета. 	– зона С7 се налази у инжењерскогеолошком рејону С ₁ , који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. – Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је иградња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. 	<p style="text-align: center;">4.2.4. Зона С7</p> <p>Зона С7 – Зона вишепородичног становања – санација неплански формираних блокова заступљена је у блоковима број 2, 3, 4 и 7.</p>
основна намена површина	– вишепородично становање – У приземљу планираних објеката, у Блоку 2, планиран је депанданс предшколске установе J1-D2.	Правила грађења у зони вишепородичног становања – санација неплански формираних блокова С7
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и јавне службе (депанданс образовних установа). – однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20% – посебна правила за зону примењују на све намене које су планиране у зони 	

број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – на свакој грађевинској парцели, дозвољена је изградња више објеката. – Не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину, непосредно или посредно преко приступног пута и прикључак на комуналну инфраструктуру. – Минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 m² – Минимална ширина фронта (према јавној саобраћајници је 50 m) – Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4,5 m и за двосмерни приступ минимално 6,0 m (уколико је слеп са окретницом). – за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Објекат је према положају на парцели је слободностојећи и једнострано узидан – грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – подземне етаже могуће је извести у оквиру зоне грађења, односно и ван габарита надземног дела објекта. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. – Нису дозвољени препусти изван грађевинских линија. – Као минимално удаљење објеката од парцеле приступног пута дефинише се грађевинска линија на растојању од 1,5 m. – За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и преликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> за слободностојеће објекте: – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. За једнострано узидане објекте: – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.

међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Минимално међусобно растојање објеката, без отвора на врсту отвора, је 2/3 висине вишег објекта.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости 3 = 50% – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15% – Максимална површина подземних етажа је 70% површине парцеле.
висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца Н=18 m у односу на коту приступне саобраћајнице. У случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, дефинисана максимална висина венца се одређује у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена објекта је 21 m. – За објекте на угаоним позицијама је дозвољено и пожељно наглашавање угаоног мотива, уз повећање спратности угаоног дела објекта за једну етажу, односно за 3m (максимална висина венца на угаоном делу Н=21 m) на површини од макс. 30% габарита објекта.
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте. – уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – Постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се доградивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибље претходном валоризацијом на терену и планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Изабегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту према нормативима: – Становање: 1,1 ПМ/1 по стану

	<p>– Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 m² НПП / пословање и администрација: 1 ПМ на 60 m² НПП / угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице.</p>
архитектонско обликовање	<p>– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</p> <p>– Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је играња вишеводног крова.</p> <p>– висина наизглед поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <p>– прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баче или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>– Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <p>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>– Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле.</p>
услови за оградњавање парцеле	<p>– грађевинске парцеле могу се оградњавати зиданом оградом максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.</p>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<p>– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</p>
инжењерско-геолошки услови	<p>– Зона С7 се налази у инжењерскогеолошком рејону С₁₂ који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допусно квашење темељног подтла водом.</p> <p>– Обзиром на планирану спратност објеката повољније је што дубље фундирање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундирање у горњој, изразито макропорозној зони леса.</p> <p>– При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разуирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно.</p> <p>– Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуте тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора.</p> <p>– 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.</p> <p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</p> <p>– Дограђања постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.</p>

4.2.6. Зона С8 (С10)

У оквиру Зоне С10 – зона становања у новим комплексима примењена је Зона С8 – зона вишепородичног становања – трансформација привредних и других комплекса која је заступљена у блоковима број 19, 20, 21 и 23. У оквиру Зоне С8, у блоку 21 је формирана подзона С8.1.

	<p>ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА – ТРАНСФОРМАЦИЈА ПРИВРЕДНИХ И ДРУГИХ КОМПЛЕКСА (С8)</p>																	
основна намена површина	<p>– вишепородично становање</p> <p>– У приземљу планираних објеката, у Блоку 21 планиран је депанданс предшколске установе Ј1-Д3.</p> <p>– У објекту Виле „Мозер” у блоку 23 планиран је депанданс предшколске установе Ј1-Д1.</p> <p>– У приземљу и евентуално дела првог спрата планираних објеката, у Блоку 21, планиран је депанданс установе примарне здравствене заштите Ј6-Д.</p>																	
компатибилност намене	<p>– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и јавне службе (депанданси, огранци здравствених и образовних установа).</p> <p>– однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</p> <p>– посебна правила и параметри примењују се на све намене у зони</p> <p>Изузетак од наведеног правила:</p> <p>– за зону С8 у Блоку 19, на појединачним парцелама однос основне и компатибилне намене може бити 0-100:100-0%.</p>																	
број објеката на парцели	<p>– на свакој грађевинској парцели, дозвољена је изградња више објеката.</p> <p>– Не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).</p>																	
услови за формирање грађевинске парцеле	<p>– Минимална површина грађевинске парцеле је 1.000 m²</p> <p>– Минимална ширина фронта према јавној саобраћајници је 30 m.</p> <p>– обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину</p> <p>– уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици</p> <p>Изузетно, за парцеле у Блоку 21, које приступ јавној саобраћајници остварују са Улице Мозерове, приступ на јавну саобраћајну површину може бити остварен непосредно или посредно преко приступног пута:</p> <p>– Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута, колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4,5 m и за двосмерни приступ минимално 6,0 m (уколико је слеп са окретницом).</p> <p>– за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута.</p> <p>– уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици.”</p> <p>– Планом су дефинисане грађевинске парцеле ГП-1, ГП-5, ГП-6 и ГП-7, у зони С8, у блоковима 21 и 23:</p> <table border="1" data-bbox="1050 1458 1369 1666"> <thead> <tr> <th>ознака грађевинске парцеле</th> <th>катастарске парцеле КО Земун</th> <th>оријентационе површине (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ГП-1 (блок 21)</td> <td>Део к.п. 13800</td> <td>2860</td> </tr> <tr> <td>ГП-5 (блок 21)</td> <td>Део к.п. 13800</td> <td>2425</td> </tr> <tr> <td>ГП-6 (блок 23)</td> <td>Део к.п. 13651</td> <td>25823</td> </tr> <tr> <td>ГП-7 (блок 21)</td> <td>Цела к.п. 13809 и део к.п. 13810</td> <td>4458</td> </tr> </tbody> </table> <p>Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела није дозвољено мењати.</p> <p>– Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-6 (блок 23) од дела к.п. 13651 КО Земун, за коју је обавезно спровођење израдом Урбанистичког пројекта. Напомена: У случају неслагањаписа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.</p>			ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун	оријентационе површине (m ²)	ГП-1 (блок 21)	Део к.п. 13800	2860	ГП-5 (блок 21)	Део к.п. 13800	2425	ГП-6 (блок 23)	Део к.п. 13651	25823	ГП-7 (блок 21)	Цела к.п. 13809 и део к.п. 13810	4458
ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун	оријентационе површине (m ²)																
ГП-1 (блок 21)	Део к.п. 13800	2860																
ГП-5 (блок 21)	Део к.п. 13800	2425																
ГП-6 (блок 23)	Део к.п. 13651	25823																
ГП-7 (блок 21)	Цела к.п. 13809 и део к.п. 13810	4458																
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.</p> <p>– Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</p> <p>– Објекат је према положају на парцели слободностојећи и једнострано узидан.</p>																	

