

САДРЖАЈ

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација фирме
2. Лиценца одговорног урбанисте

Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- 1.1. Правни основ израде плана
- 1.2. Плански основ израде плана

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- 2.1. Повод израде плана
- 2.2. Циљ израде Плана и уочена проблематика

3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

- 4.1. Опис границе плана

- 4.2. Попис катастарских парцела

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- 5.1. Постојећа намена и начин коришћења земљишта
- 5.2. Постојеће стање саобраћајних површина
 - 5.2.1. Улична мрежа
 - 5.2.2. Јавни градски превоз путника
- 5.3. Постојеће стање инфраструктурне мреже
 - 5.3.1. Водоводна мрежа
 - 5.3.2. Канализациона мрежа
 - 5.3.3. Топловодна мрежа и посторјења
 - 5.3.4. Електроенергетска мрежа и постројења
 - 5.3.5. ТТ мрежа
- 5.4. Постојеће зеленило
 - 5.5. Јавни објекти и комплекси
 - 5.5.1. Предшколске и школске установе

6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

- 6.1. Подела на урбанистичке зоне и целине
 - 6.1.1. Зона основне намене С1 – целина С1.1

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 7.1. Услови за јавне површине и објекте
 - 7.1.1. Услови за саобраћајне површине
 - Саобраћајна мрежа
 - Паркирање
 - Јавни градски превоз путника
 - 7.1.2. Услови за слободне и зелене површине
 - 7.1.3. Предшколске и школске установе
 - 7.1.4. Здравствене установе
- 7.2. Услови за изградњу инфраструктурне мреже
 - 7.2.1. Водоводна мрежа
 - 7.2.2. Канализациона мрежа

- 7.2.3. Топловодна мрежа
- 7.2.4. Гасоводна мрежа
- 7.2.5. Електроенергетска мрежа и постројења
- 7.2.6. Телекомуникациона мрежа
- 7.2.7. Услови за евакуацију отпада
- 7.3. Инжењерско геолошки услови терена
- 7.4. Правила заштите
 - 7.4.1. Услови за заштиту културно-историјског наслеђа
 - 7.4.2. Услови за заштиту животне средине
 - 7.4.3. Услови за заштиту природе
 - 7.4.4. Услови за несметано кретање лица са инвалидитетом
 - 7.4.5. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода
 - 7.4.6. Урбанистичке мере за заштиту од пожара
 - 7.4.7. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 8.1. Правила парцелације
 - 8.1.1. Општа правила
 - 8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене
- 8.2. Правила грађења на парцелама
 - 8.2.1. Општа правила
 - 8.2.2. Правила градње у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

В. ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	Р 1:1000
3.	НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:1000
4.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Р 1:1000
5.	ПЛАН САОБРАЋАЛНИХ ПОВРШИНА	Р 1:1000
6.	ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	Р 1:1000
7.	СИНХРОН ПЛАН	Р 1:1000
8а.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:1000
8б.	ЛИТОЛОШКИ ГЕОТЕХНИЧКИ ПРЕСЕК	Р 1:1000

Г. ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока између улица Железничке, Живка Петровића и Првوماјске, ГО Земун са Решењем о неприступању изради Стратешке процене о утицају на животну средину
2. Катастарско-топографски план
3. Катастар подземних инсталација
4. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16)
5. Услови надлежних институција
6. Инжењерскогеолошки елаборат
7. Извештај о раном јавном увиду
8. Записник са 328. седнице Комисије за планове града Београда
9. Извештај о стручној контроли

Скупштина града Београда на седници одржаној _____ на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", број 39/08), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

за део блока између улица Железничке, Живка Петровића и Првوماјске, општина Земун

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изradi плана приступило се на основу Одлуке о изradi Плана детаљне регулације за део блока између улица Железничке, Живка Петровића и Првوماјске ("Службени лист града Београда", број 79/17).

Правни основ за изradу и доношење плана је још:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку изrade докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", број 64/15);
- Закон о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", број 135/04, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", број 135/04 и 88/10);
- Закон о културним добрима ("Сл. гласник РС", број 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон);
- Закон о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15);
- Правилник о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", број 61/11);
- Правилник 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", број 22/15);
- Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", број 58/12, 74/15 и 82/15).

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Плански основ за изradу Плана је:

План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I-XIX ("Сл. лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), са наменом - становање, стамбена зона типа C1, зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града.

Границу плана чине регулација улица Железничке, преузете из Регулационог плана подручја Горњег Земунa за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, улица Марије Бурсаћ и Симе Шолаје (Сл. лист града Београда 04/01), граница мешовитог блока до к.п.

парцеле 13491 и 13492, ка Првوماјској, регулација планиране саобраћајнице паралелне са Железничком (између Железничке и Петра Драпшина) и регулација улице управне на Железничку између Железничке и улице паралелне са Железничком.

Границом Плана су обухваћене:

А) површине осталих намена:

- површине за становање

Б) површина јавне намене:

- мрежа планираних саобраћајница

2. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

2.1. ПОВОД ИЗРАДЕ ПЛАНА

Повод за израду Плана је иницијатива физичког лица, Гђе Љ. Јововић, Београд, од 28.06.2017 године, упућена Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове, као и позитивно мишљење овог Секретаријата од 04.07.2017. године на предметну иницијативу.

2.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И УОЧЕНА ПРОБЛЕМАТИКА

Циљ израде Плана прозилази из чињенице да је у оквиру важећег Регулационог плана подручја Горњег Земуна за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, улица Марије Бурсаћ и Симе Шолаје (Сл. лист града Београда 04/01) била предвиђена улична мрежа у унутрашњости блока. Планом генералне регулације је унутрашња саобраћајница искључена из плана мреже јавних саобраћајница, осим „планиране саобраћајнице“ која је паралелна са Железничком улицом и улицом Живка Петровића. Наведена саобраћајница својом унутрашњом регулацијом представља источну границу ПДРа.

3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

У стечене урбанистичке обавезе спадају:

- Регулациони план подручја Горњег Земуна за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје (Службени лист града Београда 4/01), у делу саобраћајница Железничка, улице паралелне са Железничком и улице управне на Железничку.

4. ОБУХВАТ ПЛАНА

4.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Границу плана чине:

- регулације улица Железничке, (САО1)
- регулација улице паралелна са Железничком источна граница плана (САО3)
- граница мешовитог блока до кп. парцеле 13491 и 13492, ка Првوماјској, и
- регулација планиране саобраћајнице, наставак Херецеговачке улице ка улици Живка Петровића.(јужна граница плана) (САО2)

4.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Приказ границе Плана дат је у свим графичким прилозима.

Катастарске парцеле, обухваћене границом овог Плана, припадају општини Земун.

