

A.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод за израду плана

Циљ израде Измене и допуне Плана

A.2. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

A.3. ПРАВНИ ОСНОВ

A.4. ПЛАНСКИ ОСНОВ

A.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

A.6. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА

A.6.1 Постојеће стање и развојне могућности саобраћајних површина

A.6.2 Постојеће зелене површине

A.6.3 Постојеће стање и развојне могућности инфраструктурне мреже

Водовод и канализација

Електроенергетска мрежа

ТТ межа

Гасоводна мрежа

Топловодна мрежа

Инжињерско-геолошки услови терена

A.6.4 Природне карактеристике животне средине

A.6.5 Заштита културно историјског наслеђа

A.6.6 Посебне мере заштите

A.7. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „А“ –породично становање

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „Б“ – вишепородично становање

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ „Ц“ – мешовити градски центри

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ „Ц 1“ – пратећи комерцијални садржаји

Зеленило

Евакуација отпада

Мере за несметано кретање инвалидних лица

Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода, противпожарну заштиту и мере цивилне заштите људи и добара

A.8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ 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 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Службени лист града Београда ", бр. 17/16 – одлука УС), донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА 22.ОКТОБРА, НИКОЛЕ ТЕСЛЕ, КАПЕТАНА РАДИЋА ПЕТРОВИЋА И СТАРЦА ВУЈАДИНА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

А.1.ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод за израду плана

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока између улица 22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радића Петровића и Старца Вујадина, градска општина Земун (Сл.Лист града Београда бр. 36/17)(у даљем тексту: Плана).

Иницијативу за израду Плана детаљне регулације је покренуо инвеститор, предузеће „AGZ REAL ESTATE“ ДОО БЕОГРАД Београду-Земун, ул. Двадесетдругог октобра број 7, власник земљишта катастарске парцеле 1853/1 КО Земун, која се налази у предложеном обухвату, како би се кроз израду Плана детаљне регулације у дефинисаном обухвату извршило усаглашавање намене земљишта и параметара са планом вишег реда.

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, након доношења Одлуке о изради Плана, припремљен је материјал и оглашен на рани јавни увид.

На основу Решења бр. IX-03-350.14-10/17 од 22.05.2017. године, о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица 22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радића Петровића и Старца Вујадина, градска општина Земун, не приступа се изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана на животну средину.

Циљ израде Плана

Циљ израде плана детаљне регулације је урбанистичка разрада локације и дефинисање правила уређења и правила грађења у складу са наменом земљишта и урбанистичким параметрима дефинисаним Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I – XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16 и 69/17) и преиспитивање капацитета свих инфраструктурних прукључака предметног подручја, за предвиђене измене намене и типологију изградње.

На основу постојећег стања, обиласка територије, полазних смерница и циљева израде, важеће планске документације, достављених услова и поднетих иницијатива, овим Планом се предлаже решење чије се основне одреднице огледају у следећем:

- Примена урбанистичких параметара који су резултат анализе просторних могућности и положаја локације, као и усмерења које је дефинисао План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16 и 69/17)
- Дефинисање просторних целина и разграничење од јавних површина (саобраћајница, инфраструктурних коридора);
- Преиспитивање планираних решења инфраструктурне мреже у важећем Плану, увођење нове и реконструкција постојеће инфраструктурне мреже унутар граница предметног подручја;
- Провера просторних капацитета у обухвату третираног подручја за реконструкцију и изградњу објеката у складу са планираним наменама;
- Побољшање услова за очување животне средине

A.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница и површина простора обухваћеног у анализи

На основу сагледавања шире локације, дефинисана је граница ПДР-а којом је обухваћен блок између улица 22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радића Петровића и Старца Вујадина, а све како је приказано у пратећем графичком прилогу бр.1: *Катастарско-топографски план саобухваом плана детаљне регулације.*

Границом обухвата Плана детаљне регулације обухваћене су:

- целе катастарске парцеле број : 2378, 1853/2, 1853/1, 1862, 1863, 1867, 1870, 1871, 1874, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1864, 1868, 1869, 1872, 1875, све **КО Земун**
- делови катастарских парцела број: 2372, 2268/2, 2377/1 и 2379, све **КО Земун**

План детаљне регулације обухвата захвата земљиште у површини од **2,3 ha**.

У случају неслагања текстуалног дела са графичким прилогом, важе подаци са графичког прилога бр.01. **Катастарско-топографски план са стеченим урбанистичким обавезама.**

A.3. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ израде Плана представља:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/15)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица 22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радића Петровића и Старца Вујадина, градска општина Земун (СЛ.Лист Београда бр. 36/17)

A.4. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана је садржан у:

- **Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, целине I – XIX у делу који се односи на целину X–Новобеоградски блокови и Бежанијска коса**

A.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Према ПГР-у грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - Град Београд, ово подручје већим делом припада зони С5 -вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града, док је остатак у јавним површинама са наменом мреже саобраћајница.

A.6. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА

Постојеће површине јавне намене су:

- саобраћајне површине

Постојеће површине осталих намена:

- површине за вишепородично становање са компатибилним садржајима (спратност П+3 до П+5)
- површине за пословање (П+4+Пк)

Подручје третирано предметним Планом је изграђено вишепородичним стамбеним објектима са компатибилним садржајима у приземљу објекта, углавном уз улицу 22.октобра, док је уз ул.Капетана Радича Петровића заступљено искључиво вишепородично становање. У улици 22.октобра, на кп 1853/1 КО Земун је саграђен пословни објект са великим заузећем парцеле и великим дубинама трактова тако да није могуће извршити промену намене у стамбену у постојећем габариту објекта. Ова парцела има саобраћајни приступ и из улице Старца Вујадина.

Терен је условно раван, са благим падом ка унутрашњости блока, а саобраћајна приступна мрежа је потпуно реализована.

Инфраструктурна опремљеност анализираног простора је на задовољавајућем нивоу за постојећи степен изграђености.

Табела бр.1:Табеларни приказ постојеће намене површина

Постојеће стање – намена површина у граници плана					
Намена		Површина (m2)		Постојећа БРГП (m2)	
Површине остале намене	Површине за вишепородично становање са компатибилним садржајима (П+3-П+5)	11214	47,94%	22930	
	Површине за пословање (П+4+Пк)	2650	11,33%	7300	
Површине јавне намене	саобраћајне површине	9529	40,73%	-	
УКУПНО		23393	100,00%	30230	

Слика бр.1: аерофотоснимак предметног компактног блока



A.6.1 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И РАЗВОЈНЕ МОГУЋНОСТИ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Улична мрежа

Планом се задржава постојеће решење мреже саобраћајница. Овом Изменом није планирано формирање новог јавног земљишта, а у обухвату измене су постојеће ободне саобраћајнице (22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радича Петровића и Старца Вујадина).

Попис катастарских парцела за јавне намене

Катастарске парцеле које улазе у обухват грађевинских парцела за јавне намене у склопу постојећих ободних саобраћајница:

- улица 22. октобра - К.П. бр. 2372 К.О. Земун и 2268/2 К.О. Земун,
- улица Николе Тесле - К.П. бр. 2377/1 К.О. Земун,
- улица Капетана Радића Петровића - К.П. бр. 2378 К.О. Земун,
- улица Старца Вујадина - К.П. бр. 2379 К.О. Земун.

Јавни градски превоз путника

Простор предметног Плана опслужен је линијама:

- Линија 15 (Зелени Венац–Земун/Нови град)
- Линија 45 (Блок 44 – Земун/Нови град)
- Линија 601 (Земун/кеј ослобођења – Јаково)

аутобуског подсистема ЈГС-а које саобраћају улицом Булевар Николе Тесле/Карађорђево трг

Стајалиште ових линија, "Карађорђево трг", налази се у улици Карађорђево трг, што је у граници петоминутне пешачке доступности у односу на посматрани простор.