	<p>Изузетак од наведеног правила је у Блоку 23 где на дефинисаној јединственој грађевинској парцели ГП-6, објекти према положају на парцели могу бити само слободностојећи.</p> <ul style="list-style-type: none"> – грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – У Блоку 21 као минимално удаљење објеката од парцеле приступног пута дефинише се грађевинска линија на растојању од 4,0 m. – Подземне етаже могуће је извести у оквиру зоне грађења, односно и ван габарита надземног дела објекта. – Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом. – Нису дозвољени препусти изван грађевинских линија. – Код једнострано узиданих објеката, за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника. 	<p>висина венца објекта</p> <ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца Н=18m у односу на коту приступне саобраћајнице. У случају када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, дефинисана максимална висина венца се одређује у односу на нулту коту. – Максимална висина слемена објекта је 21 m. Изузетак од наведеног правила је у блоковима 21 и 23: <ul style="list-style-type: none"> – максимална висина венца објеката је Н=24 m у односу на нулту коту. – максимална висина слемена објеката је 27 m. – За објекте на угаоним позицијама је дозвољено и пожељно наглашавање угаоног мотива, уз повећање спратности угаоног дела објекта за једну етажу, односно за 3m (максимална висина венца на угаоном делу Н=21m) на површини од макс. 30% габарита објекта. Изузетак од наведеног правила је у блоковима 21 и 23: <ul style="list-style-type: none"> – није дозвољено наглашавање угаоних мотива, уз повећање спратности угаоног дела објекта.
<p>заштита културног наслеђа</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Вила „Мозер” је евидентирана као објекат под претходном заштитом, планирана у габаритима (означена постојећом грађевинском линијом, и по намени предвиђена за потребе предшколске установе (депанданс ПУ у оквиру стамбеног блока). Такође у графичком прилогу 3 „Регулационо-нивелациони план”, је дефинисана унутрашња грађевинска линија на растојању од 1 висине вишег објекта, како би се заштитило непосредно окружење заштићеног објекта виле. – Дефинише се мера очувања и пресељења табле (меморијалне плоче) на којој су уписана имена страдалих радника винарије за време Другог светског рата, на погодну локацију у оквиру будућег комплекса блока 23, односно слободних и зелених површина блока, у непосредном окружењу објекта Виле Мозер, а у оквиру катастарске парцеле 13651 КО Земун. – у поступку спровођења плана обавезна је сарадња са Заводом за заштиту споменика културе Града Београда, у циљу дефинисања мера техничке заштите. 	<ul style="list-style-type: none"> – ката приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, ката приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Ката приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Ката приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је ката терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, ката приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
<p>растојање од бочне границе парцеле</p>	<p>за слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. <p>За једнострано узидане објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта 	<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p> <ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се доградјивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестициона и текуће одржавање постојећих објеката.
<p>растојање од задње границе парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле. 	<p>услови за слободне и зелене површине</p> <ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља претходног валоризацијом на терену и планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микрочлиматске услове. – Изабегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
<p>међусобно растојање објеката у оквиру парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Минимално међусобно растојање објеката, без обзира на врсту отвора, је 1/2 висине вишег објекта. 	<p>решење паркирања</p> <ul style="list-style-type: none"> – паркирање (изузев за Депанданс предшколске установе), решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркингу месту према нормативима: – Становање: 1,1 ПМ/1 по стану
<p>индекс заузетости парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости З = 40% – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15% – максимална површина подземних етажа је 70% површине парцеле. 	

	<p>– Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 m² НПП / пословање и администрација: 1 ПМ на 60 m² НПП / угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице.</p> <p>– Депанданси примарне здравствене заштите: 1 ПМ на четири запослена</p> <p>– Депанданси предшколске установе: 1 ПМ на 100 m² НПП</p> <p>За депанданс предшколске установе је потребан број паркинг места потребно обезбедити ван парцеле у регулацији околних саобраћајница.</p>
архитектонско обликовање	<p>– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</p> <p>– Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је иградња вишеводног крова.</p> <p>– висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <p>– прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баче или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>– Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</p> <p>– Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>– Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле.</p>
услови за оградивање парцеле	– није дозвољено оградивање парцеле, осим ниском зеленом оградом
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерско-геолошки услови	<p>– Објекти који ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1a} и могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом.</p> <p>– Обзиром на планирану спратност објеката повољније је што дубље фундарање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундарање у горњој, изразито макропорозној зони леса.</p> <p>– При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно.</p> <p>– Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуте тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора.</p> <p>– Објекти који ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1b} – природан терен је антропогеним деловањем морфолошки измењен – девастиран јер представља зону усека напуштене железничке пруге у којој се налази нехиџијенско – непланско ромско насеље, некадашње позајмиште леса за цигларске сврхе, део терена уз портал железничког тунела и садашње железничке пруге која је у функцији.</p> <p>– Инжењерскогеолошке карактеристике овог дела терена у створеним условима су ограничавајући фактор и сврсава их у условно повољне терене при урбанизацији. У циљу коришћења овог простора у урбане сврхе специфични инжењерско-геолошки услови терена захтевају санационе мере вештачки формираних одсека како би се обезбедили одсеци и залеђе. Осим тога, неопходно је уклањање неконтролисаног насутог тла и комуналног отпада. Након примене адекватних санационих мера на одсеку и уклањањем неконтролисаног насутог тла и комуналног отпада, девастиран део лесне заравни има исте условности при урбанизацији као и рејон C_{1a}.</p>

	<p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</p> <p>– Доградња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2.6.1. Подзона С8.1

Подзона С8.1 – зона вишепородичног становања – трансформација привредних и других комплекса која је заступљена у Блоку број 21

	ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА – ТРАНСФОРМАЦИЈА ПРИВРЕДНИХ И ДРУГИХ КОМПЛЕКСА (С8.1)
основна намена површина	– вишепородично становање
компатибилност намене	<p>– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и јавне службе (депанданси, огранци здравствених и образовних установа).</p> <p>– однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</p> <p>– посебна правила и параметри примењују се на све намене у зони</p>
број објеката на парцели	<p>– на свакој грађевинској парцели, дозвољена је изградња више објеката.</p> <p>– Не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).</p>
услови за формирање грађевинске парцеле	<p>– Минимална површина грађевинске парцеле је 300 m².</p> <p>– Минимална ширина фронта према јавној саобраћајници је дефинисана у зависности од величине формираних грађевинских парцела:</p> <p>– За грађевинску парцелу величине од 300 до 700 m² износи 12 m;</p> <p>– За грађевинску парцелу величине веће од 700 до 1.000 m² износи 20 m</p> <p>– За грађевинску парцелу величине веће од 1.000 m², износи 30 m.</p> <p>– обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину</p> <p>– уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици</p> <p>Изузетно, за парцеле које приступ јавној саобраћајници остварују са Улице Мозерове, приступ на јавну саобраћајну површину може бити остварен непосредно или посредно преко приступног пута:</p> <p>– Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута, колско-пешачке стазе за једносмерни приступ минималне ширине 4,5 m и за двосмерни приступ минимално 6,0 m (уколико је слеп са окретницом).</p> <p>– за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута, ширина фронта парцеле је минимално ширина приступног пута.</p> <p>– уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици.”</p>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом како је приказано на графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000, односно растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.</p> <p>– Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</p> <p>– Објекат је према положају на парцели слободностојећи и једнострано узидан</p> <p>– грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.</p> <p>– Као минимално удаљење објеката од парцеле приступног пута дефинише се грађевинска линија на растојању од 4,0 m.</p> <p>– Подземне етаже могуће је извести у оквиру зоне грађења, односно и ван габарита надземног дела објекта.</p> <p>– Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – Нису дозвољени препусти изван грађевинских линија. – Код једнострано узиданих објеката, за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и прсликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 m². Минимална ширина светларника је 2,0 m. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника. 		<ul style="list-style-type: none"> – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
<p>растојање од бочне границе парцеле</p>	<p>за слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. <p>За једнострано узидане објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта 	<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Дограђања и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.
<p>растојање од задње границе парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле. 		<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%. – Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и шибља претходном валоризацијом на терену и планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
<p>међусобно растојање објеката у оквиру парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Минимално међусобно растојање објеката, без обзира на врсту отвора, је 1/2 висине вишег објекта. 		
<p>индекс заузетости парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> – У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости 3 = 40% – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15% – максимална површина подземних етажа је 70% површине парцеле. 	<p>услови за слободне и зелене површине</p>	
<p>висина венца објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Максимална висина венца објеката је дефинисана у зависности од величине формираних грађевинских парцела: – За грађевинску парцелу величине од 300 до 700 m² износи 12 m; – За грађевинску парцелу величине веће од 700 до 1.000 m² износи 18 m – За грађевинску парцелу величине веће од 1.000 m², износи 24 m. – Максимална висина слемена објеката је дефинисана у зависности од величине формираних грађевинских парцела: – За грађевинску парцелу величине од 300 до 700 m² износи 15 m; – За грађевинску парцелу величине веће од 700 до 1.000 m² износи 21 m – За грађевинску парцелу величине веће од 1.000 m², износи 27 m. – максимална висина венца и слемена је дефинисана у односу на нулту коту. – За објекте на угаоним позицијама је дозвољено и пожељно наглашавање угаоног мотива, уз повећање спратности угаоног дела објекта за једну етажу, односно за 3 m, на површини од макс. 30% габарита објекта. 	<p>решење паркирања</p>	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту према нормативима: – Становање: 1,1 ПМ/1 по стану – Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 m² НПП / пословање и администрација: 1 ПМ на 60 m² НПП / угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице.
<p>кота пода приземља</p>	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од нулте коте. – Кота приземља нестамбене намене је максимално 1,6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагоден особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. 	<p>архитектонско обликовање</p>	<ul style="list-style-type: none"> – објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. – Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је играња вишеводног крова. – висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

	– Није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле.
услови за ограђивање парцеле	– није дозвољено ограђивање парцеле, осим ниском зеленом оградом
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерско-геолошки услови	<p>– Објекти који ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1a} и могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом.</p> <p>– Обзиром на планирану спратност објеката повољније је што дубље фундирање (са једном подземном етажом), како би се избегло фундирање у горњој, изразито макропорозној зони леса.</p> <p>– При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно.</p> <p>– Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводи се искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла).</p> <p>– Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора.</p> <p>– Објекти који ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1b} – природан терен је антропогеним деловањем морфолошки измењен – девестиран јер представља зону усека напуштене железничке пруге у којој се налази нехиђијенско – непланско ромско насеље, некадашње позајмиште леса за цигларске сврхе, део терена уз портал железничког тунела и садашње железничке пруге која је у функцији.</p> <p>– Инжењерскогеолошке карактеристике овог дела терена у створеним условима су ограничавајући фактор и сврсава их у условно повољне терене при урбанизацији. У циљу коришћења овог простора у урбане сврхе специфични инжењерско-геолошки услови терена захтевају санационе мере вештачки формираних одсека како би се обезбедили одсеци и залеђе. Осим тога, неопходно је уклањање неконтролисаног насутог тла и комуналног отпада. Након примене адекватних санационих мера на одсеку и уклањањем неконтролисаног насутог тла и комуналног отпада, девестиран део лесне заравни има исте условности при урбанизацији као и рејон C_{1a}.</p> <p>– За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).</p> <p>– Дограђња постојећих објеката је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.</p>

4.2.5. Зона С9

Зона С9 – зона вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок заступљена је у Блоку број 23.

	Правила грађења у зони вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок С9
основна намена површина	– вишепородично становање
компатибилност намене	<p>– са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</p> <p>– однос основне и компатибилне намене на грађевинској парцели је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</p> <p>– посебна правила за зону примењују на све намене које су планиране у овој зони</p>