Табела 1: Попис катастарских парцела и постојеће стање

Р.б.	Број к.п.	Пов.к.п. м ²	Бр.објеката/ Спратност	Заузетост м ² /%	БРГП м ²	Цела/део м ²
1	13452	1147.0	П	31.0/2.7	31.0	део – 951.5
2	13451	546.0	5 објеката/П	332.0/60.8	332.0	део - 523.0
3	13453	797.0	5 објеката/П	400.0/50.18	400.0	цела - 797.0
4	13454	1298.0	2 објекта/П	82.0/6.3	82.0	део - 1246.0
5	16345	1651.0	1 објекат/ По+П+2+Пк	436.0/26.4	1570.0	цела -1635.0
6	16344	1856.0	1 објекат/ По+П+2+Пк	394.0/21.22	1418.0	цела - 1856.0
7	13460/1	789.0	1 објекат По+П+2+Пк	230.0/29.1	828.0	део – 778.0
8	13459	600.0	3 објекта/П	249.0/41.5	249.0	цела - 600.0
9	13460/2	319.0	/	/	/	Цела – 319.0
10	13461	724.0	3 објекта/П	309.0/42.7	309.0	цела – 724.0
11	13462	1015.0	/	/	/	део – 981.0
12	13464	1052.0	/	/	/	део - 975.0
13	13465	655.0	/	/	/	део – 573.0
14	13463	1075.0	4 објекта/П	439.0/40.84	439.0	цела – 1075.0
15	13467	997.0	/	/	/	део - 914.0
16	13466	916.0	6 објеката/П	369.0/40.28	369.0	цела - 916.0
17	13469	1096.0	/	/	/	део – 1058.0
18	13468	439.0	1 објекат/П	146.0/33.26	146.0	цела - 439.0
19	13471	1642.0	/	/	/	део – 1618.0
20	13470	714.0	5 објеката/П	405.0/56.72	405.0	цела - 714.0
21	13473/3	581.0	/	/	/	Цела – 581.0
22	13519	227.0	/	/	/	део - 5.6
23	13517	662.0	/	/	/	део - 46.6
24	13473/2	581.0	/	/	/	цела - 581.0
25	13473/1	905.0	/	/	/	цела - 905.0

26	13472	593.0	3 објекта/П	344.0/58.00	344.0	цела - 593.0
27	13473/4	128.0	/	/	/	цела – 128.0
28	13514/4	39.0	/	/	/	део - 11.7
29	13514/2	410.0	/	/	/	део - 235.3
30	13474/3	827.0	1 објекат/П	10.0/1.2	10.0	цела – 827.0
31	13474/2	111.0	2 објекта/П	42.0/37.84	42.0	цела – 111.0
32	13474/1	509.0	2 објекта/П	186.0/36.54	186.0	цела – 509.0
33	13476	832.0	/	/	/	цела – 832.0
34	13512/2	904.0	/	/	/	део - 234.0
35	13475	622.0	2 објекта/П	27.0/43.57	271.0	цела – 622.0
36	13477	512.0	1 објекат/П	193.0/37.69	193.0	цела – 512.0
37	13478/1	90.0	/	/	/	цела- 90.0
38	13478/2	1008.0	/	/	/	део - 989.0
39	13480/2	912.0	/	/	/	цела – 912.0
40	13479	512.0	4 објекта/П	240.0/46.87	240.0	цела – 512.0
41	13480/1	62.0	/	/	/	Цела – 62.0
42	13481	473.0	4 објекта/П	170.0/35.94	170.0	цела - 473.0
43	13482/1	186.0	1 објекат/П	7.0/3.75	7.0	цела - 186.0
44	13482/2	311.0	/	/	/	цела – 311.0
45	16453	1051.0	/	/	/	цела – 1051.0
46	13482/3	178.0	/	/	/	део - 17.50
47	13484/2	174.0	/	/	/	део - 25.70
48	16415	498.0	1 објекат/П	140.0/28.11	140.0	цела – 498.0
48	16414/1	357.0	1 објекат/П	101.0/28.29	101.0	цела - 357.0
49	16416/1	98.0	1 објекат/П	25.0/25.51	25.0	цела - 98.0
50	16413	725.0	2 објекта/П	434.0/59.86	434.0	цела – 72.5
51	13485	724.0	5 објеката/П	369.0/50.96	369.0	цела – 724.0
52	16503	697.0	1 објекат/П	165.0/23.67	165.0	цела – 697.0

53	16504	615.0	/	/	/	цела – 615.0
54	13489	744.0	4 објекта/ П до П+1	388.0/52.15	776.0	цела – 744.0
55	13490	796.0	3 објекта/П	40.0/5.0	40.0	цела – 796.0
56	13486	1270.0	1 објекат/П	37.0/2.90	37.0	цела – 1169.0
	Укупно	39.252.0	75 објеката/ П до П+2+Пк	6.275/16.11	9.694.0	35.826.4

У случају неслагања бројева катастарских парцела текстуалног и графичког прилога, важе подаци из графичког прилога 1. "Граница плана", $P=1:1000$.

5. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

5.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

На простору у границама Плана, типологија изграђених објеката је:

- слободностојећи објекти породичног становања, спратности П+Пк, П+1+Пк,
- објекти вишепородичног становања, спратности По+П+3+Пк,
- интерне приступне саобраћајнице.

Укупан број катастарских парцела обухваћених планом је 56 од чега је 25 неизграђено катастарске парцеле.

Површина неизграђених парцела износи 13.753,00 м² што је 38.7% од укупне површине плана. Парцеле су неуједначене површине од 300 м² до 1800 м².

Заузетост изграђених површина је ниска и износи мање од 20%.

Основни облици парцела издужених са уским фронтом су мењани временом парцелацијом и одвајањем дела са објектом од „баште“ у унутрашњости блока.

5.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

5.2.1. Саобраћајна мрежа

Саобраћајну мрежу чине улице:

- регулације улица Железничке, (САО1)
- регулација улице паралелна са Железничком источна граница плана (САО3)
- граница мешовитог блока до кп. парцеле 13491 и 13492, ка Првوماјској, и
- регулација планиране саобраћајнице, наставак Херецеговачке улице ка улици Живка Петровића.(јужна граница плана) (САО2)

5.2.2. Јавни градски превоз путника

Предметним простором не пролазе линије аутобуског система ЈГС-а.

У постојећем стању, кроз Првوماјску улицу пролазе трасе аутобуских линија: 15, 18, 78 и кроз Херецеговачку улицу пролазе трасе аутобуских линија: 45, 612.

5.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

5.3.1. Водоводна мрежа

Територија обухваћена границом овог Плана по свом висинском положају и изграђеној водоводној мрежи припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

На предметном простору су сви постојећи објекти прикључени на градски водоводни систем.

У границама овог планског документа и у ободним улицама од градског водоводног система постоји следећа водоводна мрежа:

- Ø 80мм (В1Л80) у Железничкој улици;
- Ø400, Ø80, Ø100 мм (В1Л400, 100, 80) у Првوماјској улици;
- Ø 100, Ø 80мм (В1Л100, 80) у улици Живка Давидовића.

Постојећа водоводна мрежа је дата у катастру подземних вода и објеката Републичког геодетског завода и условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

Приказ постојеће водоводне мреже дат је у граф. прилогу *бр.6 „Синхрон план“* $P=1:1000$.

5.3.2. Канализациона мрежа

Предметна територија овог Плана, према важећем Генералном пројекту београдске канализације припада "Централном канализационом систему, на делу где је предвиђен сепарациони систем канализације.

Према постојећем стању подручје предметног блока је само делимично канализовано.

Градска канализација постоји у следећим улицама које окружују блок:

- примарни колектор за употребљене воде 80/135цм који се пружа улицама Херцеговачка и Железничка и улива се у фекални колектор ФБ 90/157цм (90/160цм) у Првوماјској улици,
- у Првوماјској улици фекални колектор ФБ 90/157цм (90/160цм) и атмосферски канал АБ 250цм,
- у продужетку улице Живка Петровића (преко зелене површине) канали АБ 300мм и ФК 300мм из улице Милана Узелца (залеђе пет солитера),
- у улици Херцеговачка кишни канал АБ 450мм са уливом у колектор АБ 70/80цм у истој улици.