Паркирање

Највећи део простора у обухвату је изграђен и задовољење потреба за паркирањем изграђених објеката обавља се у оквиру припадајуће парцеле и на јавним паркиралиштима у профилима саобраћајница

Пешачки саобраћај

Пешачки саобраћај у постојећем стању одвија се дуж површина које су намењене кретању пешака, тротоарима и другим пешачким стазама, као и саобраћајним површинама унутар граница плана које истовремено служе и за кретање возила.

A.6.2 ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Јавне зелене површине

У обухвату Плана, у регулацији саобраћајница, компактног блока, постоји зеленило у форми дрвореда у садним јамама у склопу тротоара, изузев улице Старца Вујадина. Постојећи капацитети су углавном хетерогени у погледу врста, старости и димензија стабала, док је у улици Николе Тесле обострани хомогени дрворед липе вишедеценијске старости.

Дуж непарне стране улице Капетана Радића Петровића, простор између регулационе и грађевинске линије уређен је у форми предбашти. Присутне су различите категорије биљног материјала (мешовита висока вегетација, шибље итд).

У контактної зони, налази се јавна зелена површина, типа сквер у регулацији саобраћајница – између Карађорђево и улице 22.октобра.

Зелене површине у оквиру осталих намена

Простор који је предмет Плана је већим делом изграђен, према регулационој линији саобраћајница. Неизграђени делови појединих парцела у унутрашњости блока обилују високом вегетацијом, у којој доминирају високи лишћари вишедеценијске старости. Предметне површине, екстензивно одржаване, од изузетног су значаја нарочито за најмлађе и најстарије становнике блока.

A.6.3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ И РАЗВОЈЕНЕ МОГУЋНОСТИ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

Водовод и канализација

Водовод

Унутар граница Плана налазе се постојећи цевоводи и то:

- Ø 80 у улици Старца Вујадина.
- Ø150 у улици Капетана Радића Петровића
- Ø 200/Ø300 у улици 22.Октобра
- Ø 80 у улици Николе Тесле

Канализација

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације, предметно подручје припада Централном канализационом систему и то на делу где је заснован сепарациони систем канализације.

Реципијент за употребљене и атмосферске воде са предметног подручја је КЦС „Карађорђево трг“. Ова КЦС је двонаменска и служи за препумпавање употребљених и атмосферских вода са припадајућег сливног подручја у реку Дунав.

На предметном подручју налази се:

- Постојећи фекални колектор ОБ 60/110цм у ул.22.Октобра изграђен око 1930.год.
- Фекална канализација Ф 250 АЦ уз улицу Старца Вујадина
- Фекална канализација Ф 250 Б у ул.Капетана Радића Петровића
- Фекални колектор ОБ 60/110цм у ул.Николе Тесле
- Фекални колектор АБ 70/125 у ул. Николе Тесле
- Атмосферска канализација у ул.Николе Тесле А140/210
- Атмосферска канализација у ул.22.октобра А240/180

Постојећи капацитети водоводне мреже и пропусна моћ постојећих колектора задовољава капацитет постојеће изградње.

Електроенергетска мрежа

Постојеће стање електродистрибутивне мреже:

Водови напонског нивоа 110 и 35 kV:

У границама Измене и допуне Плана нема постојећих, ани планираних објеката 110 и 35 kV.

Мрежа 10 kV

На предметном подручју се налази мрежа водова 10kVи слободностојећа трафостаница 10/0.4 kV која се налази у унутрашњем дворишту објекта саграђеног на кп 1872 КО Земун, која је на прикључена на дистрибутивну мрежу по принципу улаз-излаз.

Мрежа 1kV

Мрежа је подземна, претежно изведена у јавној површини у профилу ободних саобраћајница.

Услови ЕД Београд бр Е-5719 од __.2017.год.

ТТ межа

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ Тошин бунар. Приступна ТК мрежа изведена је у складу са ситуацијом која је дата на графичком прилогу бр.7, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном ТК мрежом.

Услови Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације А.Д.Број: 339665/2-2017 од 29.09.2017. год.

Мрежа топлификације и гасификације

Гасоводна мрежа

Јавно предузеће „Србијасгас“, закључило је да на предметном простору не постоји изграђена гасоводна мрежа или објекту у надлежности ЈП“Србијасгас“.

Услови Србијагас
Број:07-07/22360 од 29.09.2017.

Топловодна мрежа

Предметна локација припада грејном подручију ТО "Нови Београд" и конзуму магистралног топловода М2а.

Према постојећем стању у предметном обухвату постоје топоводи:

- Ул.22.Октобра –топловод Ø273.00/400 дуж парне стране улице и топоводи Ø168.3/250, Ø139.7/225 и Ø114.3/200 дуж непарне стране улице са прикључним топоводима за постојеће објекте.
- Ул.Старца Вујадина – топловод Ø108.0/3.6 прелаз улице и дуж улице до улице Капетана Радића Петровића, и
- Ул.Капетана Радића Петровића – топловод Ø108.0/3.6 са прикључним топоводима за постојеће објекте и прелаз Ø101.6/3.6 до улице Старца Вујадина

Услови ЈКП Београдске електране
Број: И-20212/2 од 18.09.2017. год.

А.6.4 ИНЖИЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ТЕРЕНА

Геолошка грађа терена

Геолошка грађа терена на простору плана детаљне регулације и у његовој непосредној зони, учествују квартални седименти: антропогене насlage (п), барски (br), алувијални (а1) и речно - језерски нанос (ај1) и терцијарни седименти - плиоцене песковито - глиновите насlage (P1) и миоцене глиновито - лапоровите насlage (M32).

Антропогене насlage (п), представљају насут део технички уређеног и не регулисаног терена у висини 1.2 – 5.1м. У највећем делу регулационог плана насипање је изведено хидрауличким рефулисањем песка (пр), глиновитог материјала (ng). Неуједначених су физичко - механичких својстава.

Антропогене насlage (п), је представљено технички уређеним и не уређеним насипима. Технички уређени насипи чине површину терена и формирану су од хидраулички рефулираног песка (пр) у висини од 1.2-5.0м. Технички не уређени насипи чине глиновити материјали (ng) са уклопцима грађевинског шут, органских материја, шљаке и др. Регистровани су а мањим испод рефулираног песка (стара површина терена). Дебљина ових наслага је између 0.5-2.1м.

Барске творевине (Q2br), чини стару површину терена пре насипања и исушивања терена. Ову средину карактеришу муљеви - прашине са остацима биљака органске глине, тамно сиве до црне боје. Неповољних су физичко - механичких карактеристика пошто су изразито меке и неконсолидоване. Дебљина ових депозита је до 2.5 м.

Алувијални нанос (Q2a1), изграђује терен до дубина 18.0 – 23.5м. Горњи део алувијалног наноса је представљен фацијом поводња коју чине прашине песковито заглињене (Q2a1grzr) са неуједначеним садржајем песковите фракције у маси, углавном неповољних физичко-механичких карактеристика, а локално, у зони мртваја и бара и глиновитим прашинама (муљевима).

Дубљи нивои алувијалног наноса (фација корита) су изграђени од прашинастих до крупнозрних пескова (Q2a1kpr- Q2a1kr), крупнозрног песка са учешћем ситнозрне фракције шљунка у језгру до 25% (Q2a1kr,š) који чине прелаз ка комплексу пескова и ситнозрних шљунковима (Q2a1krš) у подини интервала комплекса. Прашинасти пескови у дебљини 1.0–4.0м су замуљени, растресити и подложни ликвифакцији (Q2a1kr,rg). У целини алувијални песковито - шљунковити нанос је средње до добро збијен и водом засићен.

Алувијално-језерски, шљунковито-песковити нанос (Q1aj), представља најстарије кварталне седименте, изграђен од прашинастих до крупнозрних и шљунковитих пескова (Q1aj2kr) и средњезрних до крупнозрних,

местимично песковитих шљункова (Q1aj1kšr), локало прослојавање са конгломератима (Q1aj1kšr,ko) дебљине 2.5–6.0m. Комплекс је углавном добро збијен, слабо деформабилан и богат водом. Дебљина интервала је од 12.0 – 18.5m.