број објеката на парцели	– постојећа организација простора са више објеката, ламела, односно катастарских парцела у оквиру грађевинске парцеле комплекса се задржава						
услови за формирање грађевинске парцеле	– Планом су дефинисане следеће грађевинске парцеле у зони С9:						
	<table border="1"> <tr> <td>ознака грађевинске парцеле</td> <td>катастарске парцеле КО Земун</td> </tr> <tr> <td>ГП-3</td> <td>Целе к.п.: 13657, 13661, Делови к.п.: 13660,</td> </tr> <tr> <td>ГП-4</td> <td>КО Земун Целе к.п.: 13659 Делови к.п.:13660</td> </tr> </table>	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун	ГП-3	Целе к.п.: 13657, 13661, Делови к.п.: 13660,	ГП-4	КО Земун Целе к.п.: 13659 Делови к.п.:13660
	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун					
ГП-3	Целе к.п.: 13657, 13661, Делови к.п.: 13660,						
ГП-4	КО Земун Целе к.п.: 13659 Делови к.п.:13660						
– Планом дефинисане границе наведених грађевинских парцела није дозвољено мењати. Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.							
изградња нових објеката	– Није дозвољена изградња нових објеката.						
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости $Z = 85\%$						
висина венца објекта	<p>– Задржава се постојећа висина венца $H=18$ m у односу на коту приступне саобраћајнице, и максимална висина слемна објекта $H=21$ m.</p> <p>– Висина лифтовског окна се одређује у складу са технолошким потребама.</p>						
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<p>– Дозвољено је текуће одржавање објеката, реконструкција инсталација, фасаде и крова.</p> <p>– дозвољено је претварање приземља или дела објекта у пословни простор.</p> <p>Реконструкција и доградња објекта у циљу изградње лифта</p> <p>– дозвољена је накнадна уградња лифтовског постројења, по могућству у оквиру габарита објекта,</p> <p>– уколико лифтовско окно није могуће извести у габариту објекта, дозвољена је доградња ван габарита објекта, у оквиру зоне изградње дефинисане грађевинским линијама.</p>						
услови за слободне и зелене површине	<p>– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 15%.</p> <p>– Задржавају се постојеће слободне и зелене површине.</p> <p>– Задржава се постојеће зеленило, уз периодично одржавање и допуну новим садницама дрвећа и шибља.</p>						
услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>– пешачки и колски приступи парцелама, односно објектима су са постојеће саобраћајне мреже, односно планиране колско-пешачке стазе са паркинг површинама у отвореном блоку, како је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.</p> <p>– у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15), на грађевинским парцелама, могу се накнадно пројектовати и изводити приступи постојећим објектима у облику рампе или лифта погодне за кретање колица.</p>						
решавање паркирања	<p>– паркирање се решава у оквиру колско-пешачке стазе са паркинг површинама у отвореном блоку, према нормативима:</p> <p>– становање: 1,1 ПМ/1 по стану</p> <p>– комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 m² НГП/</p> <p>– пословање и администрација: 1 ПМ на 60 m² НГП/</p> <p>– угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице.</p>						

4.3. Мешовити градски центри

4.3.1. Зона М6

Зона М6 – зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности типа М6 заступљена је у блоковима број 11 и 16.

	Правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности типа М6
основна намена површина	<p>– мешовити градски центри</p> <p>– мешовити градски центри подразумевају на грађевинској парцели комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% – 100%</p> <p>– у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</p> <p>Изузетак од наведеног правила се односи на блок 16:</p>

	<p>– Планирани комерцијални садржаји у оквиру прописаних процената компатибилности се не морају обавезно планирати у приземљу објеката, већ се могу концентрисати у објекту у западном делу блока (на кп. 14189/6 КО Земун), уз мостовску конструкцију, која је неповољнија за становање.</p>	<p>међусобно растојање објеката у оквиру парцеле</p>	<p>– Минимално међусобно растојање објеката, на истој парцели без обзира на врсту отвора, је 2/3 висине вишег објекта, растојање између два нестамбена објекта је 1/2 висине вишег објекта, а од помоћних објеката једна висина помоћног објекта, али не мање од 5,0 m. Висина објекта се рачуна до коте венца.</p>
<p>број објеката</p>	<p>– на свакој грађевинској парцели, дозвољена је изградња више објеката. – Не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.).</p>	<p>индекс заузетости парцеле</p>	<p>– У оквиру ове зоне дефинисан је максимални индекс заузетости 3 = 40% – индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15% – максимална површина подземних етажа је одређена зоном грађења (дефинисана грађевинским линијама).</p>
<p>услови за формирање грађевинске парцеле</p>	<p>– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која има минималну површину 150 m² и минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 6 m, на којој је могуће изградити нови двострано узидани објекат. – нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12,0 m и минималну површину 400 m². – Изузетно у Блоку 11, у оквиру зоне М6 дозвољено је формирање грађевинске парцеле дубине једнаке и мање од 15 m. – обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици</p>	<p>висина венца објекта</p>	<p>– У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца Н=12 m у односу на нулту коту (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). Максимална висина слемена објекта је 15 m. Изузетак од наведеног правила је дефинисан у блоку 16: – максимална висина венца Н=13 m у односу на нулту коту (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). – максимална висина слемена објекта је 16 m. – висина венца објеката на угаоној парцели (односи се на кп. 14189/6 КО Земун) на западном делу комплекса, је дефинисана на Н=16 m у односу на нулту коту (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). – максимална висина слемена објекта је 19 m.</p>
<p>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</p>	<p>– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – Објекат према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидан на бочну границу парцеле. – слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12,0 m – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за једнострано узидане објекте износи 10 m – Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за двострано узидане објекте износи 6 m – грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – Грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом. Према лесном одсеку, грађевинска линија подземних делова објекта одређује се на основу геомеханичког елабората. – Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.</p>	<p>кота пода приземља</p>	<p>– кота приземља је максимално 1.6 m виша од нулте коте (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). – приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.</p>
<p>растојање од бочне границе парцеле</p>	<p>за слободностојеће објекте: – минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора минимално 1,6 m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта – Минимално растојање објекта од границе парцеле са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта. За једнострано и двострано узидане објекте: – Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0 m – минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1,6 m, од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта, – минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта</p>	<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>– сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места за сваку нову стамбену јединицу, односно и у случају реализације компатибилних намена и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се доградивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.</p>
<p>растојање од задње границе парцеле</p>	<p>– Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора на фасади. – Растојање грађевинских линија од регулационих линија површина јавних намена је приказано на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.</p>	<p>услови за слободне и зелене површине</p>	<p>– Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. – Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%. – Планирати садњу нових садница (дрвеће, шибље, ниже жбуње, перене, сезонско цвеће и др.) у групама и појединачно. – Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина и/или бусеновањем. – Изабрати садни материјал који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове.</p>

	– Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
решење паркирања	– паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркингу месту према нормативима: – Становање: 1,1 ПМ/1 по стану – Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 м ² НПП / – пословање и администрација: 1 ПМ на 60 м ² НПП/ – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице. – максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле – уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
архитектонско обликовање	– објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. – Последња етажа се може извести као поткровље или повучена етажа. Дозвољена је иградња вишеводног крова. – висина наизглед поткровне етаже износи максимално 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. – прозорски отвори у поткровљу се могу решавати као кровне баце или кровни прозори чији облик и ширина морају бити усклађени са елементима фасаде. – Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последње пуне етаже. Кота венца повучене етаже је максимално 4,0 m изнад коте пода повучене етаже. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.
услови за ограђивање парцеле	– У блоку бр. 16 регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. – У Блоку бр. 11 грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерско-геолошки услови	– Зона М6 се налази у инжењерскогеолошком рејону С ₁ , који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објекта од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. – Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничато са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинга простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуте тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинга простора. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). – Доградња постојећих објекта је могућа уколико се истраживањима утврди да предметни објекат и тло могу да издрже планирану интервенцију а у супротном неопходна је санација темеља.

4.4. Комерцијални садржаји

4.4.1. Зона К2

Зона К2 – зона комерцијалних садржаја у зони средње спратности заступљена је у Блоку број 15.