Главни реципијент употребљених вода Горњег Земуна, а самим тим са предметног подручја је колектор ФБ 90/157цм Првوماјска – КЦС „Ушће“. Према постојећем стању из КЦС „Ушће“ употребљене воде се изливају у Дунав. Фекални колектор је „уско грло“ овог дела система (у зони Цетињске) и преоптерећен је већ и по постојећем стању. Због тога је изграђен нови фекални колектор Цетињска – Карађорђев трг – Ушће ФБ 200/175цм, који ће растеретити постојећи колектор у Првوماјској. Нови колектор за сада функционише само низводно од блока 12. Услов за његово активирање на целој деоници је појачање капацитета КЦС „Ушће“. У току је израда Идејног решења за КЦС „Ушће нова“.

Главни реципијент за атмосферске воде на територији Плана је Дунав преко кишног колектора АБ 220/194цм који се пружа Задругарском и Банатском улицом.

Диспозиција постојеће канализационе мреже дата је у катастру подземних вода републичког геодетског завода.

Приказ постојеће канализационе мреже дат је у графичком прилогу *бр. 6 „Синхрон план“* $P=1:1000$.

5.3.3. Топловодна мрежа и постројења

Предметни простор припада топлификационом систему топлане ТО "Земун".

На предметном подручју не постоји централизовани вид снабдевања топлотном енергијом, сем у пет солитера у Првوماјској улици који су повезани на топловодни систем котларнице „Сава Ковачевић“. Обиласком терена, утврђено је да се у Железничкој улици објекти греју индивидуално на дрва, камени угаљ, а у последње време све је чешћа употреба система на пелет.

5.3.4. Електроенергетска мрежа и постројења

Постојећи потрошачи снабдевају се електричном енергијом путем постојећих водова 10kv.

На предметном подручју се налазе електроенергетски објекти: кабловски и надземни водови напонског нивоа 10 kv.

5.3.5. ТТ мрежа

Предметни комплекс у границама овог Плана припада кабловском подручју АТЦ "Земун".

Дистрибутивна тк мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу, а преplatници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Разводна мрежа је надземна, постављена на тк и се стубовима.

5.4. ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНИЛО

На простору предметног Плана, теренском анализом је евидентирано да је део подручја који је неизграђен обрастао самониклом вегетацијом. У изграђеном подручју зеленило се појављује уз слободностојеће стамбене објекте и као дрворед уз улицу. Од вегетације на овом простору доминира липа.

Профили улица у контактної зони Плана су са тротоарима и дрворедом.

5.5. ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

5.5.1. Предшколске и школске установе

На простору у оквиру границе Плана не постоје изграђени објекти предшколских и школских установа.

У непосредној близини (на угаоној парцели између Првوماјске и Херцеговачке улице) налази се ОШ "Петар Кочић" (валоризована као културно-историјска вредност споменичког карактера) и вртић „Искрица“ (на углу Првوماјске и Железничке улице).

6. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Службени лист града Београда", број 20/16 и 97/16). Предлогом овог Плана дефинисане су следеће намене:

Основна намена

Јавна намена:

- Мрежа саобраћајница

Остала намена:

- Становање С1 – зона вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града

6.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

6.1.1. Основне намене С1 је дата као јединствена зона:

- Зона С1 – **вишепородично становање** у формираним градским блоковима
- За урбанистичку зону су дата основна и посебна правила уређења и грађења.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

7.1.1. Услови за саобраћајне површине

Саобраћајна мрежа

Предметним Планом детаљне регулације регулације улица се дефинишу на следећи начин:

- 1) При планирању јавних саобраћајних површина и уклапања у околну саобраћајну мрежу поштоване су стечене урбанистичке услове околног ткива.
- 2) Регулационе линије улица, које су саставни део плана (Железничка, улице предвиђене важећим Регулационим планом (улица паралелна са Железничком и улица паралелна са Првوماјском), се преузимају из Регулационог плана дела подручја горњег Земуна за простор између улица Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје („Сл. лист града Београда“, број 4/01).
- 3) У зависности од дефинисаних троуглова прегледности раскрсница, дефинишу се грађевинске линије за планиране објекте.
- 4) Свака грађевинска парцела мора да има независан колски улаз са јавне саобраћајне површине (директно или преко парцеле приступног пута).
- 5) Колски улази/излази се предвиђају што је могуће даље од раскрсница. Угаоне парцеле, треба да буду планиране са довољном ширином фронта, како се новопланирани колски приступи не би налазили у зонама раскрсница, односно како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи при формирању колских приступа. Удаљеност колског приступа од раскрснице за секундарну уличну мрежу 10м (растојање мерено између најближих ивица коловоза).
- 6) Колски приступи се димензионишу тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања.
- 7) Уколико се дозвољава израда пројеката препалцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут унутар границе истог мора имати посебну парцелу, одговарајуће ширине.
- 8) Приступни путеви (интегрисане путеве за кретање пешака и возила у истом профилу – колско – пешачке стазе) се планирају:
 - Унутар зоне вишепородичног становања са минималном ширином од 6.0м за двосмерно кретање, односно 4,5м за једносмерно;
 - Унутар зоне породичног становања са минималном ширином од 5.0м за двосмерно кретање, односно 4,5м за једносмерно.

Изузетно унутар зоне породичног становања, приступни пут се планира са ширином од 3,5м, уколико је дужине од 25м (без окретнице).

- 9) Једносмерни приступни пут мора бити прикључен, са оба краја на јавне саобраћајне површине, а уколико је слеп двосмеран мора имати припадајућу окретницу.

Паркирање

Предвиђени су следећи нормативи за паркирање

- становање: 1.1ПМ по стану;
- комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м² продајног простора трговинских садржаја,
1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора
- јавне службе: 1ПМ на 60м² БРГП простора државне администрације;
1ПМ на 100м² НГП/3 запослена/1 групу (за ПУ).

Простори за смештај возила (паркинг/гаража) и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на места за смештај, се обезбеђују на припадајућој парцели. Димензионишу се према важећим стандардима, у зависности од угла паркирања и бочних препрека (стубови, зидови, стабла).

На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркинг се обезбеђује за особе са посебним потребама.

(Секретаријат за саобраћај, IV-05 број 344.4-8/2018 од 19.03.2018; Београд пут, број V 7157 - 1/2018 од 19.03.2018)

Јавни градски превоз путника

У оквиру предметног Плана и у контактної зони саобраћајница не постоје трасе редовних линија јавног градског превоза. Предметни простор се налази у утицајној зони 2 редовне аутобуске линије ЈКП-а које саобраћају Херцеговачком улицом на деоници од улице Атанасије Пуље до Првомајске и 3 редовне аутобуске линије ЈКП-а које саобраћају Првомајском улицом.

Фреквенција и интервал линија ЈКП-а у чијој се утицајној зони налази предметни простор у оквиру граница ПДР-а су следећи:

- Улицом Херцеговачка на деоници од раскрснице са улицом Атанасије Пуље до раскрснице са Првомајском улицом, саобраћају линије број 45, 612 са укупном часовном фреквенцијом од 10,61 воз/час и просечним интервалом слеђења од 5,65 минута.
- Улицом Првомајска, саобраћају линије број 15, 18, 78 са укупном часовном фреквенцијом од 34,61 воз/час и просечним интервалом слеђења од 1,73 минута.