Плиоцени глиновито - песковити седименти, локално са танким прослојцима или сочивима шљункова (P11pt1PŠ), су подређено заступљени у терену предметног простора. Представљени су комплексом средње до добро збијеним ситнозрним до средњезрним песковитим шљунковима, подређено конгломерати и пешчари везани преконсолидованим прашинасто-песковитих глинама. Дебљина интервала је од 4.0 – 8.5m.

Миоцени глиновито - лапоровити седименти (M32GLg), чине основу терена на целокупном простору плана детаљне регулације. Представљени су глинама и лапорима, који су практично недеформабилни за оптерећење до 400 kN/m², безводни и водонепропусни.

Хидрогеолошка грађа терена

Хидрогеолошке карактеристике терена последица су типа и врсте порозности издвојених литолошких чланова у склопу терена. Насип карактерише изразита интергрануларна порозност са својствима хидрогеолошког спроводника. Барске наносе (стара површина терена) карактеришу хидроизолаторска својства. Алувијални и алувијално-језерски седименти (поготови у дубљим деловима терена) имају развијену интергрануларну порозност. Она имају својствима изразитих хидрогеолошких колектора спроводника, али и резервоара подземних вода у којима је образована стална, збијена издан подземних вода значајне издашности. Издан се директно прихрањује водама из водотока реке Дунава и мањим делом инфилтрацијом атмосферичке. Ниво подземне воде је на дубини 2.6-4.2м, односно између кота 69.5 – 71м.н.в., што се може сматрати за просечни ниво, који је изнад некадашње површине терена. При максималном водостају реке Дунав треба очекивати да је терен водозасићен до коте 72.0 м.н.в.

Сеизмичност терена

На основу података из постојећег фонда геофизичких испитивања извршене сеизмичке микрорејонизације истражни терен је сврстан у терене са VIII степеном сеизмичког интензитета по МЦС скали, са коефицијентом сеизмичности од $K_s=0.035$.

Савремени геолошки процеси и појаве

На подручју на коме је предвиђена изградња објеката нису констатоване не стабилност у тла, тако да се истражни простор може третирати стабилним и без већих ограничења у даљем пројектовању.

У случају дубљих ископа обавезно се мора предвидети широки ископи или подграда, да би се предупредило затрпавање ископа која би довела до деформација околног терена.

A.6.5 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Увидом у документацију Завода за заштиту природе Србије и Регистар заштићених природних добара, констатовано је да се на простору предвиђеном за израду Плана, не налазе заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

A.6.6 ЗАШТИТА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКОГ НАСЛЕЂА

Са становишта службе заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94,52/11-дп.закон и 99/11-др.закон) простор обухваћен Планом детаљне регулације се граничи са просторном Модернистичком целином Земуна која се налази под претходном заштитом и у процедури је утврђивања за културно добро. Предметни блок се не налази у наведеној целини, али у просторном

архитектонско-урбанистичком смислу представља континуитет развоја јужног Земунa у периоду између два светска рата.

Посебну архитектонску вредност имају објекти на углу, Старца Вујадина 1 и 5 (кп 1853/2 и 1855 КО Земун) који се задржавају у аутентичном габариту и волумену уз задржавање примењених материјала, конструктивног склопа, очувања основних вредности функционалног склопа и ентеријера.

На предметној локацији нема евидентираних археолошких налаза и остатака.

Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда број 0830/17 од 03.01.2018.године.

A.6.7 ПОСЕБНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

На основу прибављених услова за израду предметне израде Плана, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Услови Министарства одбране бр3210/2 од 05.10.2017. и Министарства унутрашњих послова 217-411/2017 од 02.10.2017.

A.7.ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

A.7.1 Планирана намена

Планиране намене површина у обухвату Плана су:

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине

У обухвату Плана нема формирања нових површина јавне намене.

Површине осталих намена:

- површине за вишепородично становање и то:
 - зона А – вишепородично становање
 - зона Б – вишепородично становање

Предложене планиране намене површина су приказане на графичком прилогу бр.4 „Планирана намена површина“ (Р 1:500)

Површине јавне намене

Планом се задржава постојеће решење мреже саобраћајница у оквиру саобраћајних површина. Овим Планом није планирано формирање нових површина јавне намене, а у обухвату ПДР-а су постојеће ободне саобраћајнице (22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радића Петровића и Старца Вујадина)

У оквиру постојеће регулације саобраћајница у обухвату овог Плана могуће је по потреби вршити прерасподелу саобраћајних површина и постављање потребне инфраструктуре.

Површине осталих намена

Планирана претежна намена површина дефинисана овим Планом је вишепородично становање. У оквиру ове намене се задржавају постојећи садржаји компатибилне намене и планирају нови.

Анализирано подручје представља компактни градски блок у оквиру ког су изграђени стамбени и стамбено пословни објекти на којима је могуће вршити радове реконструкције, адаптације и доградње у складу са параметрима дефинисаним овим Планом.

На кп 1853/1 КО Земун је предвиђена могућност уклањања постојећег и изградња новог стамбеног објекта у складу са дозвољеним параметрима и уклапање у постојећу физичку структуру.

У складу са тим, овим ПДР-ом супреиспитани и капацитети свих инфраструктурних прукључака предметног подручја, за предвиђене намене и типологију изградње и дефинисано најрационалније решење.

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела бр.3: Табеларини приказ планираних намена површина

Намена	Површина (m2)		Постојећа БРГП (m2)	Планирана БРГП (m2)
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
Површине за вишепородично становање	13864	59,27%	22930	32930
УКУПНО ОСТЕЛЕ НАМЕНЕ	13864	59,27%	22930	32930
ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Саобраћајне површине	9529	40,73%	-	-
УКУПНО ЈАВНЕ НАМЕНЕ	9529	40,73%	-	-
УКУПНО	23393	100,00%	22930	32930

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

А.7.2 Површине јавне намене

Мрежа саобраћајница

Планом се задржава постојеће решење мреже саобраћајница. Овим Планом није планирано формирање новог јавног земљишта, а у обухвату измене су постојеће ободне саобраћајнице (22.октобра, Николе Тесле, Капетана Радића Петровића и Старца Вујадина)

У оквиру регулације улице Никола Тесла задржава се постојећа такси станица са десет подужних паркинг места на непарној страни улице.

Услови секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију бр.344.4-43/2017 од 24.10.2017.

ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Назив улице	Број катастарске парцеле
Улица 22.октобра	2372, 2268/2 КО Земун
Улица Николе Тесле	2377/1 КО Земун
Улица Капетана Радића Петровића	2378 КО Земун
Улица Старца Вујадина	2379 КО Земун

Јавни градски превоз путника

Развој јавног градског превоза путника који опслужује простор у оквиру предметног плана, заснива се на плану развоја јавног саобраћаја према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16 и 69/17) и развојним плановима Дирекције за јавни превоз, према којима је планирано задржавање свих постојећих траса линија ЈГПП-а.

Предметно подручје је опслужено линијама ЈГПП-а које не саобраћају улицама у границама обухвата, али се стајалишта налазе у границама петоминутног хода.

У улици 22.октобра (смер ка периферном термину), постоји стајалиште ЈГП, које није у функцији.

Према планским поставкама и смерницама развоја система јавног градског превоза у досадашњим плановима, у оквиру овог Плана детаљне регулације предвиђено је да се поменуто стајалиште задржи имајући у виду могућност реорганизације мреже линија ЈГП-а и потребом да се предметно стајалиште врати у функцију.

Димензије стајалишног простора су задовољавајуће као и геометрија ивичних линија и уклапање у постојеће саобраћајне траке у улици 22.октобра.

Услови Секретаријата за јавни градски превоз

Број: 346.5-2360/2017 од 19.02.2018. год.

Пешачки саобраћај

Вођење пешачких токова уз ободне саобраћајнице, биће вршено као и у постојећем стању дуж постојећих пешачких површина, тротоара.