	Правила грађења у зони комерцијалних садржаја у зони средње спратности К2
основна намена површина	– Комерцијални садржаји – Нису дозвољени комерцијални садржаји који буком или на други начин могу неповољно утицати на боравак људи у болничким комплексима у суседству и окружењу.
компатибилност намене	– са комерцијалним садржајима су компатибилни објекти јавних служби – на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина, посебна правила и параметри примењују се на све намене у зони
услови за формирање грађевинске парцеле	– минимална површина грађевинске парцеле је 5.000 м ² – минимална ширина фронта према јавној саобраћајници је 30 m. – обавезан је непосредан приступ парцеле на јавну саобраћајну површину. – уколико грађевинска парцела има колски приступ са више улица, довољно је да има минимални фронт према једној улици – дозвољено је одступање 10% од минималне нове површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине. – Изузетак од правила представља грађевинска парцела ГП-10 за изградњу станице за снабдевање горивом која је дефинисана овим планом (* дата у посебној Правилу грађења за ГП-10).
број објекта	– на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. – дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРП, као што су рекламни стубови и сл., у оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајну функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину. – не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.)
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	– објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. – није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – грађевинска линија према регулационој линији саобраћајница, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом. – нису дозвољени препусти на објекту ван целокупне зоне грађења. – према положају на парцели објекти могу бити слободностојећи.
растојање од бочне границе парцеле	– растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. ½ висине објекта, независно од врсте отвора на фасади.
растојање од задње границе парцеле	– растојање објекта од задње границе парцеле је минимално једна висина објекта, независно од врсте отвора на фасади.
међусобно растојање објекта у оквиру парцеле	– Растојање између објеката на парцели је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m, без обзира на врсту отвора. Није дозвољена изградња објекта на растојању мањем од наведених.
индекс заузетости парцеле	– Максимални индекс заузетости на парцели је 3=50%. – максимална површина подземних етажа је одређена зоном грађења.
висина венца објекта	– У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца Н=15 m у односу на нулту коту (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). Максимална висина слемена објекта је 19 m.

кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља је максимално 1,6 m виша од нулте коте (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%. – Минимални проценат зелених површина на парцели је 30% у директном контакту са тлом. – Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и допунити простор дрвећем и шибљем, изабиром садног материјала који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту према нормативима: – Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 m² НПП / – пословање и администрација: 1 ПМ на 60 m²НПП/ – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице. – домови за стара лица: 1 ПМ/10 кревета. – приступ грађевинској парцели остварити са јавне саобраћајне површине.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – При изградњи објеката потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама. – Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

услови за оградњавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> – Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Зона K2 се налази у инжењерскогеолошком рејону C₁₁ који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фондирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираниог слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2m. Дубље ископе треба изводити степеначасто са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

*** K2 – Правила грађења за ГП-10 за изградњу станице за снабдевање горивом у зони K2.**

	Станица за снабдевање горивом (ССГ) у оквиру зоне K2
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> – Комерцијални садржаји – станица за снабдевање горивом у континуално изграђеном ткиву – Могући пратећи садржаји у оквиру комплекса станице: сервисни (вулканизер, аутомеханичар, ауто-електричар, шлеп служба), ауто трговина (ауто делови, аутокозметика), делатности/услуге (аутопероница, трговина на мало, простор за канцеларијско пословање, инфопункт, rent-a-car, турист биро, банкарске/поштанске услуге, кафе, ресторан), угоститељство/туризам (кафе, ресторан, мотел, аутосалон, showroom). – Пратеће садржаје ССГ је могуће организовати на два начина: 1. у новом, независном објекту који је изграђен изван зона заштите прописаних противожарних условљеностима – ово се односи на аутосалон, showroom, мотел и простор за канцеларијско пословање, односно садржаје који нису непосредно везани за основу делатност станице. 2. у самом објекту ССГ – сви остали пратећи садржаји који се могу наћи у комплексу, у складу са датим групама и важећим противожарним прописима, могу се наћи у оквиру објекта станице.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Грађевинска парцела ГП-10 за изградњу станице за снабдевање горивом састоји се од две катастарске парцеле 14419/1 и 14420/1 КО Земун. – Грађевинска парцела за изградњу комплекса станице за снабдевање горивом у оквиру зоне „K2” дефинисана је аналитичко-геодетским тачкама, како је приказано на одговарајућем графичком прилогу. – Није дозвољено њено даље парцелисање. – Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Дозвољена је изградња више објеката на јединственој грађевинској парцели, односно формирање комплекса као јединствене функционално-естетске целине састављене из више појединачних објеката.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – Објекти су према положају на парцели слободностојећи. – Објекте и резервоаре позиционирати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом у складу са графичким прилогом бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000.

	<ul style="list-style-type: none"> – Удаљење грађевинске линије од саобраћајнице са које се врши приступ, Улице Марије Бурсаћ – мин. 5 m за објекте, али је надстрешницу могуће поставити на удаљењу мин. 2 m од регулационе линије. – Сви објекти станице за снабдевање горивом (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – За објекте више од 6 m, мин. ½ висине објекта. – За објекте висине до 6 m, мин. 3 m.
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – За објекте више од 6 m, мин. ½ висине објекта. – За објекте висине до 6 m, мин. 3 m.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Минимално растојање између објеката на парцели, у случају да не постоје отвори на објектима износи 3,0 m. – Минимално растојање између објеката на парцели, у случају да постоје отвори на објектима износи 6,0 m.
индекс изграђености парцеле („И“)	– Максимални индекс изграђености на грађевинској парцели износи 0,4.
Максимална спратност / висина венца објекта	– П+1, односно 8 m
услови за слободне и зелене површине	– Минимални проценат незастртих зелених површина у комплексу је 15% – без подземне изградње.
решење саобраћаја / паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – Улаз/излаз са станице планирати са улице Марије Бурсаћ. Саобраћај унутар комплекса дефинисати у режиму једносмерног кретања уз поштовање свих важећих стандарда за ову врсту објеката. – Потребан број паркинг места обезбедити за све садржаје унутар комплекса станице.
услови за оградивање парцеле	– Комплекс мора бити ограђен по ободу, односно бочним и задњом границом комплекса, заштитном транспарентном оградом максималне висине до 2,0 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу (фекалну и кишну), електроенергетска мрежа.
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Планирана ССГ ће се налазити у инжењерскогеолошком рејону C_{1a} који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминасања хумизираним слоја и насутог тла. У циљу заштите објеката од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничasto са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – За сваки новопланирани објекат ССГ неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).
услови и могућност фазне реализације	– Дозвољена је фазна реализација комплекса.

4.4.2. Зона К4

Зона К4 – зона пратећих комерцијалних садржаја заступљена је у Блоку број 11с.