Према планским поставкама и смерницама развоја система Јавног градског превоза у доасадашњим плановима, у оквиру граница ПДР-а предвиђено је следеће:

1. Секретаријат за јавни превоз не планира успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих ЈКП-а и њихово вођење уличном мрежом.,
2. Деоница саобраћајнице Железничка (од Крајишке до Првомајске улице) се у функцији јавног градског превоза користи искључиво привремено као алтернативна траса кретања линија ЈГС-а приликом режимских измена због обустава саобраћаја на редовним трасама линија.

(Секретаријат за јавни превоз, XXXIV- 03 број 346.7 - 28/18 од 28.03.2018)

7.1.2. Услови за слободне и зелене површине

У циљу побољшања и унапређења зеленила, у процедури спровођења Плана, потребно је валоризовати и максимално сачувати постојећу вегетацију која је присутна у окућницама и унутрашњости блока. У циљу максималног уклапања постојећег и планираног зеленила, неопходно је:

- Постојеће улично зеленило штити се у целини, независно од квалитета појединачних стабала. Планиране интервенције на нивоу парцела, не смеју угрожавати постојећа дрворедна стабла као ни празна садна места. Колски приступ парцелама се своди на неопходни минимум, а паркирање обезбеђује на парцели.

- Графички део Плана урадити на ажурираним подлогама са геодетски снимљеним стаблима у границама интервенције на удаљености минимум 3 м од границе Плана. Приказати постојеће дрвореде у графичким прилозима.

- Планирају се слободне површине за формирање припадајућих зеленила према максималним расположивим могућностима, а минимално према параметрима прописаним Планом генералне регулације.

- Будуће зелене површине се формирају у складу са наменом простора и архитектуром објекта. Постојећи квалитетни зелени фонд максимално сачувати.

- Користити порозне засторе свуда где нису изричито неопходни чврсти.

(ЈКП "Зеленило Београд", Услови број 5164/1 од 22.03.2018)

7.1.3. Предшколске и школске установе

Предвиђени број становника на територији која је обухваћена Планом је оријентационо око 1.900, од тога је 95 деце од 15-19 година, 190 деце од 7-15 година, а 120 деце до 7 година. Од деце предшколског узраста предвиђа се да 100% користи предшколску установу, што је у овом случају 120 деце.

Планом генералне регулације на простору предметног Плана нису планиране школске установе, па оне нису предвиђене ни овим Планом. Деца школског узраста имају на располагању Основну школу "Петар Кочић" у Првوماјској бр.79.

(„Завод за унапређење образовања и васпитања“, број 284/2018 од 05.03.2018)

7.1.4. Здравствене установе

Примарна здравствена заштита становника Земунa организована је на следећим пунктовима:

- централни објект Дома здравља Земунu улици Рада Кончара бр.46,

У здравственим станицама:

- Здравствена станица „Доњи град“, у улици Авијатичарски трг број 7,
- Здравствена станица Батајница у улици Јована Бранковића број 1,
- Здравствена станица Сурчин, у улици Браће Пухаловића број 12,

У здравственим амбулантама:

- Здравствена амбуланта „Угриновци“ у улици Дванеста Нова бб.,
- Здравствена амбуланта „Добановци“ у улици Маршала Тита број 11,
- Здравствена амбуланта „Бечмен“ у улици Једанестог октобра број 4.,
- Здравствена амбуланта „Јаково“ у улици Палих бораца број 1,
- Здравствена амбуланта „Бољевци“ у улици Браће Веселиновића број 4,

- Здравствена амбуланта „Нова Галеника“ у улици Момчила Радивојевића број 34,
- Здравствена амбуланта „Камендин“ у улици Елија Финција број 2,
- Здравствена амбуланта „Бусије“, црквени објект,
- Здравствена амбуланта „Петровчић“, у улици Браће Љубинковић број 2,
- Здравствена амбуланта „Прогар“, у улици Дванаестог августа број 1,
- Здравствена амбуланта „Триглавска“, у улици Др Милоша Радочића број 14.

Најближи објекти примарне заштите у којима становници предметног подручја могу остварити здравствену заштиту су :

- Централни објект Дома здравља Земун у улици Рада Кончара број 46, удаљен око 1 км од предметног подручја,
- Здравствена станица „Горњи град“ Уред у улици Авијатичарски трг број 7, удаљен око 3 км од предметног подручја,
- Здравствена амбуланта „Нова Галеника“ у улици Момчила Радивојевића број 34, удаљен око 4 км од предметног подручја.

Планирано повећање броја становника у границама Плана је оријентационо око 1.900 становника, што би пратећи већ утврђену старосну структуру, износило: 145 (7,62%) деце предшколског узраста, 221 (11,64%) деце узраста 7-19 година, 1.534 (80,74%) становника од 20 и више година и 882 (43,26%) жена старости преко 18 година.

Према важећим подзаконским документима, Уредба о плану мреже здравствених установа (Службени гласник РС број 42/06, 119/07, 84/08, 71/09, 85/09, 24/10, 6/12, 37/12, 8/14, 92/2015) и Правилник о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе (Службени гласник број 43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12, 119/12, 22/13), као и оријентационом планираном броју становника 1.900, уз неопходну санацију и адаптацију, односно уз инвестиционо одржавање постојећих објеката здравствене заштите на предметном подручју, није потребно планирати изградњу нових објеката здравствене заштите. Планираним повећањем броја одраслих становника (становништво од 20 и више година) потребно је у оквиру постојећих објеката здравствене заштите, ангажовати још један тим у здравственој заштити одраслог становништва-
(„Секретаријат за здравство“, број 50 - 140/2018 од 21.03.2018)

7.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ИНФРАСТРУКТУРНЕ МРЕЖЕ

7.2.1. Водоводна мрежа

Концепцију решења водоводне мреже условљава локација комплекса који припада првој висинској зони водоснабдевања и већ изграђеној водоводној мрежи.

Планирана санитарна потришња на предметном подручју је $Q_{\max, \text{dn}}=4,5 \text{ l/s}$ и потрошња за гашење пожара $Q_{\text{poz}}=10 \text{ l/s}$.

У ободним улицама постоје следећи цевоводи:

- Ø 80 у улици Железничка,
- Ø 100 и Ø 400 у улици Првомајска,
- Ø 100 и Ø 80 у улици Живка Давидовића.

Ради прикључења планираних капацитета у оквиру плана, неопходно је цевовод Ø 80 заменити цевоводом минималног пречника Ø 150, у јавној површини у складу са саобраћајним решењем предметног подручја.

На уличној водоводној мрежи планира се потребан број надземних противпожарних хидраната. Пројекте водоводне мреже радити у свему у складу са важећим техничким прописима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

("Београдски водовод и канализација" – Служба за развој, број М/285 од 28.03.2018)

7.2.2. Канализациона мрежа

Предметни простор припада територији Централног канализационог система, на делу на коме је планиран сепарациони начин канализације.