Објекти за образовање деце и омладине

Према оријентационом прорачуну на предметном подручју обухвата Плана детаљне регулације предвиђена је планирана популација од 1400 становника. Према условима Завода за унапређивање образовања и васпитања за планирани број становника на гравитационом подручју предложеног плана потребно је планирати следеће капацитете:

Предшколске установе

Величина популације предшколског узраста, према плану рачуна се са 1,5% деце за свако годиште од укупне планиране популације. На основу планиране популације од 1400 становника, односно повећање од око 450 становника износи око 100 деце, тј повећање од око 48 деце.

У складу са условима завода за унапређивање образовања и васпитања бр.1629/2017 од 03.11.2017. године потребно је у оквиру планираног стамбеног објекта на кп 1853/1 КО Земун планирати простор од око 120м² у коме је могуће сместити депаданс деце предшколске установе за смештај око 48 деце.

На ширем подручју налазе се постојеће предшколске установе:

- „Чаролија“ (са централном кухињом), капетана Рдича петровића бр.26, површина објекта 2.117м², површина комплекса 5.873 м², капацитета 264 деце
- Депаданс „Алиса“, старца Вујадина бр.7, површине објекта 122м², капацитета 48 деце

Основне школе

Величину популације узраста 7-15 година, у планирању потребно је рачунати са око 10% деце од укупно планиране популације. На основу планиране популације то било око 65 деце узраста од 7-15 година, што је недовољан број ученика да би се могла планирати образовна установа минималних капацитета, а која би била економски оправдана.

Средње школе

Величину популације узраста 16-19 година, у планирању потребно је рачунати са око 5% деце од укупно планиране популације. На основу планиране популације то било би око 32 деце узраста 16-19 година, односно 1 одељење, што је недовољан број ученика да би се могла планирати образовна установа минималних капацитета, а која би била економски оправдана.

У складу са условима Завода за унапређивање образовања и васпитања, број: 1629/2017 од 03.11.2017. год. и пројектованој популацији од 1400 становника, предвиђено је да се овим Планом оствари повећање броја становника за максимално 450, односно повећање броја деце износи 1,5% сваког узраста, што даје око 145 деце. Калкулацијом се долази до закључка да у обухвату Плана није потребно планирати нову површину за изградњу предшколске установе, односно основне и средње школе, већ је пожељно планирати у оквиру нове стамбене изградње простор од око 120 м² у који је могуће остварити депаданс предшколске установе за капацитет 48 деце.

ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У оквиру површина остале намене планиране су:

- **ЗОНА „А“** – вишепородично становање
- **ЗОНА „Б“** – вишепородично становање

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом намењен за грађење, који обухвата једну или више катастарских парцела или њихових делова. Дефинисана је приступом на јавну површину и границама према суседним парцелама.

Парцелација и препарцелација се може вршити у оквиру катастарских парцела применом правила дефинисаних овим планом. Основ за промену граница парцеле, је пројекат парцелације и препарцелације, уз сагласност власника парцеле. Грађевинска парцела се формира уз максимално поштовање постојећих катастарских парцела у складу са правилима за предметну зону.

Парцела мора имати приступ на јавну површину било директно, било преко приступне саобраћајнице.

Могућа је реализација интерних (приступних) саобраћајница у оквиру земљишта остале намене преко којих ће се реализовати приступ парцелама јавне мреже саобраћајница, а које ће се реализовати кроз пројекте парцелације или препарцелације.

За сваку приступну саобраћајницу мора бити формирана посебна грађевинска парцела. Минимална ширина приступне саобраћајнице је 5,5m за двосмерни и 3,5m за једносмерни саобраћај. Приступна саобраћајница са једносмерним режимом мора бити прикључена на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерна или слепа мора имати припадајућу окретницу. Приступна саобраћајница се може планирати као колско-пешачка у оквиру које је интегрисано кретање пешака и возила. У том случају минимална ширина парцеле приступа је 6m за двосмерни и 4,5 за једносмерни режим кретања. Уколико су раздвојени коловоз и тротоар, минимална ширина парцеле приступа за двосмерну саобраћајницу је 7m (5,5m за коловоз и минимално једнострано тротоар од 1,5m), а за једносмерну 5m (3,5 m за коловоз и минимално једнострано тротоар од 1,5m)

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према парцели приступа је 9m, а удаљеност грађевинске линије од парцеле приступа је минимално 2.5m, а у складу са осталим обавезним удаљењима дефинисаним овим Планом.

Елементе саобраћајница предвидети у складу са оптерећењем и планираном врстом саобраћаја. У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију улица на које се наслања предметни простор. При изради нивелационог решења нових саобраћајних површина предвидети гравитационо отицање површинских вода. За интерне саобраћајнице које обезбеђују прилаз паркинг простору, а које ће уједно служити и за потребе снабдевања, противпожарне и комуналне потребе предвидети коловозне конструкције са подлогом и асфалтним застором и сходно саобраћајном оптерећењу које се очекује

У случају да грађевинска парцела има излаз на две саобраћајнице, потребно је обезбедити минималну ширину фронта парцеле макар према једној саобраћајници.

Забрањује се спајање парцела из различитих зона.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Објекте је потребно поставити у зону дозвољене изградње. Обавезно је поставити објекат на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини и одржати форму постојећег затвореног блока.

У оквиру анализираног подручја сви објекти су двострано узидани осим објеката на углу улица Капатана Радича Петровића и Улице Николе Тесле, као и објекта у улици Старца Вујадина на кп 1855 КО Земун.

Могуће је увећање индекса заузетости за угаоне објекте до 15% .

Висина објекта се одређује у односу на тачку пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Висина објекта која је релевантна за одређивање удаљености од бочних граница парцеле је **висина венца** (зиданог дела ограде повечене етаже).

Дозвољена је изградња сутеренских етажа уколико то инжењерско-геолошки услови дозвољавају. У сутеренској етажи је могуће обезбедити користан простор намењен за пословне садржаје, станарске оставе, помоћне просторије, ТС, магацински простор, гараже и др. Улаз, односно денивелисани приступ подрумским, односно сутеренским просторијама, мора се обезбедити у оквиру припадајуће парцеле објекта. Становање у подруму се не дозвољава.

Паркирање

За садржаје који се планирају обезбедити потребан број паркинг места на основу норматива:

- становање: 1,1 ПМ/1 стану
- трговина: 1 ПМ/50 m2 БРГП продајног простора
- административно-пословни објекти: 1 ПМ/60 m2 нето
- хотел: 1ПМ/2-10кревета у зависности од категорије
- тржни центри: 1 ПМ/50m2 продајног простора
- угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице
- магацини: 1 ПМ/ 100m2 БРГП

Сва возила сместити на припадајућој парцели.

Услови секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију бр.344.4-43/2017 од 24.10.2017.

Зеленило унутар блока:

- Планиране зелене површине формирати у складу са наменом простора и архитектуром објекта. Просторни распоред и садржаје у склопу слободних површина прилагодити потребама корисника;
- Препоручује се озелењавање равних кровова надземних објекта и подземних гаража. Дебљину супстрата за садњу прилагодити типу кровних вртова.

Услови ЈКП Зеленило бр.24989/1 од 02.10.2017.год..

Табела бр.4 Табеларни приказ упоредни планираних и остварених урбанистичких параметара

По ПГР-у		По ПДР-у		
Зона С5 – Вишепородично становање	Индекс заузетости 60%	Вишепородично становање	зона А	Индекс заузетости 60% (изузетно 70%-приземље на кп 1853/1КО Земун) Висина венца 18.5m / 92.0 мм висина слемена/повучене етаже 25.0m / 98,5 мм
	Индекс изграђености 3.5 Спратност П+6+Пк/Пс	Вишепородично становање	Зона Б	Индекс заузетости 60% висина венца - 16.0m. висина слемена - 18.5m

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „А“ –Вишепородично становање са компатибилним садржајима (спратности П+5+2Пе)

Основна намена површина Вишепородично становање.