	Правила грађења у зони пратећих комерцијалних садржаја К4
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> – Комерцијални садржаји – Нису дозвољени комерцијални саржаји који буком или на други начин могу неповољно утицати на боравак људи у болничким комплексима у суседству и окружењу.
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> – са комерцијалним садржајима су компатибилни објекти јавних служби – на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина – није дозвољена стамбена намена – посебна правила и параметри примењују се на све намене у зони

услови за формирање грађевинске парцеле	<p>Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП-2, оријентационе површине 18.884 m².</p> <table border="1"> <tr> <td>ознака грађевинске парцеле</td> <td>катастарске парцеле КО Земун</td> </tr> <tr> <td>ГП-2</td> <td>целе к.п.: 14476/1, 14477/1 Делови к.п.: 14476/2, 14477/2</td> </tr> </table>	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун	ГП-2	целе к.п.: 14476/1, 14477/1 Делови к.п.: 14476/2, 14477/2
	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле КО Земун			
ГП-2	целе к.п.: 14476/1, 14477/1 Делови к.п.: 14476/2, 14477/2				
број објеката	<ul style="list-style-type: none"> – Планом дефинисане границе наведене грађевинске парцеле није дозвољено мењати. Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000. 				
	<ul style="list-style-type: none"> – на грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. – дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРП, као што су рекламни стубови и сл., у оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајну функцију и сагледљивост објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину. – не дозвољава се изградња помоћних објеката изузев оних у функцији техничке инфраструктуре (ТС, МРС и сл.) 				
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> – објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинском линијом према свим регулационим линијама површина јавне намене. – није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. – грађевинска линија према регулационој линији саобраћајнице, дефинисана је како је приказано у графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план”, Р 1:1.000. – грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом. – нису дозвољени прелусти на објекту ван целокупне зоне грађења. – према положају на парцели објекти могу бити слободностојећи. 				
растојање од бочне границе парцеле	– За ГП-2 растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. једна висина објекта, независно од врсте отвора на фасади, али не мање од 10 m према парцели ГП Ј7-2.				
растојање од задње границе парцеле	– растојање објекта од задње границе парцеле је минимално једна висина објекта, независно од врсте отвора на фасади.				
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	– Растојање између објеката на парцели је мин. ½ висине вишег објекта (висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 5,0 m, без обзира на врсту отвора. Није дозвољена изградња објеката на растојању мањем од наведених.				
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> – Максимални индекс заузетости на парцели је $Z=50\%$. – максимална површина подземних етажа је одређена зоном грађења. 				
висина венца објекта	– У оквиру ове зоне дефинисана је максимална висина венца $H=12$ m у односу на нулту коту (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). Максимална висина слемена објекта је 16 m.				
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> – кота приземља је максимално 1,6 m виша од нулте коте (грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију). – Приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. – Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте. – Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице. – На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима. 				
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> – сви постојећи објекти на парцели могу се реконструирати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта задовољава дефинисана растојања од регулационе линије и граница парцела. – Доградња и реконструкција постојећих објеката могућа је уз услов решавања нормираног броја паркинг места и уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објекта. 				

	<ul style="list-style-type: none"> – уколико је у постојећем стању прекорачен бар један од планираних урбанистичких параметара (индекс заузетости, висина објекта, или објекти нису у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела), постојећи објекти на парцели не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, адаптације, санација, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони. – На постојећим објектима који у постојећем стању прелазе регулациону линију одређену овим планом, до коначног привођења намени и спровођењу дефинисане регулације (регулационе линије), дозвољена је само адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање постојећих објеката.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> – Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 50%. – Минимални проценат зелених површина на парцели је 30% у директном контакту са тлом. – Обавезно је формирање заштитног зеленог појаса на парцели ГП-2 према комплексу специјализоване здравствене установе Ј7-2 (дуж целе североисточне стране комплекса), минималне ширине 10 м. – Такође, обавезно је формирање заштитног зеленог појаса на парцели ГП-2 према Улици нова 8, између регулационе и грађевинске линије у оквиру припадајуће грађевинске парцеле. – Сачувати постојеће квалитетне примерке дрвећа и допунити простор дрвећем и шибљем, изабиром садног материјала који је отпоран на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. – Постојећа шума која је у функцији заштитног зеленог појаса и која постаје саставни део зоне комерцијалних садржаја, а изван дефинисане зоне грађења, задржава се према постојећем стању; непланска сеча није дозвољена, док се редовне, периодичне мере неге подразумевају – Избегавати оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне. – Обавеза инвеститора је израда Главног пројекта озелењавања уз претходно стручно валоризовање постојећих засада дрвећа и шибља.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> – паркирање решити на парцели изградњом гараже у оквиру објекта или на отвореном паркинг месту према нормативима: – Комерцијални садржаји: трговина: 1 ПМ на 50 м² НГП / – пословање и администрација: 1 ПМ на 60 м² НГП/ – угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице. – домови за стара лица: 1 ПМ/10 кревета. – Приступ грађевинској парцели остварити са јавне саобраћајне површине, улице Марије Бурсаћ.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> – При изградњи објекта потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем. – Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. – Кров може бити раван или кос на више вода, нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Кровни покривач ускладити са амбијентом и примењеним материјалима на фасадама.

	<ul style="list-style-type: none"> – Раван кров се може извести као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. – није дозвољено препуштање еркера, балкона, тераса ван зоне грађења дефинисане грађевинском линијом и удаљењима од бочних и задње границе парцеле – Потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.
услови за оградивање парцеле	– Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом максималне висине 1,40 m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	– Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско-геолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> – Зона К4 се налази у инжењерскогеолошком рејону С₁₃ који је окарактерисан као повољан за урбанизацију. Објекти високоградње се могу се фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане, самци) на дубини елиминисања хумизираних слоја и насутог тла. У циљу заштите објекта од могућег неравномерног слегања неопходно је одстранити концентрисано допунско квашење темељног подтла водом. – При накнадном провлажавању лесни седименти губе природну чврстоћу, услед чега долази до наглих слегања. Избор темељне конструкције мора се прилагодити оваквим условима. Вертикално се држе у природним и вештачким засецима висине до 2 m. Дубље ископе треба изводити степеничасто са разупирањем и подграђивањем. Према важећим грађевинским нормама ГН 200 припадају II категорији земљишта. Услед растреситости леса (рахло тло), ископ је лак и може се обављати ручно. – Изградњу интерних саобраћајница и паркинг простора изводити искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу (уклонити насуту тло и хумус, извршити механичку стабилизацију подтла). Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. – За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

5. Биланси урбанистичких параметара

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	87,98 ha	87,98 ha
БРГП становања	72200 m ²	370782 m ²
БРГП делатности	23530 m ²	145626 m ²
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	20850 m ²	179888 m ²
БРГП укупно	120356 m²	696296 m²
бр. станова	910	4635
бр. становника	2831	13441

Табела 5– Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета – оријентационо