Главни реципијент за атмосферске воде са територије Плана је Дунав преко кишног колектора АБ 220/194 цм који се пружа Задругарском и Банатском улицом. Постојећи колектори у Банатској улици АБ 194/220 цм немају довољно капацитета због чега је урађен Идејни пројекат новог кишног колектора у Првوماјској улици (Косовопроект, 1985год.). који би омогућио да се воде на сливу прерасподеле и тако растерете критичне деонице постојећег колектора. Пројектован је колектор Ø1000мм – 180/120цм у Првوماјској улици, на деоници од Златиборске до Задругарске, са уливом у постојећи колектор АБ 220/194цм у Задругарској улици. Пројектовани колектор ће бити примарни реципијент за кишне воде са предметног блока, односно подручја између Првوماјске улице и пруге, као и саме Првوماјске улице.

Предметно подручје је разматрано кроз следећу Планску документацију:

ПГР-а грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX („Службени лист града Београда“, број 20/*16 и 97/16)

Регулациони план подручја горњег Земуна између улица: Првوماјске, Гетеове, трасе железничке пруге, Марије Бурсаћ и Симе Шолаје из 2001.године

Важећим Регулационим планом, у улицама које окружују предметни блок планирана је секундарна фекална и кишна канализација са оријентацијом фекалних вода ка колектору ФБ 80/135 цм у Железничкој улици, а кишних вода ка планираном сабирном кишном каналу у улици Ђорђа Чутуковића (Огњена Прице), који се улива у пројектовани кишни канал у Првوماјској улици. Регулационим планом кишни колектор АБ 70/80 цм у Херцеговачкој улици (који је привременог карактера) се укида.

("Београдски водовод и канализација" – Служба за развој канализације, број I4-1/10891/1, од 22.03.2018.)

7.2.3. Топловодна мрежа и постројења

Предметна локација припада грејном подручју ТО „Нови Београд“ и КО „Сава Ковачевић“, конзуму магистрале МЗ.

Прикључење планиране стамбене изградње предвидети повезивањем на планирани топовод DN250 дуж Железничке улице. Веза са постојећом мрежом обезбедиће се изградњом топовода дуж Првوماјске улице и улице Драгана Ракића са неопходним реконструкцијама постојеће мреже Ø139,7/4,0 дуж улице Драгана Ракића, све до магистралног топовода DN400 КО „Сава Ковачевић“ у Загорској улици. Могућност прикључења постоји и након изградње топовода дуж Првوماјске улице, повезивањем

на магистрални топловод дуж Златиборске улице, као веза са грејним подручјем ТО „Нови Београд“.

Прикључење планираних објеката се предвиђа изградњом предизолованог дистрибутивног топловода DN250 дуж Железничке улице са прикључним топловодима за сваки објекат појединачно у складу са потребним капацитетима за грејање.

Техничким условима за прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања ЈКП "Београдске електране" биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије.

Прикључење објеката на топлификациону мрежу је индиректно преко подстаница, предвиђених у подрумским (техничким) етажама, по могућности оријентисаним према улици, за које је потребно обезбедити просторије за смештање комплетне инсталације, одговарајуће површине, у зависности од капацитета подстанице у складу са Правилима од раду дистрибутивних система. Просторија подстанице треба да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију. ("Београдске електране", Услови број IV-875/2 од 20.04.2018)

7.2.4. Гасоводна мрежа и постројења

У оквиру предметног Плана изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви максималног радног притиска (MOP) 4 bar, пречника DN 63 мм.

Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката:

1. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви MOP 4 bar

- Минимално растојање темеља објеката од гасовода 1,0 м;
- Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8м;
- 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 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 1,35м.
- Приликом укрштања гасовада са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 м, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.
- Полагање гасовода дуж саобраћајница врши се без примене посебне механичке заштите ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 м, а све у складу са условима управљача пута.
- Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 м.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гасагасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 086/2015).

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима:

	Паралелно вођење (м)	Укрштање (м)
Гасоводи међусобно	0,40	0,20
Од гасовода до водовода и канализације	0,40	0,20
Од гасовода до вреловода и топловода	0,50	0,30
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	1,00	0,50
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,40	0,20
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,40	0,20
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,60	0,20
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 капац. 3 м³	3,00	/
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м³, а највише 100 м³	6,00	/
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м³	15,00	/
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 м³	5,00	/
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 м³, а највише 60 м³	10,00	/
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 м³	15,00	/
Од гасовода до шахтова и канала	0,30	0,20
Од гасовода до висинског зеленила	1,50	/

**Растојање се мери од габарита резервоара*

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода и постављање шахта изнад гасовода. Приликом укрштања гасовод се поставља изнад канализације, уколико се мора поставити испод, непоходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

2. Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОР 4 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:

називни напон	При укрштању (м)	При паралелном вођењу(м)
$1 \text{ kV} \geq U$	1	1
$1 \text{ kV} < U \leq 20 \text{ kV}$	2	2
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	5	10
$35 \text{ kV} < U$	10	15

- Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода. ("Србијасгас", Услови број 07-07/4123 од 22.03.2018)

7.2.5. Електроенергетска мрежа и постројења

Напајање планираних потрошача укупне једновремене максималне снаге $P_j=2,18 \text{ MW}$ у предметном подручју вршиће се из постојећих ТС 35/10 kV „Земун Нови град“ и ТС 35/10 kV „Земун 2“.

За снабдевање планираних потрошача електричном енергијом потребно је у оквиру предметног плана изградити 4 (четири) трансформаторске станице 10/0,4 Kv капацитета 1000 KvA, снаге 630KvA. Планиране трансформаторске станице лоцирати на погодним местима и оквиру предметне целине у складу са техничким прописима.

Изградити један подземни 10 kV вод за прикључење будућих ТС, из ТС 35/10 kV (Земун 2). Користити кабл типа и пресека 3 x (ХНЕ 49-А 1x150mm²) 10kV.

Изградити један подземни 10 kV од будућих ТС 10/0,4 kV до будућих потрошача у предметном подручју. Користити кабл типа пресека XP00 AS 3 x 150+70mm², 1Kv.

За деонице прикључних водова, које се налазе ван Плана детаљне регулације, потребно је изградити посебну планску документацију, а у оквиру плана предвидети трасе за подземне 10 и 1 kV водове.

- Измештање и заштита постојећих електроенергетских објеката

За подземне водове 10 и 1 kV

Уколико се траса кабла нађе испод коловоза за кабловске водове 10 kV, 1 kV и јавног осветљења, предвидети кабловску канализацију изграђену од пластичних цеви пречника Ø100mm. Кабловско окно се користи на правој деоници кабловске канализације која је дужа од 40 m, као и на месту промене правца или нивоа кабловске канализације.

Предвиђа се 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за напонски ниво 10 kV, а 50% за напонски ниво 1 kV.

Приликом измештања водова поштују се потребна међусобна растојања и углови савијања при паралелном вођењу и укрштању са другим електроенергетским водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова.

Радови у близини каблова се врше ручно или механизацијом која не изазива оштећење изолације и оловног плашта. При извођењу радова штите се постојећи кабловски водови од механичког оштећења.

Потребно је да се у траси кабловских водова не налази никакав објекат који би угрожавао електроенергетски вод и онемогућавао приступу кабловском воду приликом квара.

За измештене кабловске деонице 10 и 1 kV користити каблове истог типа и пресека или: 3 x (ХНЕ 49-А 1 x 150mm²), 10kV, ХР00 АS 3x150 +70 mm², 1kV.

За надземне водове 10 и 1kV:

Приликом измештања мешовитих 10 и 1 kV надземних водова, за упоришта се користе бетонски стубови прописаних димензија и проводник: АІЃ 3 x 70 mm² или ХНЕ 48/0-А 3x(1x70)+50mm² 10kV, односно Х00/0 – А 3x70+54,6 mm² за 1kV водове. Ако се планира укидање надземног вода и изградња новог подземног, користити проводник типа и пресек 3 x (ХНЕ 49 – А 1x 150) mm² 10 kV, односно ХР00 АS 3 x 150+ 70mm² 1 kV.

Приликом измештања 10 kV надземних водова за упоришта се користе бетонски стубови прописаних димензија и проводника : АІЃ 3 x 70 mm² или ХНЕ 48/0-А 3x(1x70)+50mm². Ако се планира укидање надземног вода и изградња новог подземног, треба користити проводник типа и пресека 3 x (ХНЕ 49 – А 1x 150) mm².

Приликом измештања 1 kV надземних водова, за упоришта користе се бетонски стубови прописаних димензија и проводник типа и пресека Х00/0 – А 3x 70 + 54,6 mm².

При свођењу надземних кућних прикључака користи се проводник типа и пресека Х00 – А 4 x 16 mm².

Прелази измештених 10 и 1 kV надземних водова преко саобраћајница се планирају подземно. Користи се проводник типа и пресека ХНЕ 49 – А 3 x 150 mm² 10 kV, ХР00 АS 3 x 150 + 70 mm², 1kV. Ако се планира укидање 1kV надземног вода и изградња новог 1kV подземног вода, потребно је обезбедити сагласност за уградњу КПК и успоског вода на свим објектима који се напајају преко надземног кућног прикључка.

Све саобраћајнице и пешачке стазе се опремају инсталацијом јавне расвете.

("Електродистрибуција Београд", Услови број 50921/2-18 од 03.04.2018)

7.2.6. Телекомуникациона мрежа

Подручје припада АТЦ „Земун“. За нове стамбене објекте индивидуалног становања приступна тк мрежа се реализује коришћењем бакарних каблова.

Планирана приступна тк мрежа предвиђена је да се постави у нову телекомуникациону канализацију капацитета две (РЕ) цеви Ø50мм постављеним дуж свих саобраћајница и одговарајући број прелаза, истог капацитета, испод коловоза. Растојање између се планира тако да распон између два окна није већи од 50-60 м, односно од других инсталација.

За бежичну приступну мрежу у оквиру плана потребно је обезбедити две (2) локације. Површина комплекса је 10 x10 м, а висина стуба је 15-36м, на јавној површини. Места базних станица и микролокација су оријентациона.

Напајање електричном енергијом све телекомуникационе опрема и уређаја вршиће се трофазно наизменично напајање, једновремене максималне снаге 17,3 kW.

("Телеком Србија", Услови број 73526/2-2018 од 06.03.2018.)

7.2.7. Евакуација отпада

За евакуацију комуналног отпада са предметног простора потребно је набавити судове – контејнере запремине 1100л, димензије 1,37 x 1,20 x 1,45 м. Број контејнера се одређује тако да је потребно поставити један контејнер на 800 м² корисне површине.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или боксовима у оквиру граница формираних парцела, или у смеђарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката. Смеђаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славинам и холендером, "гајгер" сливником и решетком на поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локације судова за смеће се обезбеђује директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП "Градска чистоћа". Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника и са успоном до 3% и износи максимум 15 м.

Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученим уговорима са ЈКП "Градска чистоћа".

При изради пројектно-техничке документације за изградњу нових објеката, инвеститори су у обавези да се обрете ЈКП "Градска чистоћа" за добијање ближих услова,

(ЈКП "Градска чистоћа", Услови број 3203 од 02.03.2018.)

7.3. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ТЕРЕНА

7.3.1 Истраживање и испитивање терена

Простор обухваћен предметним планом је био делимично предмет детаљних истраживања и испитивања и то за Херцеговачку 26, Гаудијеву 9, Првомајску 59. Железничку 9. Допунско истражно бушење је изведено са две истражне бушотине дубине до 10.0м

До дубине од око 10.0м литолошко-геотехничку грађу терена чине творевине квартарне старости са више издвојених средина, првенствено у виду веома моћних лесних наслага.

Глина хумифицирана – „површина терена“ – sredina h. На целом ангажованом терену, са површине терена у свим изведеним истражним бушотинама је издвојен слој глине хумифициране. Дебљина издвојеног слоја је око 0.5м. У основи је то углавном глина са доста садржаја органских материја, корења дрвећа, као и неуједначеним садржајем разнородних остатака грађевинског материјала и др. На датом терену нису ретки ни остаци некадашњих септичких јама, које најчешће више нису у функцији. Генерално, за цео слој хумифициране зоне опште геомеханичке карактеристике су неповољне. Самим тим је то и неповољна средина за директно фундаирање у њој.

Глина прашинаста – „први хоризонт леса“- sredina L1. На целом предметном терену су испод површинске зоне, еолски седименти. До дубине од око 10 метара заступљена су два хоризонта леса L1, L2. Између њих се налази први хоризонт такозване „погребене земље“ Pz1. Први хоризонт леса L1, у основи је прашинаста глина. Средње је пластичности, трошна средина, јасно изражене макропорозности. Вертикални засеци су углавном стабилни, немају одлике клизања, већ се под одређеним предусловима могу јавити одрони мањих или већих размера. Просечне опште карактеристике лесних наслага су повољне.

Глина прашинаста – „први хоризонт погребене земље – **sredina Pz1**. На датом терену се може издвојити више хоризонта погребене земље. До дубине од десетак метара на пресеку терена је издвојен само „први хоризонт погребене земље“. Дебљина издвојеног хоризонта је око 2.0м. Опште геомеханичке карактеристике хоризонта погребене земље су повољне.

Глина прашинаста „други хоризонт леса“ - **sredina L2**. Испод првог хоризонта погребене земље до дубине од око 10 метара на предметном терену је издвојена глина прашинастог, еолског начина настанка. По генези стварања припада тзв „другом хоризонту леса“, чија је дебљина око 3.0м. Опште геомеханичке карактеристике средине као целине су повољне.

7.3.2. Стање подземне воде у терену

На основу свих прикупљених података је утврђено на основу података мерених у раније изведеним бушотинама. Сва мерења су вршена у различита времена и годишње доба.

На основу свих прикупљених података на предметном терену до дубине од око 10.0 метара у треењу не постоји стално формирана издан слободне подземне воде. Из наведеног произилази да је могућа изградња и несметана експлоатација подземних простора сутерена и вишестажних подрума.

На простору предметне лесне заравни, којој у целости припада издвојени микрорејон, обзиром на положај на ангажованом подручју терена, услови за урбанизацију су уобичајени и не захтевају предузимање посебних емра за градњу, како објеката нискоградње, тако и објеката високоградње. **Стога се издвојени део у садашњим условима оцењује као повољан за урбанизацију. Градња било каквих објеката у овој зони може бити третирана као уобичајена градња у поступку пројектовања и грађења.**

Са аспекта геотехничких и хидролошких услова на предметној површини терена је сасвим могућа градња објеката високоградње спратности и више од >П+5. За фундаирање треба рачунати да ће се оно изводити на класичан плитки начин са фундаирањем углавном на темељним плочама.

7.4. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ

7.4.1. Услови заштите културно историјског наслеђа

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Сл.гласник РС", број 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру границе предметног Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл. 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор је дужан да, по чл. 110. истог Закона, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра, до предаје добра на чување овлашћеној установи.

(Завод за заштиту споменика културе града Београда, (Услови број Р 723/18 од 06.03.2018.)

7.4.2. Услови заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја планираних намена на животну средину предметног Плана под бројем IX-03 бр. 350.14 - 35/17 од 17.10.2017. године, које је објављено у Сл. листу града Београда, бр. 79/17.

Планираном изградњом на простору обухваћеном планом се обезбеђују услове за заштиту животне средине, и то:

- 1) извршити детаљна инжењерско-геолошко-геотехничка и хидрогеолошка истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15) у циљу утврђивања адекватних услова будуће изградње и уређења простора;
- 2) капацитете нове изградње утврдити у складу:
 - капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатим оптерећењем исте новопланираном изградњом;
 - могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели;
- 3) приликом утврђивања спратности, габарита и удаљености грађевинске линије планираних објеката од постојећих који се задржавају, узети у обзир обавезу да се изградњом истих не погоршају постојећи неколошки услови становања (одсуство осунчаности и осветљености просторија, повећање влажности просторија, немогућности проветравања унутрашњости блока, развоја инвазивних врста плесни, лишјајева, инсеката и сл.);
- 4) у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:
 - централизован начин загревања постојећих и планираних објеката,
 - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала,
 - конторолисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајница и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем,
- 5) у подземним етажама планираних објеката, које су намењене гаражирању возила, потребно је планирати:
 - систем принудне вентилације, где се вентилациони одвод изводи у "слободну струју ваздуха",
 - контролисано прикупљање запрљаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем,
 - редовно пражњење и одржавање сепаратора,
- 6) објекти намењени становању се планирају тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама;
- 7) 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 Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд, целине I – XIX ("Сл.лист града Београда", број 20/16, 97/16, 69/17, 97/17),
- 8) приликом изградње трафостаница, исте пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима прописаним за ту врсту објеката, а нарочито:

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09), и то вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2kV/m, а вредност густине магнетног флукса (B) не прелази 40 μ T,
 - одредити се за трансформаторе који као изолацију користе епоксидне смоле или SF6 трансформаторе;
 - трансформаторске станице у оквиру објеката не планирати уз стамбени и пословни простор намењен дужем боравку људи, већ уз техничке просторије, оставе и сл;
- 9) код пројектовања и изградње објеката, примењују се технички услови и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у истим своди на дозвољени ниво, у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл. гласник РС", број 75/10) и Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству СРПС У.Ј6.201:1990;
- 10) у току радова на изградњи планираних објеката предвиђају се следеће мере заштите:
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима се обавља на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,
 - грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, се сакупља, разврстава и одлаже на за то предвиђену локацију.
- 11) обезбеђује се минимум 20% незастртих површина у директном контакту са тлом;
- чувају се сва вредна стабла у границама предметног плана;
 - за уређење зелених и слободних површина и подизање нових дрвореда користе се неалергене врсте, отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохотне врсте;
- 12) планирање начина прикупљања и поступања са отпадним материјама, амбалажом (комунални отпад, рециклажни отпад – папир, стакло, лименке, пвц боце), 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. („Сл. лист града Београда“, број 28/11) и с тим у вези обезбедити:
- посебне просторе за постављање контејнера за скупљање комуналног отпада;
- (Секретаријат за заштиту животне средине, Услови број 501.2-40/2018-V-04 од 25.04.2018)

7.4.3. Услови заштите природе

Након увида у Централни регистар заштићених природних добара Србије и документацију Завода, утврђено је да се на простору обухваћеном предметним Планом, не налазе природна добра која су заштићена, нити она која се предвиђају за заштиту.

Потребно је да се овај Завод обавести уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), да би се предузеле све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Изградња нових објеката и инфраструктурних коридора не сме да ремети постојеће подземне хидрографске везе и да угрожава квалитативне карактеристике подземних вода.

Категорија зелених површина усклађена је са наменом: зона становања, линијско зеленило дуж саобраћајница, зоне комерцијалних делатности и сл.

Планира се формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила у циљу повећања процента постојећег зеленила и његове функционалности.

Уколико се током изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе.

Максимално се чува и штити високо зеленило и вреднији примерци дендрофлоре (појединачна стабла, као и групе стабала). За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина.

(Завод за заштиту природе Србије, Услови 03 број 020-467/3 од 23.03.2018)

7.4.4. Услови за несметано кретање инвалидних лица

Планираним решењима је обезбеђен приступ објектима хендикепираним особама преко рампи и лифтова и обезбеђене све мере предвиђене Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", број 22/15) за несметано кретање, коришћење јавних и слободних површина и приступ свим садржајима.

7.4.5. Мере заштите од елементарних непогода

Ради заштите од потреса планирани објекти морају бити категорисани и реализовани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

7.4.6. Мере заштите од пожара

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, се обезбеђује следеће:

- 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;
- приступни путеви и пролази за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносни појасеви између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;
- могућности евакуације и спасавања људи.

Ради испуњења претходно наведених захтева, потребно је поштовати одредбе Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09, 20/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката.

У току поступка издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објеката, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања, у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15 и 114/15).

За објекте у којима се планира производња, прерада, дорада, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова, ради спречавања настајања и

ширења пожара и експлозија и гашења пожара, поштују се одредбе Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС", број 54/15) и правилници и стандарди који ближе регулишу изградњу објеката за производњу, прераду, дораду, претакање, складиштење, држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова. У даљем поступку, за ове објекте је потребно прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног Министарства у поступку израде идејног решења, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања у складу са Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 35/15).

(Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, Услови број 217- 93/2018 од 13.03.2018. године)

7.4.7. Мере цивилне заштите

У складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану ("Сл. гласник РС", број 85/15), за предметни простор нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У Плану су примењени нормативи, критеријуми и стандарди у складу са: Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), као и другим подзаконским актима који регулишу предметну материју и морају бити поштовани приликом изградње планираних објеката.

(Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Услови број 669 – 2 од 11.03.2018)

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

8.1.1. Општа правила

Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Катастарска парцела која испуњава претходни услов и услове прописане Планом, постаје грађевинска парцела.

Дозвољава се промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима Плана.

8.1.2. Правила за формирање грађевинских парцела остале намене

Обзиром на затечено катастарско стање где су катастарске парцеле различитог неправилног облика и великих разлика у површини, дефинише се правило да будуће грађевинске парцеле морају имати правилан облик са минималном ширином фронта од 12.0м и минималну површину од 300м², са дозвољеним одступањем 10% од задатих минималних параметара.

8.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПАРЦЕЛАМА

8.2.1. Општа правила

- Положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне саобраћајне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

- Објекти се постављају у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана предњом и задњом грађевинском линијом у односу на Железничку улицу (CAO1) и планирану улицу паралелну са Железничком. (CAO3)
- На постојећим објектима који су затечени испред планиране грађевинске линије у тренутку израде Плана, дозвољава се само санација и текуће одржавање објеката до коначног привођења намени и регулацији дефинисаној у Плану.
- Заузетост парцеле објектом утврђује се индексом заузетости парцеле "З". Индекс заузетости парцеле јесте однос хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и укупне површине парцеле, изражен у процентима.
- У заузетост не улазе базени, надстршенице, стакленици на парцели.
- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца објекта.
- Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта.
- Бруто развијена грађевинска парцела је оријентациона и меродавни параметри су заузетост парцеле и висина објекта у метрима.
- Површине подземних корисних етажа (сутерен и подрум), поткровља и повучене етаже улазе у обрачун планиране БРГП са 100%.
- Површине подземних етажа, планираних за паркирање возила, смештај неопходне техничке инфраструктуре и станарских остава, не улазе у обрачун планиране БРГП.
- Спратност објекта је оријентациона и неопходна је ради израчунавања будућих капацитета инфраструктуре, а обавезујући параметар је висина у метрима.
- Дозвољено је формирање сутеренске етаже, чији се под налази испод површине терена и на дубини до 1м и мање.
- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.
- Повучени спрат се повлачи минимум 1.5м само у односу на фасадну раван оријентисану према јавној површини.
- Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања објекта, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре.

8.2.2. Правила градње у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони

основна намена површина	• вишепородично становање
компатибилност намене	• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, • на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • Правила изградње основне намене примењују се и за компатибилну намену.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. • Грађевинска линија према Железничкој улици (CAO1) је постављена на 5.0м од регулације улице • Грађевинска линија према улици паралелној Железничкој је на растојању од 5.0м у односу на регулациону линију (CAO3)

	- Грађевинска линија према улици која спаја Железничку и планирану улицу паралелну са Железничком се поставља на регулацију улице.(CAO2) - Према јавној саобраћајној површини је обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице, према задњој грађевинској линији у унутрашњости блока. - објекат, према положају на парцели је двострано узидан, у дубини до 18.0м, а до задње грађевинске линије објекат се планира тако да буде повучен од бочних граница грађевинске парцеле. - Уколико дубина објекта и ширина фронта не испуњавају максимални % заузетости, дозвољена је градња објекта у складу са правилом одстојања од бочне границе парцеле до задње грађевинске линије. - На парцели која излази на две улице се могу градити два објекта у зонама грађења дефинисаним грађевинским линијама према саобраћајници и задњој грађевинској линији ка унутрашњости блока - Приступ (колски) објекту према планираној саобраћајници паралелној са Железничком (CAO3) је планирана кроз пасаж објекта у Железничкој улици (CAO1). - Приступ није планиран као посебна грађевинска парцела - Пешачки приступ се може остварити у склопу пасажа или кроз објекат
растојање од бочне границе парцеле	- Растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 1/3 висине објекта, са отворима стамбених просторија. - Растојање објекта од бочних граница парцеле је мин. 1/5 висине објекта, са отворима који имају парапет 1.6м. - За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката. - у дубини до 18.0м зоне грађења, растојање објекта од бочних граница парцеле је 0,0, без отвора
растојање од задње границе парцеле	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално: 1/2 висине објекта, - изузетно 1/3 висине објекта уколико је дубина парцеле мања или једнака 15m, али само са отворима који имају парапет 1.6м,
индекс заузетости парцеле	максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%
висина објекта	максимална висина венца објекта је 12.0m, а висина слемена или венца повучене етаже је 15.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс. Мераодавна је висина објекат у метрима.
кота приземља	- кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте објекта - за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно 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.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима - 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 у оквиру габарита и волумена,
услови за слободне и зелене површине	- минимални проценат слободних површина на парцели је 50% - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 20% од површине парцеле - у оквиру слободних површина могу се градити стакленици, сеници и отворени базени до 10% површине парцеле
решење паркирања	паркирање решити на парцели изградњом гараже (макс.80% заузетости парцеле) или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле,

	• становање: 1.1ПМ по стану; • комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м2 продајног простора трговинских садржаја, 1ПМ на 60м2 НГП административног или пословног простора
архитектонско обликовање	• последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољена је изградња вишеводног крова. • висина надзитета поткровне етаже износи највише 1.60m 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. • мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.20m од коте пода поткровља. • прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. • повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. • Плитак коси кров „сакрити“ изградњом атике
услови за ограђивање парцеле	• грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90m (рачунајући од нивелете терена парцеле) или транспарентном оградом до висине од 1.40m.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотодну 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), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
фазна изградња објеката	• у случају изградње два објекта на парцеле, дозвољава се фазна изградња објеката

9. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду пројекта препарцелације и парцелације у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14 и 145/14), а према правилима из овог Плана.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда"

Одговорни урбаниста:
Марјана Стругар, дипл.инж.арх.

Саставни део овог Плана су и следећи графички прилози у размери и документација:

ГРАФИЧКИ ДЕО

1.	ГРАНИЦА ПЛАНА	
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	P 1:1000
3.	НИВЕЛАЦИОНО РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН	P 1:1000
4.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	P 1:1000
5.	ПЛАН САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	P 1:1000
6.	ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	P 1:1000
7.	СИНХРОН ПЛАН	P 1:1000
8а.	ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	P 1:1000
8б.	ЛИТОЛОШКИ ГЕОТЕХНИЧКИ ПРЕСЕК	P 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока између улица Железничке, Живка Петровића и Првомојске, ГО Земун са Решењем о неприступању изради Стратешке процене о утицају на животну средину
2. Катастарско-топографски план
3. Катастар подземних инсталација
4. Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX) ("Службени лист града Београда" број 20/16, 97/16)
5. Услови надлежних институција
6. Инжењерскогеолошки елаборат
7. Извештај о раном јавном увиду
8. Записник са 328. седнице Комисије за планове града Београда
9. Извештај о стручној контроли

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА:

- ✓ Завод за заштиту споменика културе града Београда – установа културе од националног значаја, (бр. Р 723/18 од 06.03.2018.);
- ✓ Услови Секретаријата за саобраћај (бр.344.4-8/2018 од 19.03.2018.);
- ✓ Услови Јавно комунално предузеће „Београдски водовод и канализација“ - служба за развој: (Канализација – I₄₋₁ / 375, бр. 10891/1 од 22.03.2018., Водовод - I₄₋₁ /375, м бр.М/285 од 28.03.2018.);
- ✓ Услови ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“– (бр. 82.1.1.0 – D-08.02-50921/1-18,Е–844/18 од 03.04.2018.);
- ✓ Услови ЈКП Зеленило-Београд, (бр. 5164/1 од 22.03.2018.)
- ✓ Услови ЈКП Градска чистоћа (бр. 3203 од 02.03.2018.);
- ✓ Услови Завода за заштиту природе, (03 бр. 020-0467/1 од 23.03.2018.);
- ✓ Услови Телеком Србија, (бр.73526/1-2018. од 06.03.2018.);
- ✓ Услови Министарства одбране Републике Србије (669-2 од 11.03.2018.);
- ✓ Услови ЈКП „БЕОГРАД-ПУТ“, (бр.V 7157-1/2018. од 19.03.2018.);
- ✓ Услови МУП сектор за ванредне ситуације (09/8 бр. 217-93/2018. од 13.03.2018.);
- ✓ Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања (бр. 284/2018. од 05.03.2018.);
- ✓ Услови Секретаријата за здравство (II-01 бр. 50-140/2018. од 21.03.2018.);
- ✓ Услови ЈКП Београдске електране (ЈА/БР IV-875/2 од 20.04.2018.);
- ✓ Услови Секретаријата за заштиту животне средине (501.2-40/2018-V-04 од 25.04.2018.);
- ✓ Услови Секретаријата за јавни превоз (XXXIV-03 број 346.7-28/2018 од 28.03.2018.);
- ✓ Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту (VII-03 број 35-21/2018 од 24.04.2018.);
- ✓ Услови Србијасгас (07-07/4123 од 22.03.2018.).