Компатибилност намена Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и садржаји из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена.

На појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, дозвољени однос основне и компатибилне намене је 100-80% : 0- 20%

У складу са условима Завода за унапређивање образовања и васпитања бр.1629/2017 од 03.11.2017. године потребно је у оквиру планираног стамбеног објекта на кп 1853/1 КО Земун планирати простор од око 120м² у коме је могуће сместити депаданс дечје предшколске установе за смештај око 48 деце према нормативу 6,5м² објекта/детету и 8м² слободне зелене површине/кориснику)

Правила парцелације

Минимална грађевинска парцела не сме да буде мања од 300м², са минималном ширином фронта парцеле према јавној површини од 12м и минималном дубином парцеле од 15м, при чему је меродавно највеће управно растојање од регулације улице.

Свака постојећа катастарска парцела која не одступа више од 5% у односу на дефинисана правила може се сматрати грађевинском парцелом у складу са овим Планом.

Изузетак је кп 1853/1 КО Земун за коју важи правило да се у случају парцелације мора формирати грађевинска парцела минималне површине 1000м² на којој је могућа реализација депаданса дечје установе за смештај 48 деце.

Положај зграде

Према јавном земљишту објекте поставити на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

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

Правила којима се дефинише удаљеност планираних објеката од бочних граница парцеле:

У овој зони су на свим парцелама планирани двострано узидани објекти.

Дубина забата се мора прилагодити изграђеном објекту на суседној парцели, а у остатку парцеле су обавезна повлачења и то:

- Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1.6 м, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта.
- Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 1/3 висине објекта.
- Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 1/5 висине.
- Изузетно је на кп 1853/1 КО Земун дозвољена изградња приземља на граници са кп 1862 КО Земун без могућности формирања отвора на овој фасади.

Дозвољено је повлачење последње две етаже са задње стране у циљу поштовања горе наведеног услова.

Висина објекта

Обавезна висина венца објекта је око 18.5м / 92.0 мм (дозвољено одступање 20цм).

Максимална висина слемена / повучене етаже објекта је 25.0м / 98,5 мм)

Повлачење последње две етаже према регулационој линији је обавезно у истој равни под углом од 57°

Кота приземља

Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6м виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2м виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Кота приземља у делу обејка у коме се налази депаданс дечје установе (на кп 1853/1 КО Земун) мора бити минимално 0,2м изнад коте приступне саобраћајнице, а приступ простору садржати елементе приступачности за савладавање висинских разлика.

Индекс заузетости

Индекс заузетости на парцели је 60%.
Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан до 15%.
Изузетно се на кп 1853/1 КО Земун дозвољава заузеће у приземљу објекта од 70%. **Индекс заузетости на овој парцели за етаж изнад приземља је 60%**

Услови за слободне и зелене површине

Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40% .
Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%
Изузетак је кп 1853/1 КО Земун, на којој је минимални проценат слободних и зелених површина 30%, од чега минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом износи 10%.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава прописана правила.
На постојећим објектима уз улицу 22.октобра могућа је реконструкција поткровља и доградња последње етаже у складу са правилима дефинисаним овим планом уз обавезно задржавање висине посројећег венца.
Изузетак је објект на кп 1853/2 КО Земун, на углу улица 22.октобра и Старца Вујадина на коме није дозвољена доградња.
У случају изградње новог објекта примењују се правила дефинисана овим Планом.

Правила за изградњу помоћних објеката

У оквиру парцеле, поред главног објекта није дозвољена изградња помоћних објеката осим објеката у функцији инфраструктуре. На постојећим помоћним објектима су дозвољени искључиво радови на текућем одржавању. Површина постојећег помоћног објекта улази у обрачун дозвољених урбанистичких параметара.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу, **топловодну мрежу** или други алтернативни извор енергије.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ „Б“ – вишепородично становање са компатибилним садржајима (спратности П+4)
--

Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намена	Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и садржаји из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена. На појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, дозвољени однос основне и компатибилне намене је 100-80% : 0- 20%
Правила парцелације	Минимална грађевинска парцела не сме да буде мања од 300m², са минималном ширином фронта парцеле према јавној површини од 12m и минималном дужином парцеле од 15m, при чему је меродавно највеће управно растојање од регулације улице. Свака постојећа катастарска парцела која не одступа више од 5% у односу на дефинисана правила може се сматрати грађевинском парцелом у складу са овим Планом.
Индекс заузетости парцеле	Индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%.
висина објекта	Максимална висина венца објекта је 16.0m. (максимална висина слемења објекта је 18.5m)
Кота приземља	Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља може бити до 1,6m и за нестамбену намену.
Положај зграде	Према јавном земљишту објекте поставити на грађевинску линију назначену на графичком прилогу бр.4. 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 Правила којима се дефинише удаљеност планираних објеката од бочних граница парцеле: У овој зони су на свим парцелама планирани двострано узидани објекти. Дубина забата се мора прилагодити изграђеном објекту на суседној парцели, а у остатку парцеле су обавезна повлачења и то: ▪ Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама уколико је парапет отвора минимално 1.6m, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. ▪ Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 1/3 висине објекта. ▪ Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 1/5 висине. Дозвољено је повлачење последње две етаже са задње стране у циљу поштовања горе наведеног услова.

Изузетак је објекат на кп 1855 КО Земун, који се задржава у аутентичном габариту и волумену.

У случају изградње новог објекта на кп 1844 КО Земун, дозвољена је изградња до бочне границе парцеле ка кп 1853/1 КО Земун

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава прописана правила.

Постојећи објекти на парцели чији је индекс **заузетости** већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, 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.

Изузетак је објекат на 1855 КО Земун који се задржава у аутентичном габариту и волумену задржавање примењених материјала, конструктивног склопа, очувања основних вредности функционалног склопа и ентеријера.

Услови за слободне и зелене површине

Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%.

Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.

Правила за изградњу помоћних објеката

У оквиру парцеле, поред главног објекта није дозвољена изградња помоћних објеката осим објеката у функцији инфраструктуре. на постојећим помоћним објектима су дозвољени искључиво радови на текућем одржавању. Површина постојећег помоћног објекта улази у обрачун дозвољених урбанистичких параметара.

Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром

Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу, **топловодну мрежу** или други алтернативни извор енергије.

А.7.3 ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

Водовод

По свом висинском положају, територија обухваћена границом Плана припада I висинској зони.

Унутар граница плана постоје следећи цевоводи:

- Ø200 / Ø300 у улици 22. октобра;
- Ø80 у улици Николе Тесле;
- Ø150 у улици Капетана Радића Петровића;
- Ø80 у улици Старца Вујадина.

У јавним саобраћајницама унутар граница Плана предвиђена је реконструкција постојећих цевовода и замена цевоводима већег профила. Предвиђена је замена цевовода Ø80 у улицама Николе Тесле и Старца Вујадина

минималним пречником Ø150 у јавној површини у складу са саобраћајним решењем предметног подручја. Цеовод у улици Николе Тесле потребно је повезати на цеовод Ø200 у улици 22. октобра. Потребно је цеовод Ø200 / Ø300 у улици 22. октобра заменити новим. Како би се обезбедило уредно водоснабдевање свих потрошача у предметном подручју, на свим местима где је могуће, постојећу и новопроектovanу мрежу повезати у „прстен“. На уличној мрежи потребно је предвидети довољан број хидраната. Трасу цеовода водити јавним површинама, у свему према урађеном Синхрон плану.

Услови ЈКП-а "Београдски водовод и канализација" Београд,
Број: 61501/2 I₄/2355 од 17.11.2017. год.

Канализација

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације, предметно подручје припада Централном канализационом систему и то на делу где је заснован сепарациони систем канализације.

Реципијент за употребљене и атмосферске воде са предметног подручја је КЦС „Карађорђево трг“. Ова КЦС је двонаменска и служи за препумпавање употребљених и атмосферских вода са припадајућег сливног подручја у реку Дунав.