број блока	Површина блока м2	зона/намена	површина зоне м2	БРГП становања м2	БРГП делатности м2	БРГП укупно м2	број станова	број становника	број запослених
1	4851.5	C4	4851.5	3784	0	3784	47	137	0
2	9177.0	C7	9177.0	16445	4111	20556	206	596	51
3	4570.0	C7	4570.0	8189	2047	10237	102	297	26
4	21364.2	C7	2152.8	3858	964	4822	48	140	12
		C4	6720.2	2097	0	2097	26	76	0
5	20704.2	C4	20704.2	9690	0	9690	121	351	0
6	8189.3	C4	8189.3	5110	0	5110	64	185	0
7	17212.79	C7	2354.5	4219	1055	5274	53	153	13
		C7	1548.3	2775	694	3468	35	101	9
		C4	9738.8	1519	0	1519	19	55	0
8	21588.7	C4	21588.7	11787	0	11787	147	427	0
9	20054.3	C4	20054.3	12514	0	12514	156	454	0
9a	9148.5	C4	7326.3	5715	0	5715	71	207	0
10	23034.0	C6	23034.0	21228	5307	26535	265	770	66
11	151142.6	M6	1695.9	488	1954	2442	6	18	24
		C4	3727.7	2908	0	2908	36	105	0
11c	73813.25	K4	18882.0	0	28323	28323	0	0	354
15	41480.7	K2	10753.7	0	24734	24734	0	0	309
		C6	22480.6	26473	6618	33091	331	960	83
16	5711.0	M6	5711.0	2102	8407	10508	26	76	105
17	4725.3	C6	4725.3	4355	1089	5444	54	158	14
18	2849.4	C1	2849.4	2371	0	2371	30	86	0
19	24798.7	C8 (C10)	24798.7	22220	22220	44439	278	805	278
20	17857.2	C8 (C10)	12062.3	17292	4323	21616	216	627	54
		C8 (C10)	38212.5	74346	18587	92933	929	2695	232
21	50469.3	C8.1 (C10)	4999.8	7168	1792	8960	90	260	22
		C1	7215.0	7504	0	7504	94	272	0
		C1	15841.8	16475	0	16475	206	597	0
22	15841.8	C1	15841.8	16475	0	16475	206	597	0
		C4	2745.9	2142	0	2142	27	78	0
		C8 (C10)	25823.0	50241	12560	62801	628	1821	157
23	33565.2	C9	4996.3	22400	0	22400	280	812	0
		C6	3654.1	3368	842	4209	42	122	11
24	3654.1	C6	3654.1	3368	842	4209	42	122	11
укупно			353184.8	370782	145626	516408	4635	13441	1820

Табела 6 – Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

* У оквиру зоне C7 у Блоку 2, зоне C8 у Блоку 21 и зоне C8 у Блоку 23 су планирани депанданси предшколских установа

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ШИРЕ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ (ПГР)		
НАМЕНА	ЗОНА	"З" индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	макс. висина венца објекта (m)	"З" индекс заузетости парцеле %	% слободних и зелених површина	макс. висина венца објекта (m)
породично становање	C1	40 (+15% за угао)	мин. 60%, у директном контакту са тлом мин. 30%	9	40 (+15% за угао)	мин. 60%, у директном контакту са тлом мин. 30%	9
породично становање	C4	30 (+15% за угао)	мин. 70%, у директном контакту са тлом мин. 30%	9	од 30 до 50 (+15% за угао)	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 20%	9
више породично становање	C6	40 (+15% за угао)	мин. 60%, у директном контакту са тлом мин. 30%	12 до 15***	за слободност. објекте до 50% (+15% за угао) за једнострано и двострано узидане објекте до 60% (+15% за угао)	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 10% мин. 40%, у директном контакту са тлом мин. 10%	12 до 18
више породично становање	C7	50 (+15% за угао)	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 30%	18	60 (+15% за угао)	мин. 40%, у директном контакту са тлом мин. 10%	18
више породично становање - трансформација (становање у новим комплексима)	C8	40 (+15% за угао)	мин. 60%, у директном контакту са тлом мин. 30%	18 до 24***	50 (+15% за угао) (према примењеној зони C8)	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 15% (према примењеној зони C8)	24 изузетно 44.2 (према примењеној зони C8)
више породично становање - трансформација (становање у новим комплексима)	C8.1	40 (+15% за угао)	мин. 60%, у директном контакту са тлом мин. 30%	12,18, 24**	50 (+15% за угао) (према примењеној зони C8)	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 15% (према примењеној зони C8)	24 изузетно 44.2 (према примењеној зони C8)
више породично становање	C9	макс. 85%	мин. 15%	постојеће 18	постојеће	постојеће	постојеће
мешовити градски центри - зона ниске спратности	M6	40 (+15% за угао)	мин. 60%, у директном контакту са тлом мин. 15%	12 до 13*** 16*	60 (+15% за угао)	мин. 40%, у директном контакту са тлом мин. 15%	13
комерцијални садржаји	K2	50 (изузетак за ССГ Ии=0,4)	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 30% (изузетак за ССГ у директном контакту са тлом мин. 15%)	15 (изузетак за ССГ - 8)	70 (+15% за угао)	мин. 30%, у директном контакту са тлом мин. 10%	19
комерцијални садржаји	K4	50	мин. 50%, у директном контакту са тлом мин. 30%	12	80	мин. 20%, у директном контакту са тлом мин. 5%	12

Табела 7 – Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених планом и по плану генералне регулације

Напомена:

* максимална висина венца објекта на к.п. 14189/6 КО Земун

** максимална висина венца објекта дефинисана је у зависности од величине парцеле у складу са посебним правилима

*** максимална висина венца објекта дефинисана је у посебним правилима за зону

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(Графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Овај план представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду пројекта (пре) парцелације, урбанистичког пројекта, основ за формирање грађевинских парцела јавних намена и за формирање грађевинских парцела остале намене, 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).

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и 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”, бр. 114/08), инвеститори су дужни да се обрате, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора да обухвати целу планирану грађевинску парцелу саобраћајнице. Нове грађевинске парцеле морају да обухвате пун профил саобраћајнице. Могућа је фазна реализација објеката, тако да свака фаза представља функционалну целину.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

До реализације потребне (планиране) инфраструктуре, услове и место прикључења, за повезивање планираних објеката на електроенергетску, топловодну и гасоводну мрежу, као и хидроенергетску мрежу, дефинисаће дистрибутер на захтев инвеститора тј. корисника.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.

У даљем спровођењу 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”, бр. 22/15).

Техничку документацију урађену у складу са локацијским условима, којом се дефинише режим прикључења приступних саобраћајница у оквиру површина осталих намена на јавну саобраћајну површину доставити на сагласност Секретаријату за саобраћај.

Заштитни појас за надземне водове 110 kV је 25 m, са обе стране вода од крајњег фазног проводника. За градњу у заштитном појасу, потребна је сагласност власника АД „Железнице Србије.

1. Однос према постојећој планској документацији

(Подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације плана)

Стављају се у целости ван снаге следећи планови:

– ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН КЛИНИЧКО-БОЛНИЧКОГ ЦЕНТРА „БЕЖАНИЈСКА КОСА” („Службени лист Града Београда”, бр. 32/83);

– ДЕТАЉНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ПУТНИЧКО-ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ ЗЕМУН – НОВИ ГРАД („Службени лист Града Београда”, бр. 8/77).

Стављају се у делу ван снаге следећи планови:

– РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДЕЛА ПОДРУЧЈА ГОРЊЕГ ЗЕМУНА ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВОМАЈСКЕ, ГЕТЕОВЕ, ТРАСЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ, МАРИЈЕ БУРСАЋ И СИМЕ ШОЛАЈЕ, („Службени лист Града Београда”, бр. 4/01), у делу северно од „Лаудоновог шанца”, у северном делу Блока 21, јужном делу Блока 23 и Блоку 22 оивиченог улицама Миливоја Бабића и Винарске, као и у делу северно од железничке пруге;

– ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ „АУТО-ПУТ” У НОВОМ БЕОГРАДУ, ЗЕМУНУ И СУРЧИНУ („Службени лист Града Београда”, бр. 61/09), у делу саобраћајнице Т4, подземног пролаза испод Ауто-пута до Улице Јозе Шћурле.

– ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА: ЖИВКА ПЕТРОВИЋА, МИЛАНА УЗЕЛЦА, МОЗЕРОВЕ И НОВОПЛАНИРАНИХ САОБРАЋАЈНИЦА У БЛОКУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЖИВКА ПЕТРОВИЋА И ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН („Службени лист Града Београда”, бр. 44/16), у делу грађевинске парцеле Мозерова – ГП6.

2. Локације које се разрађују урбанистичким пројектом

(Граф. прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење” Р 1:1.000)

Планом је дефинисано подручје за које је обавезна израда урбанистичких пројеката (подручје „Лаудоновог шанца” на потезу од Улице Марије Бурсаћ до Улице Херцеговачке, део блокова 11, 11с, 19 и 23, као и блокови 12 и 13). У оквиру овог подручја су планиране три установе примарне здравствене заштите: Градски завод за кожне и венеричне болести (Ј6-1), Градски завод за плућне болести и туберкулозу (Ј6-2) и Градски завод за геронтологију и палијативно збрињавање (Ј6-3) као и две установе специјализоване здравствене заштите: КБЦ „Бежанијска коса” (Ј7-1) и планирани Објекат гинеколошко-акушерске здравствене и научно-истраживачке делатности (Ј7-2). Поред наведених, обавезна израда урбанистичког пројекта је дефинисана и за планирану високошколску установу, односно кампус високошколских установа (Ј4). Могућа је израда више Урбанистичких пројеката којим би се извршила урбанистичко-архитектонска разрада појединачних локација/грађевинских парцела, ближе дефинисао садржај и организација објеката (визуелни идентитет објеката и амбијената, капацитети, потребни остали садржаји, саобраћајног приступа и паркирања, могућност фазне реализације и сл.).

Минимални обухват разраде УП-а за објекте и комплексе јавне намене, је планом дефинисана грађевинска парцела, односно појединачни комплекс установе јавне намене.

Планом је формирана грађевинска парцела ГП-6, зона С8 у Блоку 23, за коју је обавезно спровођење израдом Урбанистичког пројекта.

Такође, обавезна је израда јединственог Урбанистичког пројекта за зону С8 у Блоку 19.

Минимални обухват Урбанистичког пројекта за остале намене је површина зоне остале намене у блоку, као што је приказано на графичком прилогу бр.4 „План грађевинских парцела са планом спровођења”, Р 1:1.000.

Укупна површина подручја за које је обавезна израда урбанистичких пројеката износи око 31,68 ha.

3. Условљености ван границе планског обухвата

– Реализација планског решења на делу „Лаудоновог шанца” и намена у оквиру заштитног пружног појаса, везана је за претходну реализацију планиране реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна грани-

ца (Келебија) као и постепеног увођења мреже савременог градског шинског система – Београдског метроа са планираним депоом у Лаудоновом шанцу.

На основу развојних планова „Инфраструктура Железнице Србије” а.д., Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС”, број 88/10) планира се изградња још два пружна колосека железничке пруге Београд – Стара Пазова – Шид – државна граница – (Товарник), између станице Нови Београд и станице Земун, то значи да је наведена деоница магистралне пруге предвиђена као четвороколосечна. Нови колосеци су планирани да се изграде један са леве и један са десне стране постојећег насипа двоколосечне пруге, што подразумева изградњу по једне тунелске цеви са леве и десне стране постојећег тунела „Бежанијска коса”.

(Услови: Инфраструктура железнице Србије а.д., бр. 1/2017-5076 од 06.09.2017. године, и бр. 2/2018-329 од 28. марта 2018. године)

– Контактном подручје (коридор ауто-пута) је обухваћено Просторним планом подручја инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75, деоница Судотица – Београд (Батајница) („Службени гласник РС”, бр. 69/03 и 143/14). Предложено планско решење подземног пролаза није условљено додатним интервенцијама ван границе предметног плана детаљне регулације.

– Реализацијом важећих планских решења „Саобраћајнице 7”, односно инфраструктурне мреже у оквиру профила наведених саобраћајница, дефинисаним планом детаљне регулације подручја између улица: Живка Петровића, Милана Узелца, Мозерове и новопланираних саобраћајница у блоку између улица Живка Петровића и Железничке, градска општина Земун („Службени лист Града Београда”, број 44/16), ће бити могуће извршити саобраћајне и инфраструктурне прикључке планиране овим планом у контактном подручју.

– Саобраћајно и инфраструктурно прикључење планираних мрежа дефинисаних овим планом на Улицу Марије Бурсаћ, ће бити предмет посебног планског документа.

Саставни део овог плана су и:

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
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. Топловодна и 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 карта терена	Р 1:1.000

III. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- Регистрација предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Одлука о изради плана
- Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
- Извештај о јавном увиду
- Извештај о извршеној стручној контроли плана
- Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
- Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради плана
- Извод из плана генералне регулације
- Елаборат раног јавног увида
- Извештај о раном јавном увиду
- Образложење примедби са раног јавног увида
- Подаци о постојећој планској документацији
- Геолошко-геотехничка документација
- Оријентациона процена улагања у опремање грађевинског земљишта
- Програмски задатак

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д. Катастарски план са границом плана	Р 1:500
2д. Топографски план са границом плана	Р 1:1.000
3д. Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом плана	Р 1:500

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

Скупштина Града Београда

Број 350-856/19-С, 29. новембра 2019. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

План детаљне регулације ширег подручја уз Клиничко-болнички центар „Бежанијска коса”, градска општина Земун ----- Страна 1

„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”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15