Планирано је да се након пуштања у рад фекалног колектора 200/175cm у ул.Булевар Николе Тесле, као и изградње КЦС Ушће нова, употребљене воде из КЦС „Карађорђево трг“ уместо у Дунав препумпавају у поменути фекални колектор

Према тренутном стању, фекални колектор 200/175cm у ул.Бул.Николе Тесле, употребљене воде одводи на КЦС Ушће, одакле се оне упуштају у Дунав.Овај колектор је изграђен дуж читаве трасе од Цетињске улице до КЦС Ушће, али је у функцији само на деоници низводно од блока 12, зато што је већ и према постојећем стању искоришћен капацитет КЦС Ушће. У будућности је планирано да фекални колектор 200/175cm у Бул.Николе Тесле, фекалне воде одводи до планиране КЦС Ушће-нова.

Услови ЈКП-а "Београдски водовод и канализација" Београд
Број: 61501/1 од 10.октобра 2017. год.

Електроенергетска инфраструктура

Планираним планским решењем се капацитет изградње повећава за око 2500 м² стамбене изградње, што указује на повећање потребне снаге електричне енергије за минимум 200 kW, па је у складу са тим планирана изградња додатне трансформаторске станице ТС 10/0,4kV, капацитета 2x1000kVA унутар третираног блока, а снага трансформатора ће бити прилагођена пројектованом решењу појединих садржаја.

- Прикључење планиране ТС 10/0,4 kV на мрежу 10kV је планирано преко постојеће електроенергетске мреже.
- Планирану ТС прикључити на принципу улаз-излаз на постојеће и планиране водове 10kV. Планирани водови 1 kV и 10kV су типа и пресека 3x(XHE 49-A 1x150) mm², 10 Kv и XP00 AS 3x150+70MM², 1KV
- Прецизнији начин прикључење планираних ТС 10/0,4kV биће дефинисан приликом израде Техничких услова у поступку издавања локацијских услова.

Уколико се нове трасе водова нађу испод коловоза, водове 10 и 1 kV заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100.

Предвидети 100% резерве за кабловске водове 10kV, и 50% резерве за кабловске водове 0.4kV, у броју отвора кабловске канализације.

Општи услови за измештање и заштиту постојећих електроенергетских објеката:

- Приликом извођења радова, задржати све постојеће галванске везе, осим за објекте који се руше ради изградње планираних објеката.
- При измештању водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским и осталим подземним инсталацијама.
- Приликом измештања надземног вода потребно је обезбедити сигурносну висину и минимално сигурно растојање измештеног надземног вода од планираног објеката, као и од постојећих објеката.
- При извођењу радова заштити постојеће кабловске водове од механичког оштећења.
- Радове у близини каблова вршити ручно или механизацијом која не изазива оштећења изолације и оловног плашта.
- Заштита од напона корака, напона додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима "ЕПС Дистрибуције" д.о.о. Београд.
- У траси електроенергетских водова не сме да се налази никакав објекат који би угрожавао или онемогућавао приступ водовима у случају кvara.
- Пре почеТка пројектовања подносилац захтева дужан је да прибави сагласност на трасу водова 10 и 0.4kV (приложити 3 ситуације) од Службе Техничке документације "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА", Господар Јевремова 26-28/IV.
- **Постојећа ТС 10/04 kV у обухвату Плана се задржава.**

Услови ЕД Београд бр Е-5719/17 од 23.01.2018.год.

ТК мрежа

На предметном подручју се наведне потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет ТК мреже. Потребне за новим тф прикључцима, односно ТК услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

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

За нове стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа се може реализовати FTTB (FiberToTheBuilding) технологијом монтажом IP приступних уређаја GPON технологијом у типологији FTTB (FiberToTheBuilding) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (FiberToTheBuilding) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Узимајући у обзир наведено потребно је да се обезбеди више микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат, у објекту или на слободној површини близу планираног комерцијалног објекта, једна микрорелација за зону у којој је планирано индивидуално становање на слободној површини 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, у оквиру предметног Плана.

У зависности од динамике планиране изградње објекта, планирати и микролокације. Зависно од добијене локације може доћи до промена граница приступне мреже.

За смештај ТК опреме - indoor кабинета ТК уређаја обезбедити простор површине од 2 - 4m².

За смештај ТК опреме - outdoor кабинета ТК уређаја обезбедити простор 2x2m 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 монофазно бројило са минимумом једновремене снаге $P_j=0,5kW$.

Планира се да приступна ТК мрежа буде подземна, па је за повезивање на ТК мрежу, неопходно обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТК канализације.

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити 1 (једну) зону од интереса. Површина једне зоне треба да буде $(2 \times 3)m$, на којој ће се поставити антенски носачи на крову објекта. За зону од интереса планирана је локација за једну базну станицу.

За напред наведену планирану локацију неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији;
- напајање на локацији и то трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге $3,5kW$;

Антенски стуб базне станице мобилне телефоније, може се постављати на стамбени објект на кп 1853 КО Земун под условом да:

- висинска разлика између базе антене и тла износи најмање $15 m$;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбеног објекта у окружењу износи најмање $30 m$;
- удаљеност антенског система базне станице и стамбених објеката у окружењу може бити мања од $30 m$, искључиво када је висинска разлика између базне антене и кровне површине објекта у окружењу износи најмање $10m$.

Обзиром да се на истој парцели предвиђа реализација депаданса дечје установе, потребно је пре постављања ове базне станице извршити детаљну анализу утицаја планиране базне станице на окружење у складу са Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС и 14/2016) , израду Студије о процени утицаја на животну средину и њену верификацију од стране надлежног органа у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009)

Уколико није могуће обезбедити позицију на објекту онда је потребно обезбедити локацију за изградњу стуба. Површина једне зоне треба да буде $(10 \times 10)m$, на којој ће се поставити цеста стуб висине $15-36m$, на јавној површини..

За напред наведену планирану локацију, на којој ће се изградити стуб неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији;
- напајање на локацији и то трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге $17.3 kW$.

Висина стуба подложна је променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради Пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову. Висине стуба су $10, 15, 18, 24$ и $36m$.

У складу са горе наведеним условима, кроз синхрон план подземних инсталација, су предвиђени коридори за планирану ТК канализацију, дуж свих саобраћајница, као и микролокације за ТК опрему (више локација) и микролокација за планирану БЦ МТЦ (једну локацију), у оквиру граница плана.

Општи услови

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих ТК објеката који су назначени на приложеној ситуацији.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних ТК каблова или кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (ТК објеката).

При изради техничке документације морају се поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упутства, прописи и препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ови врсту делатности.

Планирана претежна намена површина дефинисана овим Планом је становање са компатибилним садржајима. На основу предвиђене претежне намене примениће се правила из услова у складу са предвиђеном наменом.

Услови Телеком Србија - Предузеће за телекомуникације А.Д.

Број: 339665/2-2017 од 29.09.2017. год.

Мрежа топлификације и гасификације

За планирани капацитет изградње у оквиру границе Плана, који обухвата читав третирани блок (оријентационо 33.000 м²) одређен је капацитет топлотног конзума од 400kW.

Према условима дистрибутера топлотне енергије, Планом се предвиђа могућност прикључења постојећих и планираних садржаја на мрежу гасоводне и топоводне инсталације према техничким условима и могућностима које ће зависити од динамике реализације.

Гасоводна мрежа

У складу са услови ЈП „Србијасгас“, у регулационом појасу саобраћајница 22.октобра, Николе Тесле, Старца Вујадина и Капетана Радића Петровића планиран је дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви за максимални радни притисак (МОП) 4бар.

Планирани дистрибутивни гасовод снабдеваће се природним гасом са постојеће МПЦ „Калварија“. Трасу планираног гасовода до прикључка је могуће реализовати у постојећој регулацији саобраћајница

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 1 м.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 м.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 м.

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

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 м.

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

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних гасовода ПЕ гасовода МОП ≤ 4 бар са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (м)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0.20	0.60
Од гасовода до водовода и канализације	0.20	0.40
Од гасовода до вреловода и топловода	0.30	0.50
Од гасовода до проходних канала вреловода	0.50	1.00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0.30	0.60
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0.30	0.50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0.20	0.60
Од гасовода до резервоара и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5.00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 м	-	3.00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м ³ а највише 100 м ³	-	6.00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 100 м ³	-	15.00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 м ³	-	5.00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 м ³ а највише 60 м ³	-	10.00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 м ³	-	15.00
Од гасовода до шахтова и канала	0.20	0.30
Од гасовода до високог зеленила	-	1.50

* растојање се мери до габарита резервоара

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Услови Србијагас

Број: 07-07/22360 од 29.09.2017.

Топловодна мрежа

Предметим планом предвиђена је изградња нових и реконструкција постојећих топловода :

- Ул.22.Октобра – коридор за нови топовод Ø219.10/315 од постојећег топловода Ø273.00/400 до улице Николе Тесле) са везом на планирани топовод Ø273.00/400 у Карађорђевој улици.
- Ул.Старца Вујадина – топовод Ø168.3/250 (од постојећег топловода Ø273.00/400 у улици 22.Октобра до постојећег топловода Ø108.0/3.6 код бр.4)
- Ул.Капетана Радића Петровића – топовод Ø114.3/200 (од постојеће топловода Ø101.6/3.6 до ул.Николе Тесле)
- Ул.Николе Тесле - топовод Ø168.3/250 (од планираног Ø219.10/315 у ул.22.Октобра и даље према ул.Капетана Радића Петровића) са одвајањем топловода Ø139.7/225

Прикључење постојећих и планираних објеката вршиће се како са постојећих тако и са планираних топловода. Коридори планираних топловода морају бити усклађени са осталом инфраструктуром, тако да се испоштује минимално дозвољено одстојање.

Услови ЈКП Београдске електране

Број: И-20212/2 од 18.09.2017. год.

Заштита градитељског наслеђа

Са становишта службе заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94,52/11-дп.закон и 99/11-др.закон) простор обухваћен Планом детаљне регулације се граничи са просторном Модернистичком целином Земун која се налази под претходном заштитом и у процедури је утврђивања за културно добро. Предметни блок се не налази у наведеној целини, али у просторном архитектонско-урбанистичком смислу представља континуитет развоја јужног Земун у периоду између два светска рата.

Посебну архитектонску вредност имају објекти на углу, Старца Вујадина 1 и 5 (кп 1853/2 и 1855 КО Земун) који се задржавају у аутентичном габариту и волумену уз задржавање примењених материјала, конструктивног склопа, очувања основних вредности функционалног склопа и ентеријера.

Објекат у улици 22.октобра бр.7 , на кп 1853/1 КО Земун, може се президати, реконструисати и доградити и мора се волуменом уклопити у низ објеката у улици 22.октобра, бр.9 и 11 са којима чини хармоничну целину. Може се висински изједначити са суседним објектом бр.5.

Са тим у вези планом је дефинисана висина венца на коту 92мнм ±20цм која чини континуитет израженог венца читавог блока. Изнад ове висине је могуће градити повучене етаже до висине од максимум 98мнм чији волумен не сме угрозити истакнуте визуре и уличне потезе просторне целине. Повлачење ових етажа мора бити под углом од 57°, а материјализација таква да естетски не угрожава суседне објекте.

Архитектонско обликовање предвидети у складу са саврменим тенденцијама, сведених форми, тако да габарит, волумен и ликовност траба да унапреде и афирмишу простор и буду усклађени са окружењем. Архитектонска решења морају бити таква да функционално и естетски не угрожавају суседне објекте, односно потребно је адекватно и неагресивно уклапање комплекса у окружење.

Планским решењем је дата могућност реконструкције / доградње постојећих објеката у улици 22.октобра, (осим објекта на кп 1853/2 КО Земун) који се задржавају у нивоу изнад коте уличног венца (~92мнм) под истим условима изградње повучених етажа као што су дефинисани за објекат на кп 1853/1 КО Земун.

Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру граница Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе 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 чл.110 Закона о културним добрима, да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите

Услови Завода за заштиту споменика културе града Београда број 0830/17 од 03.01.2018. године

Заштита животне средине

Овим Планом су, у складу са условима секретаријата за заштиту животне средине, дефинисана планска решења којима су обезбеђени општи услови заштите природе и животне средине (чл.33 и 34. Закона о заштити животне средине „Службени гласник РС“, бр. 135/04) и чл. 102. Закона о заштити природе (Службени гласник РС“ бр. 36/2009), и предложене мере, као што су:

1. извршити анализу геолошко-геотехничких и хидрогеолошких карактеристика терена на предметном простору, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15), а у циљу утврђивања адекватних услова уређења простора и изградње планираних садржаја, као и санирања постојећег активног клизишта које је привремено умирено;
2. капацитет нове изградње утврдити у складу са:
 - капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом,
 - могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели или подземним етажама објеката; број подземних етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања; инвеститор је у обавези да обезбеди припадајуће паркинг/гаражно место за сваку стамбену јединицу, односно пословни простор у оквиру своје парцеле;
3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:
 - прикључење новопланираних објеката на комуналну инфра-структуру,
 - централизован начин загревања објеката, предност дати еколошки прихватљивим начинима загревања (топлификација, соларна енергија и сл),
 - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
 - контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем,
 - подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница,
 - засену планираних паркинг места, обезбедити садњом дрворедних садница високих лишћара;
4. уколико се предвиђа гаражирање возила у подземним етажама планираних објеката, предвидети:
 - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“,
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида,
 - систем за контролу ваздуха у гаражи,
 - контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
 - редовно пражњење и одржавање сепаратора,
 - континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета,

- смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента;
- 5. на предметном простору није дозвољена:
 - изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката,
 - изградња производних објеката, осим објеката „мале привреде“ делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из ГП Београда,
 - уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина,
 - обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката,
- 6. при пројектовању, односно изградњи планираних стамбено – пословних објеката применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, а нарочито:
 - мере којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираних објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница, машинске инсталације и др) и из објеката производног занатства не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10),
 - мере којима ће се бука у планираним стамбеним просторијама и пословном простору, свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;
- 7. уколико се у оквиру предметног подручја планира изградња трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката
- 8. обезбедити процентуално учешће зелених и незастртих површина у складу са утврђеним нормативима и стандардима планирања зелених површина града из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) („Службени лист града Београда“, број 20/16)
- 9. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом (амбалажни отпад, комунални отпад, рециклабилни отпад – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл), у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, број 28/11)
- 10. у току извођења радова на изградњи планираних садржаја, предвидети следеће мере заштите:
 - снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
 - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Мишљење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину овог плана под бројем 501.3-24/2017-V-04 20.03.2017.године

Увидом у документацију Завода за заштиту природе Србије и Регистар заштићених природних добара, констатовано је да се на простору предвиђеном за израду Плана, не налазе заштићена природна добра, као ни добра са посебним природним вредностима предложеним за заштиту.

Зеленило

Простор који је предмет Плана је скоро потпуно изграђен. Уз саобраћајнице 22.октобра, Николе Тесле и Капетана Радића Петровића формиран је дрворед у садним јамама у склопу тротоара. Постојећа стабла су углавном хетерогена у погледу врста, старости и димензија стабала, изузев у улици Николе Тесле где је присутан хомогени дрворед липе вишедеценијске старости. Простор између регулационе и грађевинске линије, дуж непарне стране улице Капетана Радића Петровића, уређен је у форми предбашти. Присутне су различите категорије биљног материјала. Неизграђени делови појединих парцела у унутрашњости блока обилују високом вегетацијом, где доминирају високи лишћари вишедеценијске старости.

У контексту заштите и унапређења квалитета животне средине потребно је очувати све постојеће елементе у систему зеленила у регулацији саобраћајница.

Зеленило у регулацији саобраћајница:

- Трасе постојећих дрвореда у границама Плана се штите;
- Редовно одржавање и примена мера неге постојећих дрвореда, попуњавање празних садних места, као и сукцесивна замена стабала слабе кондиције и ниске декоративности;
- При реконструкцији постојећих дрвореда, избор врста прилагодити просторним могућностима и најбоље адаптираним врстама на постојеће услове средине;
- Растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5-10м);
- Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 3-7м у зависности од избора врста;
- Поставити штитнике око младих дебла и адекватно заштити садне јаме;
- Према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање;
- Уклањање стабала могуће је само у случају када то захтева општи интерес утврђен законом и на основу одобрења Комисије за сечу надлежне градске управе.

У оквиру посебних правила грађења за поједине зоне су дефинисана правила за минималним процентом зелених површина у директном контакту са тлом.

Посебну пажњу посветити нивелационом решењу како би се омогућило отицање атмосферских вода на начин да се при падавинама већег интензитета спречи задржавање воде у унутарблоковском простору.

Услови ЈКП Зеленило бр.24989/1 од 02.10.2017.год..

Евакуација отпада

На целокупном подручју обезбедити највиши ниво комуналне хигијене. Како је предметно подручје готово потпуно изграђено, за евакуацију отпадака, састава као што је кућно смеће, обезбеђују се контејнери запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45. Контејнери морају бити постављени изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број контејнера приликом реконструкције објеката поставити на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама у границама комплекса или у прописно пројектованим смећарама унутар објеката. За депоновање отпадака другачијег састава (папир, картонска амбалажа и др.) потребно је набавити судове од 5m³ запремине постављеним према нормативима. До локација судова за смеће неопходно је обезбедити директан и неометан прилаз за раднике ЈКП-а "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15м од места за њихово постављање до комуналног возила. Решење локације судова за смеће није предмет овог плана, па ће се прилази локацијама судова обезбедити према нормативима и приказати у пројекту уређења слободних површина, у пројекту за грађевинску дозволу.

Технички услови ЈКП " Градска чистоћа", бр. 14424 од 11.09.2017.год.

Мере за несметано кретање инвалидних лица

У оквиру простора обухваћеним границом Измене и допуне Плана детаљне регулације потребно је обезбедити неометано и континуално кретање инвалидних лица у складу са вежећим правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)

Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода, противпожарну заштиту и мере цивилне заштите људи и добра

Приликом реализације објеката предвиђених Изменом и допуном Плана детаљне регулације морају бити испоштовани сви позитивни законски прописи и технички нормативи за изградњу у сеизмичким подручјима.

За заштиту од пожара приликом реализације садржаја предвиђених Изменом и допуном Плана детаљне регулације, морају бити испоштовани сви важећи позитивни законски прописи и технички нормативи.

Такође приликом реализације објеката предвиђених Изменом и допуном Плана морају бити испоштоване све мере предвиђене за организовање цивилне заштите.

У обавештењу Министарства одбране - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Министарство одбране - Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру инт. бр. 3210-2 од 05.10.2017. год.

У складу са условима Министарства унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације у Београду, приликом израде Плана потребно је у погледу мера заштите од пожара и експлозија имплементирати:

- Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољно количине воде за гашење пожара.
- Удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предвиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене.
- Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката.
- Безбедносне појасеве између објеката или њихово пожарно одвајање
- Могућност евакуације и спасавања људи

За испуњење наведених захтева потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара (Сл.гласник РС, бр.111/2009, 20/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу предметну област.

Услови Министарства унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације у Београду Број: 09/8 број 217-370/2017 од 14.08.2017.год.

ГЕОТЕХНИЧКИ УСЛОВИ И ПРЕПОРУКЕ

У оквиру овог рејона услед урбанизације анизотропни седименти (насипи) чине површину терена. У случају ангажовања ове средине као радне, за потребе темељења објеката, потребно је извршити проверу физичко-механичких параметара.

Насип од рефулираног песка (np) је погодан као подтло саобраћајница, паркинга и објеката инфраструктурне мреже. Што се тиче објеката високоградње могуће је фундаирање објеката до спратности П+3, уз одређене интервенције у подтлу (побољшање збијености горњих делова песка) и избор адекватног начина темељења (темељне плоче). У овој средини сви ископи се у целости морају штитити од зарушавања, без обзира на дубину. Насип глиновито - прашинаст (ng) је погодан је као подтло саобраћајница, паркинга и полагање инфраструктурне мреже. Као темељно подтло не препоручује се за све врсте грађевинских објеката. У овој средини ископе изводити под нагибом 1:1, док вертикални засек приликом отварања ископа може стајати без подграде у сувом и краћем временском периоду до висине од 1m.

Код подземних етажа, мора се водити рачуна да је максимални ниво подземне воде око коте 72м.н.в. па се могу очекивати велики приливи подземне воде у ископ или подземне просторије (коефицијент водопропустљивости за рефулирани песак је $k = 10^{-3}$ cm/s, а за глиновито – прашинасти насип је $k = 10^{-5} - 10^{-7}$ cm/s) Услед високог ниво издани у насипу и великог прилива воде (поготову у песку), потребно је да објекти буду заштићени од подземних вода.

За објекте веће спратности од П+3, препорука је да се врши дубоко фундаирање на шиповима ослоњеним у добро носивом доњим нивоима алувијалног комплекса пескова и шљункова (Q2a1kp,pš – Q2a1kpš), алувијално – језерском наносу (Q1aj1k) и седиментима неогена (миоцена - M32GLg и плиоцена - P1pt1 PŠ), испод кота 50.1 – 56.4м.н.в, односно на дубинама од 17 – 25m.

Према грађевинским нормама сви литолошки чланови који чине тло припадају II категорији терена за ископ. Ископи у оквиру овог рејона се могу у потпуности извести машински.

Приликом проширења, израде нових саобраћајница или паркинг простора на површини терена, потребно је предвидети површинско одводњавање и стабилизацију подтла збијањем, што треба детаљно пројектантски разрадити.

A.8. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај План представља основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, као и за израду Пројекта парцелације/препарцелације и основ за формирање грађевинских парцела осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14)

Обавеза је инвеститора да се, за потребе прибављања грађевинске дозволе за изградњу планираних садржаја, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, са захтевом за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину, а у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, бр.135/04 и 36/09). Студија процене утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање одобрења за изградњу. Начелни садржај студије о Процени утицаја на животну средину прописан је чланом 17. поменутог Закона, а надлежни орган утврђује обим и садржај студије о процени утицаја на животну средину.

Овим Планом су дата правила уређења и правила грађења за директно спровођење по целинама и зонама.

A.8.1 ОДНОС ПРЕМА ВАЖЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

Овим Планом ставља се ван снаге у делу обухвата овог Плана:

- ДУП-у УЖНОГ ДЕЛА I МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ У ЗЕМУНУ (Сл.лист града Београда бр.6/69)

Саставни део ове Измене и допуне Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- | | |
|---|---------|
| 1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА | P 1:500 |
| 1.1 КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА СТЕЧЕНИМ УРБАНИСТИКИМ ОБАВЕЗАМА | P 1:500 |
| 2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА | P 1:500 |
| 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА | P 1:500 |
| 4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ | P 1:500 |
| 5. ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА | P 1:250 |

6.	ПЛАН ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ	P 1:500
7.	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ ИНСТАЛАЦИЈА	P 1:500
8.	ПЛАН ГАСОВОДНИХ ИНСТАЛАЦИЈА	P 1:500
9.	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	P 1:500

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Одлука о изради измене и допуне Плана
2. Извештај о извршеном раном јавном увиду Измене и допуне
3. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
4. Извод из Плана генералне регулације
5. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
6. Геолошко-геотехничка документација

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

Д.1	Извод из ПГР-а-типологија	P 1: 2000
Д.1	Катастарско-опографски план	P 1: 500
Д.2	Катастар водова и подземних инсталација са радног оригинала са границом Плана	P 1: 500

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: