

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-испр., 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10 и 23/13, 17/16), донела је:

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ КОМПЛЕКСА
ПРАВНО-БИРОТЕХНИЧКЕ ШКОЛЕ „ДИМИТРИЈЕ ДАВИДОВИЋ“ И УЛИЦА: ПЕТРА КОЧИЋА,
ТРОГИРСКА И ТОШИН БУНАР, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради предметних Измена и допуна плана приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за подручје између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица: Петра Кочића, Трогирска и Тошин бунар („Службени лист града Београда“, бр.97/17), у даљем тексту: Одлука, коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 21.12.2017. године.

Иницијативу за израду Измена и допуна плана покренуло је привредно друштво "MONTEX REAL ESTATE" д.о.о. из Београда (Земун), Петра Кочића бр.4, дописом упућеним Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове 29.09.2017.године.

Повод за израду ових Измена и допуна плана је неопходна трансформација и уређење простора у складу са одредбама важећег Плана генералне регулације, одвајање површина јавне и остале намене, дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, саобраћајно и инфраструктурно опремање и планирање капацитета изградње у складу са потенцијалима и ограничењима.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Измена и допуна плана је приказана у свим графичким прилозима)

Границом Измена и допуна плана обухваћен је део територије Градске општине Земун. Површина обухваћена овим Изменама и допунама плана износи око **10,50 ha**.

Граница Измена и допуна плана обухвата део територије К.О.Земун који је одређен: границом планиране регулације Улице Тошин бунар и Вртларске улице, регулацијом улица: Скадарска, Трогирска, Петра Кочића и Радоја Дакића, границом катастарских парцела: 1708,2154, 2155, 2370/1, 2046 К.О.Земун, како је приказано на графичким прилозима.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр.1 „Граница плана на катастарско-топографској подлози“ Р 1:500)

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

(графички прилог бр.1 „Граница плана на катастарско-топографској подлози“ Р 1: 500)

У оквиру границе Измена и допуна плана налазе се следеће катастарске парцеле:

К.О. ЗЕМУН

Делови катастарских парцела:

1707, 1709, 1714/1, 1719/1, 1721/1, 1724, 1725/1, 1725/3, 1726/1, 1726/1, 1728, 1730, 1731/1, 1732, 1733, 1734/1, 1749, 1758, 1761, 2020, 2022, 2056, 2060, 2062/2, 2110/1, 2111/2, 2111/3, 2112, 2113, 2115, 2117, 2122, 2130/1, 2143, 2144/1, 2144/2, 2145/1, 2145/2, 2146, 2148, 2150, 2151, 2153, 2156, 2369, 2370/1, 2371, 16509

Целе катастарске парцеле:

1708,1716/1, 1716/3, 1718/1, 1718/4, 1719/3, 1721/4, 1721/5, 1725/2, 1727/1, 1727/2, 1729, 1731/2, 1734/2, 1735, 1736, 1737, 1738/1, 1738/2, 1738/3, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1748, 2046, 2048, 2049, 2050,

2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062/1, 2062/2, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2111/1, 2114/1, 2114/2, 2114/4, 2115/5, 2116, 2118, 2119, 2120, 2121, 2144/1, 2147, 2149, 2152, 2154, 2155, 2370/1, 2370/2, 16491.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр.1 "Граница плана на катастарско-топографској подлози" Р 1:500)

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

(Одлука је саставни део документације *Измена и допуна плана*)

(Извод из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд је саставни део документације *Измена и допуна плана*)

Правни основ за израду и доношење *Измена и допуна плана* садржан је у:

- **Закону о планирању и изградњи** („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18),
- **Правилнику** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр.64/2015),
- **Одлуци** о изради *Измена и допуна плана* детаљне регулације за подручје између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић” и улица: Петра Кочића, Трогирска и Тошин бунар. ("Службени лист града Београда", бр.97/17).

Плански основ за израду *Измена и допуна плана* садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/2017).

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

површине јавне намене:

- површине за објекте и комплексе јавних служби – мрежа саобраћајница,
- површине за објекте и комплексе јавних служби: предшколска установа "Први Корак",
- површине за објекте и комплексе јавних служби: Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић” и
- зелене површине – сквер.

површине осталих намена:

- површине за становање (С5-зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града и С6 – породично становање у делимично формираним градским блоковима и вишепородично становање),
- мешовити градски центри (М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности) и
- површине за комерцијалне садржаје.

Извод из Плана генералне регулације је саставни део документације плана.

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр.2 „Постојећа намена површина” Р 1: 1000)

Територија у обухвату ових *Измена и допуна плана* се налази на граници између две Градске општине: Земун и Нови Београд, и представља јужну тачку уласка у центар Земуна. С обзиром да је Улица Тошин бунар, која је контактна саобраћајница, трговачко-пословна улица ширег градског значаја, имаће значајан утицај на планско решење целокупног простора.

Природне погодности терена и положај ове урбанистичке целине у односу на Улицу Тошин бунар, условили су насељавање у виду породичне и вишепородичне стамбене изградње различитог бонитета, као и развој мањих и средњих привредних и комерцијалних делатности.

У постојећем коришћењу земљишта издвајају се следеће намене:

- површине за становање комбинованог (породичног и вишепородичног) типа,
- површине за комерцијалне и привредне садржаје,
- површине за објекте и комплексе јавних служби: ПУ „Први корак“ и Правно-биротехничка школа „Димитрије Давидовић“ и
- саобраћајне површине.

4.1. Остале намене: становање, комерцијални и привредни садржаји

Генерално, у подручју Измена и допуна плана се смењују стамбени и комерцијални, односно објекти мале привреде.

Стамбени објекти су углавном изграђени као слободностојећи, појединачно једнострано или двострано узидани спратности претежно П+1. Квалитет постојећих објеката је врло различит и креће се од објеката изузетно лошег бонитета (партаје) до, у мањем обиму, квалитетнијих објеката.

У блоку 016, у потезу између улица: Тошин бунар и Петра Кочића смењују се комплекси мале привреде и комерцијални објекти са породичним и вишепородичним стамбеним објектима.

Према Улици Тошин бунар је већа концентрација привредних и комерцијалних садржаја (предузећа: QUADRA, „Бранко Плећаш“ „GLETERmax“ „ФУТУРАПЛУС и сл.) и у мањем обиму су парцеле изграђене индивидуалним стамбеним објектима средњег до лошег бонитета.

Већина парцела и објеката се налази делом у јавним наменама, односно у коридору планиране трасе Улице Тошин бунар, те је неминовна замена постојећег грађевинског фонда новим, у складу са планираним карактером Тошиног бунара као трговачко-пословне улице и улице магистралног карактера.

У унутрашњости блока је започета изградња стамбено-пословног комплекса "ЗЕЛЕНА АВЕНИЈА" према одредбама важећег плана. Изградња се реализује фазно, при чему је прати и реализација планираних приступних саобраћајница са пратећом инфраструктуром (нова улица која повезује улице: Петра Кочића и Трогирску).

Блокове 02 и 03 и 04 карактеришу слободностојећи, у мањој мери једнострано или двострано узидани објекти спратности до П+2. Присутни су и вишепородични стамбени објекти веће спратности на појединачним парцелама. Квалитет постојећих објеката је врло различит и креће се од објеката изузетно лошег бонитета (партаје) до, у мањем обиму, квалитетнијих објеката.

4.2. Површине за објекте и комплексе јавних служби

У оквиру границе Измена и допуна плана, у блоку 03, у Улици Џорџа Вашингтона бр 5 (к.п. 2082 Ко Земун), налази предшколска установа "Први корак". У блоку 01а је комплекс Правно-биротехничке школа „Димитрије Давидовић“.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

4.3.1. Улична мрежа

У постојећој уличној мрежи, Улица Тошин бунар има функционални ранг градске магистрале, док остале улице у обухвату посматраних Измена и допуна плана представљају део секундарне уличне мреже.

Секундарну уличну мрежу у оквиру границе Измена и допуна плана чине улице: Петра Кочића, Џорџа Вашингтона, Трогирска и делом у оквиру границе Измена и допуна плана је и улица Радоја Дакића. Изван границе Измена и допуна плана, у контакту блокова је улица Скадарска.

- Улица Петра Кочића има правац пружања паралелан са Улицом Тошин бунар. Катастарска ширина регулационог појаса је око 12м. Коловоз је ширине око 5м. Ширина тротоара је оријентационо 3,5м са једне и неуједначена је са друге стране, од 1,5м, до 3,8м, при чему су исте површине у већој мери назастрте или са изграђеним паркинзима и приступима парцелама, дакле без могућности континуалног кретања пешака.
- Улица Џорџа Вашингтона повезује улице Петра Кочића и Радоја Дакића. Ширина њене регулације је оријентационо 10м (коловоз 5м, обострани тротоар 2х2,5м).
- На Улицу Радоја Дакића, наслањају се блокови 02 и 03. Ширина њене регулације варира од 9,5 до 11м (коловоз око 6м, обострани тротоар од око 1,5 до 3,0м).
- Улица Скадарска (контактна улица) има ширину свега 5,0м, односно коловоз ширине око 3,0, и обострано тротоар од око 1м.

- Улица Трогирска је веза између Улице Тошин бунар и Улице Петра Кочића. У делу према Тошином бунару, дужине 34м, има ширину регулације 11,30м (ширина коловоза 6м, тротоар асиметричан, 1,30+4м). У наставку је пролаз ширине 3м, између парцела индивидуалног становања.

Табела 1: Приказ профила постојећих саобраћајница

Постојеће улице	ширина коловоза	ширина тротоара	паркинг
Петра Кочића	5.0м	1.5-3,8м делимично	нема регулисано паркирање
Џорџа Вашингтона	5.0м	Око 2.5 м обострано	нема регулисано паркирање
Радоја Дакића (у контакту)	6.0м	1.5м-3,0м обострано	нема регулисано паркирање
Скадарска (у контакту)	3.0м	1.0м обострано	нема регулисано паркирање
Трогирска (у контакту)	6.0м	1.0м до 2.0м делимично	нема регулисано паркирање

Како делови постојећих саобраћајница нису до краја регулисани према претходној планској и техничкој документацији, овим Изменама и допунама плана дају се правила уређења и грађења истих, односно правила за реконструкцију, промену или прерасподелу попречних профила постојећих и изградњу нових саобраћајница. Приоритетни циљ развоја саобраћајне мреже у обухвату Измена и допуна плана је обезбеђење саобраћајних услова за одрживи социо-економски и просторно-функционални развој кроз:

- повећање саобраћајне доступности подручја,
- повећање безбедности одвијања саобраћаја,
- заштита коридора саобраћајне инфраструктуре,
- повећање укупне мобилности становника и побољшање укупног нивоа услуга.

4.3.2. Јавни градски превоз

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама ЈГПП-а. У постојећем стању дуж Улице Тошин бунар, саобраћа више аутобуских линија јавног градског саобраћаја и то:

18: Медаковић 3 - Земун (Бачка),
45: Блок 44 - Земун (Нови град),
78: Бањица 2 - Земун (Нови град).

4.3.3. Паркирање

У свим наведеним улицама, где за то постоје просторне могућности, паркирање возила се одвија у уличном профилу, на уличним фронтима, делом на тротоару, делом на коловозу, чиме се деградирају све површине уличног профила, чиме динамички саобраћај постаје нефункционалан а безбедно кретање пешака угрожено. Дакле, стационирање возила представља проблем као на већини територије градског подручја.

4.3.4. Јавне зелене површине

У оквиру подручја Измена и допуна плана, нема јавних уређених зелених површина. Зелене површине су у највећој мери заступљене у оквиру парцела индивидуалног становања.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПОЈМОВНИК

- 1) **Фронт грађевинске парцеле** – ширина грађевинске парцеле према приступној саобраћајној површини.
- 2) **Слободностојећи објекат** – објекат који је удаљен од бочних и задње границе грађевинске парцеле.
- 3) **Објекат у непрекинутом низу** – објекат који је узидан на обе бочне границе грађевинске парцеле.

- 4) **Висина венца последње пуне етаже** представља удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте за објекте када је грађевинска линија повучена у односу на регулациону линију, односно од коте приступног тротоара за објекте када се грађевинска и регулациона линија поклапају.
- 5) **Висина венца повучене етаже** је виша од коте венца последње пуне етаже за 3,5м.
- 6) **Поткровље** је ниво у згради који је у целини или делимично изграђен унутар кровне конструкције зграде, са надзиком висине до 1.6м од коте пода последње етаже.
- 7) **Нултом котом се сматра** тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници, осим ако посебним правилима грађења није другачије дефинисано.
- 8) **Спратност објекта** - Као спратови бројем се не изражавају приземље, подрум, сутерен и поткровље. Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказује се бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказује се према оном делу зграде који има највећи број спратова. Изражава се описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк, а повучена етажа као Пс.
- 9) **Кота приземља објекта** је кота пода приземне етаже, дефинисана као удаљење од коте приступне саобраћајне површине, односно нулте коте.
- 10) **Еркер, препуст** – надземни део објекта који излази из основног габарита објекта на одређеном растојању у односу на грађевинску линију објекта.
- 11) **Светларник** – део објекта намењен за осветљење помоћних просторија у стану (санитарни чвор, оставе) и степеништа у двострано или једнострано узиданом објекту.
- 12) **Постојећи објекат** – објекат који је евидентиран на катастарско-топографској датој у документацији овоих Измена и допуна плана.
- 13) **Силазна рампа** - денивелисани приступ подземним етажама, који може да почне од регулационе линије до објекта, осим ако посебним правилима грађења није другачије дефинисано.
- 14) **Сквер** је пејзажно уређена зелена површина, намењена јавном коришћењу, одржавана у циљу обезбеђивања услова за краткотрајни одмор становника и унапређење визуелног квалитета окружења.

2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог бр.3 „Планирана намена површина“ Р 1: 500)

У планираном стању **површине јавних намена** су:

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ: мрежа улица са припадајућом инфраструктуром и уличним паркинзима (означене називом улице);
- ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ : J-1 ПУ (Предшколска установа “ПРВИ КОРАК”), J-2 ПУ (планирана предшколска установа) и J-3 СШУ (Правно-биротехничке школа „Димитрије Давидовић“);
- ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ: ЗП-1 (сквер).

Планирају се **површине осталих намена**:

- Површине за вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (зона „С5“, тј. подзоне: С5.1, С5.2, С5.3А, С5.3Б и С5.4)
- Мешовити градски центри у зони више спратности (зона „М4“, тј. подзоне: М4.1, М4.2, М4.3)

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр.3 "Планирана намена површина" Р 1:500.

Табела 2: Табела биланса површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће стање (ha) (оријетационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано стање (ha) (оријетационо)	(%)
површине јавних намена					

саобраћајне површине	0.80	7.88%	+ 0.83	1.63	16.06%
површине за објекте и комплексе јавних служби	1.10	10.84%	+0.42	1.52	14.98%
јавне зелене површине	0.04	0.39%	0.00	0.04	0.39%
укупно I	1.94	19.11%	+1.25	3.19	31.43%
површине осталих намена					
површине за становање	5.82	57.34%	-1.15	4.67	46.01%
површине за комерцијалне садржаје	1.39	13.70%	- 1.39	0.00	0.0%
површине за привредне зоне	0.40	3.94%	- 0.40	0.00	0.0%
мешовити градски центри у зони више спратности	0.00	0.0%	+2.29	2.29	22.56%
укупно II	7.61	74.98%	-0.65	6.96	68.57%
површине јавне и/или осталих намена					
неизграђено земљиште	0.60	5.91%	- 0.60	0.00	0.00%
укупно I+II+III	10.15	100.0%	0.00	10.15	100%

2.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Територија предметних Измена и допуна плана саобраћајницама је јасно подељена на блокове који су по номенклатури ових Измена и допуна плана означени: **01а, 01б, 01в, 02, 03а, 03б и 04**, како је приказано у свим графичким прилозима Измена и допуна плана.

3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

3.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

(графички прилог бр.10а „Инжењерскогеолошка карта терена“ Р 1:1000 и бр.10б „Инжењерскогеолошки пресеци терена“ Р 1:1000)

Истражни простор је изграђен од седимената различитог састава и старости. Геолошка грађа терена је релативно сложена. То је превасходно последица сложених услова седиментације и интензивних тектонских покрета.

Анализом постојеће геолошко-геотехничке документације дошло се до сазнања да у геолошкој грађи терена истражног простора учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим литогенетским комплексима, који обухватају групу од генетски сродних литотипова развијених унутар палеогеографских и геотектонских услова.

Геолошку основу терена граде терцијарни седименти представљени плиоценским глинама. Преко њих трансгресивно леже квартарни седименти различитог постанка:

- алувијални седименти фације поводња и фације речних токова (корита),
- алувијално-барски седименти копнене и акватичне фације,
- пролувијално-барски седименти,
- језерско-барски седименти.

3.1.1. Сеизмичност терена

Према карти сеизмичког хазарда за очекивано максимално хоризонтално убрзање на основној стени - Acc(g) и очекивани максимални интензитет земљотреса - I_{max} у јединицама Европске макросеизмичке скале (ЕМС-98), у оквиру повратног периода од 95, 475 и 975 година, могу се очекивати земљотреси максималног интензитета и убрзања приказани у табели бр. 3.

Табела 3: Сеизмички параметри

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

3.1.2. Инжењерскогеолошка рејонизација терена

С обзиром на геолошку грађу и морфолошке карактеристике терена, на простору који је обухваћен овим истраживањима су издвојена два инжењерскогеолошка рејона – IIB1 и IIC3:

РЕЈОН II – условно повољни терени

Рејон IIB1

Обухвата вештачки насуте делове терена алувијалних равни Саве и Дунава. Коришћење ових терена при урбанизацији захтева потпуније дефинисање својстава терена у зони самог објекта у зависности од типа објекта и режима градње.

Овом инжењерскогеолошком рејону припада део терена непосредно од улице Тошин бунар па све до Дунава. Терен изграђују алувијалне насlage фације поводња (al_3) и фације речних токова (al_2).

Подину квартарним наслагама, према резултатима досадашњих истраживања терена чине језерско - барски (j - b), глиновито песковити седименти, регистровани на коти 15 мнв, односно на дубини од око 60 м од површине терена.

У хидрогеолошком погледу терен је под благим утицајем успора Дунава, са амплитудама до око 60 цм, али је под директним утицајем струјања из залеђа Бежанијске косе (из Срема), које се остварује претежно кроз алувијално – барске ($al-b^{sp}$) и локално пролувијално - барске седименте (pr - b). Ова хидрауличка веза има за последицу мале субартеске пијезометарске нивое издани (од 73 мнв код улице Тошин бунар). Природни и успорени режим Дунава доводе до тога да је дубина нивоа подземних вода у овом делу терена испод 1 м од површине терена, а у случајевима обилних падавина ниво подземне воде краткотрајно допире и до саме површине терена, око 10 цм.

Са становишта услова изградње објеката, доминантан услов дају глине (из фације поводња (al_3, gr, g) и ниво подземних вода у терену.

Глине су површински хумифициране, са органским материјама, средње до врло деформабилне, лако гњечиве конзистенције, променљивих параметара чврстоће на смицање. Дебљина ових творевина варира од 5.0 – 6.5 м, тако да углавном оне садејствују у пријему и преношењу додатних оптерећења плитко темељених објеката мање спратности.

Висок ниво подземних вода (73 – 73.5 мнв, краткотрајно и до коте 74 мнв) условљава израду објеката без подрумских просторија или уколико се планирају подрумске просторије обавезна је заштита објекта од утицаја високог нивоа подземне воде израдом када, упојних бунара итд. Објекте треба нивелационо тако поставити да им кота најнижег пода буде изнад коте 74 мнв или се заштита објекта мора извести изнад коте 73.5 мнв.

Висок ниво подземних вода ствара неповољне услове при извођењу ископа дубљих од 1 м и условљава потпуну заштиту објеката од подземних вода током експлоатације. При пројектовању треба узети у обзир и могућу појаву локалне агресивности подземних вода према бетону.

Објекти високоградње мале спратности, до П+2, могу се темељити на унакрсно повезаним темељним тракама (темељни роштиљ), а објекте више спратности (до П+5) на темељним плочама или применом кратких - ротационо бушених шипова, пречника ϕ 600, 800 или 1000 мм, дужине око 6 - 7 м. Објекте велике спратности (веће од П+5) треба темељити применом шипова веће дужине.

При изградњи **линијских објеката-саобраћајница, паркинга и манипулативних простора** насуте тло без претходне провере не може се третирати као подтло – доњи строј саобраћајнице односно тло за ослањање грађевинских конструкција. Изградњу саобраћајница планирати на контролисано изведеном насипу у условима високих вода Дунава.

Код објеката **инфраструктуре** због високог нивоа подземних вода неопходно је предузети мере против њиховог штетног утицаја. Код ископа испод коте 72 мнв треба рачунати на отежане услове ископа због појаве подземне воде.

Ископе треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

Рејон IIC3

Рејоном IIC3 обухваћени су делови терена од коте 72.0 до коте 77.5 мнв, са нивоом подземне воде од 2-3 м. Ови терени су окарактерисани као **условно повољни**. Коришћење ових терена при урбанизацији изискује већа улагања за њихову припрему. Неопходна је хидротехничка мелиорација и избор адекватног типа фундаирања у зависности од типа објекта.

Овим рејоном обухваћен је заравњени део терена који представља ерозиону терасу а налази се између ножице лесног одсека и алувијалне равни Дунава. Издвојен је уз улицу Тошин бунар. Терен изграђују алувијално-барски седименти у чијој подлози се налазе пролувијално-барски седименти. Дубље делове терена изграђују језерско-барске насlage са плиоценским глинама у основи. Уз улицу Тошин бунар увтрђен је насип значајније дебљине и до 3м.

Природна површина терена са kotaма од 71-74мнв изграђена је од алувијално-барских седимената копнене фације укупне дебљине од 5-9м. Комплекс изграђују углавном песковите глине, локално песковите прашине и ситнозрнији пескови у подини. Пескови су слабо до средње збијени, локално везани глином, подложни ликвефакцији. Седименти су неуједначено стишљиви, променљиве чврстоће на смицање, стално засићени водом. У њима је образована стална издан, збијеног типа, са субартеским пијезометарским нивоом. Подину наслага копнене фације, на kotaма од 60-66мнв, изграђују акватичне фације (алувијално-барски седименти) дебљине преко 30м у којима преовлађују ситозрни до средњезрни пескови са променљивим садржајем прашине и глине и лентама пешчара, као и песковито-шљунковити седименти местимично заглињени.

У хидрогеолошком погледу терен је под благим утицајем успора Дунава, са амплитудама до око 60 цм, али је под директним утицајем струјања из залеђа бежанијске косе (из Срема), које се остварује претежно кроз алувијално - барске (al-b^{sp}) и локално пролувијално - барске седименте (pr-b_{sp}). Ниво подземне воде у овој зони ретко прелази коту 74 мнв.

Објекти високоградње, зависно од спратности, могу се плитко и дубоко темељити. За објекте мале спратности чије специфично додатно оптерећење не прелази $\sigma \leq 130 \text{ kN/m}^2$ темељење вршити на унакрсно повезаним темељним тракама. Објекти веће спратности могу се темељити на темељним плочама или на шиповима чије базе се формирају на одговарајућој дубини у шљунковито песковитим наслагама. При пројектовању објеката треба имати у виду да етаже испод коте 74 мнв морају бити потпуно хидротехнички заштићене.

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији овог рејона могу се користити као подтло за **линијске објекте-саобраћајнице, паркинге и манипулативне просторе** уз одређене условности. Неопходно је извршити побољшање подтла - доњег строја, одстранити хумусни покривач и неконтролисано насуту тло, обезбедити брзо површинско одводњавање. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа.

Објекти инфраструктуре код којих може доћи до пуцања и истицања воде, не могу се директно ослонити на тло. Због високог нивоа подземних вода (кота 72-74мнв) неопходно је предузети мере против њиховог штетног утицаја. Код ископа испод коте 72-74мнв треба рачунати на отежане услове ископа због појаве подземне воде.

Ископе веће од 1,5м треба подграђивати. Према важећим грађевинским нормама ископи ће се изводити у II категорији земљишта.

3.1.3. Препоруке за побољшање и очување животне средине

При планирању простора за било који вид грађевинске активности посебну пажњу треба посветити заштити геолошке средине, односно заштити воде и тла, као значајном фактору животне средине, а све са циљем очувања и одржавања живог света и природног стања средине и безбедности живота људи у зони изградње – грађевинске делатности.

У том погледу, посебну пажњу заслужује ниво комуналне опремљености већ изграђених и новопроектованих објеката. Заштита терена у целини, а посебно подземних вода од загађивања је непосредно условљена постојањем одговарајуће канализационе мреже и регулисаним и контролисаним одвођењем површинских вода.

Сви објекти индивидуалног и колективног становања морају бити прикључени на канализациону мрежу, да би се на тај начин спречило директно упуштање у терен отпадних и фекалних вода, чиме се врши стално и прогресивно загађивање подземних вода и тла, што има одраз на квалитет здравствених и хигијенских услова за живот и рад људи.

У области рационалног пројектовања треба уважити предлог правилног конструктивног решења објеката, који ће бити прилагођени инжењерскогеолошким условима у терену у погледу очувања и побољшања услова стабилности. При грађевинским захватима треба сачувати што је могуће више биљног покривача, јер је огољавање предуслов интезивног спирања.

Обзиром да површину изграђују порозни слојеви тла, то је издан формирана у терену практично без природне заштите од загађења. На тај начин токсичне материје које доспеју на површину терена, лако продиру у дубље слојеве тла и прогресивно се шире услед филтрације подземне воде у тлу.

Због планске урбанизације терена потребно је предвидети мере заштите и очувања истог и у том смислу предузети следеће мере:

- потпуно уређење терена и озелењавање земљаних простора;
- обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са паркинга, саобраћајница и тротоара;

- увести сталну контролу канализационе мреже, њену проходност и функционалност;
- обезбедити да се сви објекти морају везати на фекални колектор;
- спречити неконтролисано депоновање грађевинског шута и комуналног отпада.

Свим субјектима који врше загађење вода и тла обављањем привредне делатности треба условити набавку и уградњу одговарајућих уређаја како би се ефикасно штитила природна средина.

3.1.4. Концепција детаљних истраживања за потребе виших нивоа пројектовања

Досадашња инжењерскогеолошка истраживања су решила постављену проблематику за дати ниво планирања – Измена и допуна плана детаљне регулације. За следеће фазе пројектовања неопходна су, према Закону о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС" бр. 101/15), прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања.

Концепција детаљних инжењерскогеолошких, односно геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације, заснива се на следећем:

- Утврђивање дебљине литотипова који се налазе у интеракцији објекат - терен и у непосредној зони грађевинских захвата.
- Посебну пажњу обратити на дебљину хумусног покривача и неконтролисаног насута тла којег треба одстранити из подтла.
- Утврдити хидрогеолошке карактеристике терена, а посебно карактер и тип издани, филтрациона својства и очекиване количине вода у темељним јамама, а у циљу предузимања мера дренажа и димензионисања капацитета пумпи, односно начина одводњавања у току извођења радова и експлоатације објеката.
- Дефинисати промене физичко-механичких параметара појединих литотипова у односу на досадашње резултате.
- Урадити детаљну анализу и нови прорачун сеизмичких параметара неопходних за безбедно планирање и изградњу објеката.
- Програм, односно Пројекат детаљних истраживања, треба усагласити са карактеристикама објеката и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких услова.

3.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Простор обухваћен границом Измена и допуна плана се не налази у оквиру просторне културно-историјске целине, ни целине која ужива статус појединачног добра под претходном заштитом, не налази се у оквиру целине која ужива статус претходне заштите и није евидентирана као археолошко налазиште.

Међутим, дуж Улице Тошин бунар се приликом земљаних радова наилазило на остатке гробова који припадају **некрополи Античког Таурунума** који је проглашен за културно добро – археолошко налазиште (Решење Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. 669/4 од 17.11.1965. године), па постоји могућност да се новим радовима наиђе на археолошке налазе и остатке. Због тога је обавеза инвеститора радова да благовремено обавести овај Завод о почетку земљаних радова како би Стручна служба Завода извршила увид у стање на терену и организовала археолошки надзор током извођења радова.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, радови ће бити обустављени на том делу градилишта до завршетка заштитних археолошких интервенција. Инвеститор градње је дужан да, по члану 110. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94), обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

Према Условима Завода за заштиту споменика културе града Београда бр. Р 1622/18 од 16.5.2018.године

3.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Са аспекта заштите природних добара и у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“ бр.36/2009, 88/2010, 91/2010, и 14/2016), условима Завода за заштиту природе Србије, констатовано је да у обухвату Измена и допуна плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја и еколошке мреже Р Србије, као ни евидентираних природних добара.

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

Према Условима Завода за заштиту природе Србије 03 бр.020-1176 од 22.6.2018.године

3.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру површина Измена и допуна плана, нису планирани будући развојни пројекти одређени прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину. Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Измена и допуна плана детаљне регулације за подручје између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица: Петра Кочића, Трогирска и Тошин бунар („Службени лист града Београда“, бр.97/17) под IX-03 бр. 350.14-41/17 дана 14.11.2017.

Према Условима Секретаријата за заштиту животне средине бр.

3.2.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“ бр.111/2009, 20/2015);
- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, бр. 54/15);

Уколико се планира изградња објеката повећаног ризика од пожара са просторијама за боравак лица чији се подови највишег спрата налазе најмање 30м изнад коте терена на који је могућ приступ ватрогасним возилима ради гашења и спашавања и са које је могућа интервенција уз коришћење аутомеханичарских лестава или других специјалних возила намењених гашењу и спашавању са висина, применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. Гласник РС“ бр. 23/15 и 67/15).

Према Условима МУП – а Управе за ванредне ситуације у Београду 09/8 бр. 217-241/2018 од 27.4.2018.године

3.2.5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ОДБРАНЕ ЗЕМЉЕ

Од Министарства одбране - Управе за инфраструктуру, добијен је допис у коме се наводи да нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према Условима Министарства одбране - Управе за инфраструктуру бр.1643-2 од 18.5.2018.године

3.2.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/14, 83/18), уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања.

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

- Планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће;
- Водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење);
- Обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу;
- Избегавати превелике и лоше постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;

- Заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и архитектонским елементима за заштиту од сунца;
- Груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- Планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,
- Користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика;
- Уградити штедљиве потрошаче енергије;
- Користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.;
- Диспозиција или одлагање "енергетски искоришћених" подземних вода требало би да се одвија на начин који не угрожава површинске и подземне воде са аспекта количина и квалитета;
- Животни век система климатизације објекта зависи од правилно димензионисаног капацитета и врсте термотехничких инсталација, од избора материјала термотехничких инсталација у односу на физичко-хемијске карактеристике подземних водних ресурса и од начина одржавања система, тј. његовог редовног сервисирања (мониторинг система).

3.2.7. МЕРЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

За евакуацију отпада из постојећих објеката користе се контејнерима запремине 1,1m³ и габ.димензија 1,37x1,20x1,45m.

Инвеститори изградње нових објеката су у обавези, да од ЈКП "Градска чистоћа" прибаве ближе услове за управљање отпадом, за сваки планирани објекат посебно, у којима ће бити дефинисани: начин одлагања отпада у простору у текућем времену, о потребном броју судова које инвеститор треба да набави и о локацији на којој они треба да буду постављени.

Место за постављање судова за смеће се даље приказује у пројектној документацији, а при техничком пријему сваког објекта је неопходно присуство стручне екипе ЈКП "Градска чистоћа", која ће утврдити да ли су сви услови испоштовани, како би објекат био обухваћен оперативним планом за одношење смећа.

Локација за судова за смеће је у оквиру граница формиране грађевинске парцеле или комплекса или у смећари или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самог објекта.

Смећаре у објектима се граде као засебне, затворене просторије, без прозора са електричним осветљењем, једним точећим местом са славинам и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

Уколико се планира постављање судова у некој од подземних етажа или у дворишном делу иза објекта, инвеститор је дужан да обезбеди дежурна лица која ће их у доба доласка комуналног возила изгурати на слободну површину ради пражњења и по обављеном послу вратити на првобитну локацију.

До локације судова за смеће треба обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике. Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m. На том путу не смеју бити паркирана возила, која могу ометати пражњење.

Једносмерна приступна саобраћајница до локације судова за смеће минималне ширине 3.5m - за једносмерни и 6 m - за двосмерни саобраћај са нагибом до 7%.

У случају следећих улица обезбедити окретнице за ком. возила габарита 8.6m x 2.5m x 3.5m, осовинским притиском од 10 t и полупречником окретања 11,00 m.

Уколико се планира постављање контејнера у подземним етажама (у гаражним просторима), инвеститори су дужни да обезбеде дежурна лица, која ће их, у доба доласка комуналних возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражњења.

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 напред наведеним нормативима а празниће се према потребама инвеститора и закљученим уговорима са ЈКП "Градска чистоћа".

Према условима ЈКП "Градска чистоћа" бр. 7072 од 30.4.2018.године

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр.4а „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:500)

Табела 4.а: ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

саоб. повр.	број катастарске парцеле	ознака грађ. парц.
Петра Кочића	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1721/1, 1721/4, 1746, 1748, 1749, 1758, 1761, 2370/1 и 16491	СП-1
	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1715, 1716/1, 1718/1, 1719/1, 1721/1 и 1721/4 Целе катастарске парцеле: 1716/3, 1718/4, 1719/3 и 1721/5	СП-2.2
	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2123, 2130/1, 2370/1, 2078, 16509. Цела катастарска парцела: 1725/1, 1739, 2115/5	СП-2.3
	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2370/1 и 2046	СП-8
Вртларска	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1715, 1718/1 и 1721/1	СП-2.1
Саобраћајница Нова 4	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1725/1	СП-3
Саобраћајница Нова 3	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1728, 1729, 1736 и 1737	СП-4
Саобраћајнице Нова 1 и Нова 2	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2112, 2114/1, 2114/2, 2116, 2118, 2119 и 2120	СП-5
Трогирска	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2117, 2118, 2119, 2120, 2121 и 2122	СП-6
Џорџа Вашингтона	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2088 и 2108 Целе катастарске парцеле: 2087	СП-7
планирана саобраћајница	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2156	СП-9
Саобраћајница Нова 5	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2063, 2064, 2065 и 2067	СП-10
Радоја Дакића	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2371	СП-11
	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2371	СП-а (ЈС.РДа)
	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2020 и 2022 Целе катастарске парцеле: 2014/1, 2015/2, 2016/2, 2017/2, 2018/2, 2023/2, 2025/2, 2027/2, 2028/2, 2030/2, 2031/2, 2034/2, 2036/3 и 2038/2	СП-6 (ЈС.РДб)

Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр.5 „План парцелације са смерницама за спровођење“ Р 1:500.

Табела 4.6: Грађевинске парцеле јавних саобраћајних површина из контактних – важећих планова, а у оквиру границе ових Измена и допуна плана

ОЗНАКА ГП саобраћајнице	НАЗИВ ПЛАНА	ОЗНАКА ГП у важећем Плану
СП-а (ЈС.РДа)	ПДР блока између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, Градска општина Земун (Сл.лист града Београда бр.90/14)	ЈС.РДа
СП-б (ЈС.РДб)	ПДР блока између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, Градска општина Земун (Сл.лист града Београда бр.90/14)	ЈС.РДб

4.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА

Концепт примарне уличне мреже заснива се на чињеници да су у непосредном контакту предметне територије планиране две примарне саобраћајнице градског значаја и то:

- Саобраћајница Тошин бунар, која тангира територију Измена и допуна плана са северозападне стране, а дефинисана је важећим Планом детаљне регулације дела Улице Тожин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, градске општине Земун и Нови Београд (Службени лист Града Београда, бр. 99/16) и
- Саобраћајница планирана ПГР-ом која тангира јужну границу Измена и допуна плана.

У функционално рангираној уличној мрежи града, саобраћајнице унутар границе Измена и допуна плана остају део секундарне уличне мреже.

У оквиру границе Измена и допуна плана планира се реконструкција постојећих, као и изградња четири нове саобраћајнице.

Новопланираним саобраћајницама у оквиру Измена и допуна плана допуњују се саобраћајне везе у постојећој мрежи саобраћајница, повећава се саобраћајни капацитет мреже и омогућава се приступ новопланираним садржајима.

Дужина постојећих саобраћајница за које је планирана реконструкција износи **1130.22m**. Укупна дужина новопланираних саобраћајница износи **435.73m**.

- Улица Петра Кочића делом у оквиру границе ових Измена и допуна плана, повезује улицу Радоја Дакића са осталим саобраћајницама унутар граница ових Измена и допуна плана и предвиђена је за двосмерно одвијање саобраћаја. Ширина регулације ове улице је различита и креће се од 10,0m до 20,0m. Део Улице Петра Кочића, уз северну границу плана је планиран за једносмерно кретање са ширином коловоза 4,5m. Планирани су обострани тротоари чија ширина варира од 1,5m до 3,5m са једним прекидом на месту постојећег вишепородичног објекта који се налази изван границе ових Измена и допуна плана.
- Улица Џорџа Вашингтона повезује улице Петра Кочића и Радоја Дакића. Ширина њене регулације је 10m и састоји се од коловоза ширине 6m, тротоара ширине од 1,5m до 2,5m. Предвиђена је за одвијање двосмерног саобраћаја.
- Улица Трогирска повезује улицу Тошин Бунар и улицу Петра Кочића. Њена регулација износи минимум 9,0m, од чега је коловоз ширине 6,0m и обострани тротоари од по 1,5m. Предвиђена је за двосмерно кретање возила.
- Улица Нова 1 заједно са саобраћајницом Нова 2 повезује Трогирску улицу са улицом Петра Кочића, односно преко истих повезују читаву зону са саобраћајницом Тошин Бунар, предвиђене су за двосмерно кретање возила. Ширина регулације саобраћајнице Нова 1 је 10,0m, при чему је коловоз ширине 6m, ширина обостраних тротоара је 2,0m.
- Улица Нова 2 планирана је као двосмерна, колско - пешачка саобраћајница, са ширином регулације од 6,0m. Коловоз ширине 6,0m предвиђен је са пуним степеном интерграције моторног саобраћаја и пешачких кретања, уз заједничко коришћење површина под условима прихватљивим за пешаке.
- Улица Нова 3 повезује улице Тошин Бунар и Петра Кочића. Ширина регулације ове саобраћајнице је 9,0m у оквиру које је смештен коловоз ширине 6m и обострани тротоари ширине од 1,5m. Намењена је за одвијање двосмерног саобраћаја.
- Новопланираном улицом Нова 4 омогућен је колски приступ парцели правно-биротехничке школе "Димитрије Давидовић" и њену везу са улицом Петра Кочића. Ширина регулације улице Нова 4 је 19,0m, у оквиру које су смештени коловоз ширине 6,0m, намењен за двосмерно одвијање саобраћаја, обострани тротоари од по 1,5,0m, и обострано управно паркирање, димензија паркинг места, 5,0x2,5m, са укупно 25 паркинг места од којих су четири намењена за лица са посебним потребама.

- Новопланирана улица Нова 5 повезује улице Петра Кочића и Радоја Дакића. Планирана је као двосмерна улица, са ширином регулације од 9,0m, при чему је коловоз ширине 6m и ширина обостраних тротоара 1,5m.
- Изнад постојећег колектора за атмосферске воде, због потребе приступа и одржавања, планирана је комунална стаза ширине 5,3m. Прилаз на комуналну стазу планира се са јавних саобраћајних површина преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. На месту приступа на комуналну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролазак аутомобила. Између планиране комуналне стазе и регулације блока 04 планирана је пешачка стаза ширине 2,0m.

Табела 5: ПРИКАЗ ПРОФИЛА ПЛАНИРАНИХ САОБРАЋАЈНИЦА

Назив	ширина коловоза	ширина тротоара	зеленило	Паркинг
Улица Петра Кочића	4,5-6,0m	Од 1,5m до 4,5m, делимично	Од 1,5m до 3m, делимично	нема регулисано паркирање
Улица Џорџа Вашингтона	6,0m	Од 1,5m до 2,5m	нема	нема регулисано паркирање
Улица Трогирска	6,0m	1,5m обострано	нема	нема регулисано паркирање
Улица Скадарска	5,0m	1,5m обострано	нема	нема регулисано паркирање
Саобраћајница Нова 1	6,0m	2m обострано	нема	нема регулисано паркирање
Саобраћајница Нова 2	6,0m	нема	нема	нема регулисано паркирање
Саобраћајница Нова 3	6,0m	1,5m обострано	нема	нема регулисано паркирање
Саобраћајница Нова 4	6,0m	1,5m обострано	нема	регулисано управно паркирање
Саобраћајница Нова 5	6,0m	1,5m обострано	нема	нема регулисано паркирање
Вртларска	6,0m	Од 1,6m до 2,9m обострано	нема	нема регулисано паркирање

За дефинисање прикључења планиране саобраћајне мреже у оквиру границе ових Измена и допуна плана на околну саобраћајну мрежу, преузети су елементи постојећих и планираних саобраћајница и то:

- Из Плана детаљне регулације дела улице Тошин Бунар од Ивићеве улице до Аутопута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 99/16); преузето је саобраћајно решење за планирану саобраћајницу Тошин бунар.
- Из Плана детаљне регулације између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, градска општина Земун (Службени лист града Београда“, бр. 90/14) и
- Из Плана детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 68/17), решење за део улице Петра Кочића и улицу Скадарску.

Прецизни елементи планираних саобраћајница су дати на графичком прилогу: 4а „Регулационо-нивелациони план“ размере Р 1:500 на коме је дато урбанистичко решење саобраћајних површина, аналитичко-геодетски елементи и попречни профили, Р 1: 1000 и графичком прилогу 04б „Подужни профили саобраћајница“ Р 1:100/1000.

Планирано је за постојеће и новопланиране саобраћајне површине:

- ширина коловоза минимум 6.0m, за двосмерно кретање возила,
- ширина тротоара минимум 1.5m,
- димензије паркинг места за управно паркирање 2.5x5.0 m,
- димензије паркинг места за подужно паркирање 2.0 x5.0 m,
- ивични радијусу коловоза на местима раскрсница износе минимум 5.0m.

Потребно је водити рачуна о угловима прегледности у зони раскрсницама и извршити овичење бетонским или гранитним ивичњацима.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода:

- максимални нагиб нивелете од 12%,

- минимални нагиб нивелете од 0.3%,
- минимални поречни пад коловоза 2.5%,
- коловозни застор од асфалтбетона.

За остале саобраћајне површине: паркинг просторе, пешачке стазе, платое сл. за завршну обраду могу се изабрати асфалтни или бетонски коловозни застори (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, камену коцку и сл.).

Пешачке стазе и прелазе пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", број 22/15).

Пешачке површине (стазе и тротоари) се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја, изузев код интегрисаних улица.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако и средње саобраћајно оптерећење, како су у питању сабирне и приступне саобраћајнице.

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

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

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

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

У току израде виших нивоа документациј, трасе новопроектованих саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама ободних изведених саобраћајница са примереним падовима. Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена.

У току израде пројектне документације за саобраћајнице са припадајућом инфраструктуром, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могућа је прерасподела елемената попречног профила и увођење нових елемената и нових видова саобраћаја, која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже, нивелациона одступања од планом дефинисаних кота и прерасподела планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, у складу са условима надлежних институција.

4.1.2. ПАРКИРАЊЕ

Значајно повећана концентрација садржаја проузрокују потребу за значајним бројем додатних паркинг места, те се овим Изменама и допунама плана планира увођење уличног паркирања у улицама које су локалног значаја, где год је то могуће.

У оквиру регулације улице Нова 4, планирано је **25 паркинг места**.

Паркирање возила за све постојеће и планиране капацитете решавати на припадајућој парцели (у наменској гаражи или отвореном паркинг простору), осим за предшколску установу. Није дозвољена пренамена гаражног простора планираних и реализованих наменских гаража у стамбеним односно пословним објектима. Места за смештај возила и простор за маневрисање, у зависности од угла паркирања и бочних препрека, димензионисати према важећим стандардима. На свакој парцели, минимално 5% од укупног броја паркинг места, обезбедити за особе са посебним потребама.

Предбаште, односно, простори између грађевинске и регулационе линије се не могу користити за паркирање.

4.1.3. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

У складу са развојним поставкама Секретаријата за саобраћај – Дирекције за јавни превоз, у оквиру предметног простора планира се задржавање постојећих траса линија јавног превоза које опслужују предметни простор.

У оквиру границе Измена и допуна плана не постоје и нису планиране линије ЈГП или стајалишта за исте.

4.1.4. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

У току разраде и спровођења Измена и допуна плана, при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Правилника о техничким

стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. Такође, тротоаре, стазе и сервисне прилазе неопходно је према важећим стандардима прилагодити кретању инвалидних лица постављањем благих рампи, површина без препрека и др.

4.1.5 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

На деоници улице Петра Кочића, на делу између блокова 01 (01а и 01б) и 02 до раскрснице са Трогирском улицом планирано је делимично формирање дрвореда, који ће се састојати од лишћарских садница у травним баштицама.

Изабрати здраве, одшколоване саднице лишћарских врста које су подесне за садњу у дрворедима, са крошњама чије се ширине крећу у просеку око 5 метара, а висине стабала просечно од 6-8 м. Изабране врсте морају бити отпорне на микроклиматске услове средине и једноставне за одржавање. Такође, не смеју бити на листи евидентираних алергена.

Водити рачуна да подземни издаци буду на довољном и безбедном удаљењу од подземних инсталација.

Постојећи и планирани дрвореди приказани су на графичким прилозима бр.4а „Регулационо-нивелациони план“ и бр.9 „Синхрон план“ у Р1:500.

Услови Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.4-44/2018 од 05.10.2018.године

Услови Секретаријата за јавни превоз XXXIV -01 бр.346.7-56/2018 од 26.05.2018.године

Услови ЈКП „Београд пут“ бр.V 17176-1/2018 од 07.05.2018.године

Услови ЈП „Путеви Београда“ бр.350-4294/18 од 13.06.2018.године

Услови Завода за заштиту природе Србије 03 бр. 020-1176/3 од 22.6.2018.године

4.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр.9 „Синхрон план“ Р 1:500)

4.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр.6 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:500)

Постојеће стање

Територија обухваћена овим Изменама и допунама плана припада првој висинској зони водоснабдевања из београдског водоводног система.

Уз ободне улице предметног простора, постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа, која непосредно снабдева водом потрошаче.

У непосредној близини предметне територије, а дуж улице Тошин бунар уз предметну локацију налази се траса примарног цевовода Ø800 мм (В1Л800) који снабдева водом потрошаче Новог Београда и Земунa транспортујући воду преко црпних станица „Бежанија“ и „Студентски град“.

Постојећа дистрибутивна водоводна мрежа изграђена је дуж следећих ободних саобраћајница:

- Ø80 мм (В1Л80) у улици Радоја Дакића;
- Ø80 мм (В1Л80) у улици Скадарска;
- Ø150 мм (В1Л150) у улици Жарка Миладиновића, на супротној страни улице;
- Ø150 мм (В1Л150) у улици Трогирској;
- Ø80 мм (В1Л80) у улици Петра Кочића;
- Ø150 мм (В1Л150) у улици Тошин бунар.

Постојеће водоводне цеви у физичком смислу налазе се делом испод тротоара, а делом заузимају простор коловоза саобраћајница. Такође, цевоводи Ø80 мм у улицама Радоја Дакића, Петра Кочића и Скадарској су недовољног капацитета, дотрајали су и у лошем стању.

Положаји постојеће водоводне мреже приказани су у катастру подземних инсталација Републичког геодетског завода и на графичком прилогу Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Планирано стање

Планирана водоводна мрежа условљена је урбанистичким решењем за јавну саобраћајну мрежу, намену околног простора и стањем изграђене водовдне мреже.

Планираном изградњом постојећи цевоводи ће се наћи ван тротоара, па је потребно предвидети измештање неких од њих, односно реконструкцију мреже која је у лошем стању или је недовољног капацитета.

Планирано решење водовода обухвата следеће услове:

- Територија обухваћена овим планом припада првој висинској зони водоснабдевања;
- Планира се замена постојећих цевовода Ø80 мм (В1Л80) у улици Радоја Дакића, цевовода Ø80 мм (В1Л80) у Скадарској улици, Ø80 мм (В1Л80) у улици Петра Кочића и планирају нови цевоводи Ø150 мм. Постојећи цевовод Ø150 мм у Трогирској улици укида се и планира нови цевовод усаглашеном трасом са планираном канализацијом и новим саобраћајним решењем. Планирани цевоводи су димензија мин. Ø150 мм;
- Планирани цевовод мин. Ø150 мм у улици Радоја Дакића се целом дужином повезује са постојећим цевоводом Ø150 мм у улици Тошин бунар и до улице Вртларске и усаглашава нивелационо и ситуационо са магистралним цевоводом (ПДР за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) целина Б2) („Службени лист града Београда“, бр. 22/15)),
- Дуж улица где је нема (улице Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 5 и делови улице Петра Кочића) планира се изградња водоводне мреже минималног пречника Ø150 мм.

Планира се замена свих цевовода пречника мањег од Ø100 мм цевоводима минималног пречника Ø150 мм.

Планира се усаглашавање планиране водоводне мреже и преузимање траса из усвојених планских докумената као стечене обавезе.

Планира се прстенаста водоводна мрежа од планираних цевовода чије су трасе у јавним саобраћајницама.

На цевоводима дистрибутивне водоводне мреже планирају се надземни хидранти Ø80 мм, противпожарне заштите.

Водоводном мрежом обезбедиће се снабдевање водом и прикључење свих потрошача у граници Измена и допуна плана.

Пројектну документацију радити у складу са важећим прописима и важећим нормативима ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу извести према техничким прописима и стандардима Београдског водовода, а према Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба развоја, А.бр. 32492 I₄₋₁/914/1, бр. М/586 од 30.05.2018. године

Према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, Служба за развој а.бр.32492 I₄₋₁/914/1 бр. М/586 од 28.05.2018.године

4.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 6 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:500)

Постојеће стање

Према важећем Генералном пројекту београдске канализације предметно подручје припада Централном канализационом систему, делу где се канализација отпадних вода врши према сепарационом принципу.

Главни реципијент за употребљене и атмосферске воде са предметног подручја према постојећем стању је КЦС „Карађорђево трг“, која према тренутном стању потискује употребљене и атмосферске воде директно у Дунав.

Планирано је да се употребљене воде уз помоћ црпне станице „Карађорђево трг“ потискују у правцу КЦС „Ушће – Нова“, која ће употребљене воде потискивати до „Интерцептора“ који ће их даље транспортовати на ППОВ „Велико село“, а потом у Дунав. Атмосферске воде ће се потискивати у Дунав преко КЦС „Карађорђево трг“.

Дуж улица предметних Измена и допуна плана изграђена је следећа канализациона мрежа:

- У улици Петра Кочића кишни колектор Ø800 мм (АБ800) и АБ110/60 цм до АБ 120/150 цм и кишни канал Ø300 мм (АБ300), који услед тренутног недостатка фекалне канализације функционише као општи колектор. У њега се упуштају осим атмосферских и употребљене воде;
- Ван границе ових Измена и допуна плана у улици Тошин бунар је фекални канал Ø250 мм (ФК250) и у улицама Џорџа Вашингтона и Радоја Дакића је кишни колектор АБ120/150 цм и у улици Радоја Дакића фекални канал Ø250 мм (ФБ250);
- У осталим улицама није изграђена канализација.

Овакво стање указује на недовољан обим изграђеног система канализационе мреже.

Положаји постојеће канализационе мреже приказани су у катастру постојећих инсталација Републичког геодетског завода и подлогама Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Планирано стање

На овој локацији улична мрежа канализације се развија по сепарационом систему одвођења атмосферских и употребљених вода, што је опредељење и за планирано стање.

Планира се да постојећи атмосферски колектор АБ800 мм и АБ110/60 цм до АБ120/150 цм задрже у улицама Петра Кочића, Џорџа Вашингтона, Радоја Дакића и Милоша Бандића у функцији сепарационог система, атмосферске канализације.

Након изградње фекалне канализације, планира се превезивање кућних прикључака са атмосферске на фекалну канализацију.

Планира се атмосферска канализација минималног пречника Ø300 мм дуж улице Скадарске, Трогирске улице, улица Нова 1, Нова 2, Нова 3 и Нова 4, Нова 5 и делова улице Петра Кочића.

Непосредни реципијенти за предметну локацију су за атмосферске воде:

- Постојећи атмосферски колектор АБ800 мм, АБ110/60 цм и АБ120/150 цм у улицама Петра Кочића, Џорџа Вашингтона, Радоја Дакића и Милоша Бандића;
- Планирани атмосферски канал мин. Ø300 мм у улицама Трогирској, Скадарској, делу Петра Кочића, Новој 1, Новој 2, Новој 3, Новој 4 и Новој 5;
- Планирани атмосферски канал Ø700 мм у улици Тошин бунар.

Ови колектори атмосферске воде одводе до кишног колектора АБ120/150 цм у улици Џорџа Вашингтона и даље према колектору 240/180 цм у улици 22. Октобра. Овај колектор се укључује у кишни део двојног колектора АБ140/220 цм + ФБ110/90 цм у улици Карађорђевог трг до КЦС „Карађорђевог трг“ и испушта у Дунав.

Планира се фекална канализација минималног пречника Ø250 мм у улицама Скадарској, Трогирској, Петра Кочића, Радоја Дакића и Милоша Бандића.

Непосредни реципијенти за предметну локацију су за употребљене воде:

- Планирани канали мин. Ø 250 мм у улици Петра Кочића;
- Планирани канал мин. Ø250 мм у улици Трогирска;
- Планирани канал мин. Ø250 мм у улици Скадарска;
- Планирани канал мин. Ø250 мм у улицама Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4 и Нова 5;
- Планирани канал Ø300 – Ø400мм у улици Тошин бунар. До реконструкције улице Тошин бунар предметно подручје непосредно уз саобраћајницу Тошин бунар се може прикључити на постојећи канал Ø250 мм.

Услов за прикључење употребљених вода из планираних објеката на београдски канализациони систем је изградња и пуштање у функцију непосредних реципијената за употребљене воде:

- Фекалне канализације у улици Тошин бунар до постојећег колектора у улици Џона Кенедија;
- Планираног фекалног канала у улици Петра Кочића и Радоја Дакића до постојећег фекалног колектора ФК60/110 цм у улици Александра Дубчека.

У улици Петра Кочића и Радоја Дакића планирани фекални канал мин. Ø250 мм наставља улицом Милоша Бандића до фекалног колектора ФБ60/110 цм у улици Александра Дубчека и даље до фекалног дела двојног колектора АБ140/210 цм + ФБ110/90 цм у улици Кеј ослобођења и даље до КЦС „Карађорђевог трг“, што је ван границе ових Измена и допуна плана.

Фекални канали, постојећи Ø250 мм и планирани Ø300 – Ø400 мм дуж улице Тошин бунар употребљене воде одводе према постојећем фекалном каналу Ø400мм и фекалном делу двојног колектора ФБ60/110 цм + АБ60/110 цм у улици Џона Кенедија и даље према КЦС „Карађорђевог трг“, што је ван границе ових Измена и допуна плана.

Преузимају се планиране трасе фекалне и атмосферске канализације и усаглашавају решења као стечена обавеза из усвојених планова:

- ПДР подручја између комплекса Правно – биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улива Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 75/13) и
- ПДР дела улице Тошин бунар од Ивићеве улице до Аутопута, Градска општина Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 99/16);
- ПДР блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 68/17);
- ПДР блока између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 90/14);
- ПДР за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) целина Б2 („Службени лист града Београда“, бр. 22/15).

Планира се за сепарациони принцип каналисања минимални пречник за уличну фекалну канализацију је Ø250 мм, а за кишну Ø300 мм.

Сви планирани канали у склопу београдског канализационог система планирају се у површини јавне намене, у регулацији саобраћајница, а према урађеном синхрон плану.

Планирају се грађевинске линије на 2,5 м од тела колектора како не би дошло до оштећења канализације.

Уколико се планирају подземне гараже са точећим местима и велики паркинзи око објеката неопходно је предвидети сепараторе масти и уља.

Дуж планираних и постојећих канала, који су у склопу београдског канализационог система, планирају се колско – пешачке стазе ширине 3,5 м и висине 4,5 м у површини јавне намене.

У току даље израде техничке документације којом би се дало решење и капацитети канализације неопходно је обавити сарадњу са службама ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Прикључење објеката на уличну канализациону мрежу извести према техничким прописима, стандардима и Условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, бр. I₄₋₁/914, А.бр. 32492/1 од 24.05.2018. године

Према условима ЈКП "Београдски водовод и канализација," Служба за развој, а.бр. 32492/1 бр. I₄₋₁/914 од 23.5.2018.године

4.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 7 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:500)

У оквиру границе Измена и допуна плана нису изграђени, нити се планирају, електроенергетски (ее) објекти напонског нивоа 110 kV или вишег.

У оквиру границе Измена и допуна плана изграђени су следећи еее објекти:

- подземни вод 35 kV, изграђен у јужном делу Измена и допуна плана испод тротоарског простора и зелених површина, веза трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV „Земун Центар“ са ТС 220/110/35 kV „Београд 5“;
- две (2) слободностојеће ТС 10/0,4 kV регистарског броја: 3-1422 и 3-1535. ТС рег. бр. 3-1422 изграђена је источно уз Улицу Петра Кочића, а ТС рег. бр. 3-1535 изграђена је у оквиру постојећег објекта штампарије;
- подземни кабловски водови 10 kV за напајање постојећих ТС 10/0,4 kV. Еее водови 10 kV изграђени су у неизграђеним површинама и тротоарском простору пратећи коридор постојећих саобраћајних површина;
- кабловски водови 1 kV за напајање: објеката и јавног осветљења (ЈО). Еее водови 1 kV изграђени су делом подземно и делом надземно, на армирано бетонским стубовима, у неизграђеним површинама и тротоарском простору пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање електричном енергијом предметног подручја оријентисано је на ТС 35/10 kV: „Земун Центар“ и „Земун 2“.

Како је Изменама и допунама плана предвиђена потпуна трансформација предметног подручја, постојећа еее мрежа, у граници Измена и допуна плана, укида се у потпуности.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 146 (издата од стране „Електропривреда Србије“ – дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 9,5 MW. На основу процењене једновремене снаге планира се изградња деветнаест (19) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA.

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

Ознака блока/целине		Број ТС 10/0,4 kV	
01а/М4.1		2	
016	C5	5	2
	М4.		3
01в/C5		1	
02/C5		4	
03а/C5		2	
03в/C5		2	
04/М4		3	
УКУПНО		19	

Како су Изменама и допунама плана предвиђени објекти високе спратности, планиране ТС изградити у склопу објекта у којем треба обезбедити простор у нивоу терена (или са незнатним одступањем) минималне површине 20 m².

Услед специфичности предметног подручја оставља се ОДС „ЕПС Дистрибуција“ да у сарадњи са корисником парцеле/инвеститором одреди величину простора, тачну локацију, приступ објекту, као и место прикључења ТС кроз израду техничке документације, сходно динамици изградње. Такође, оставља се могућност изградње ТС различитих снага и капацитета, сходно структури и намени планираних објеката.

У циљу напајања поменутих ТС 10/0,4 kV планира се изградња три (3) подземна кабловска водова 10 kV преко предметног подручја, два од ТС 35/10 kV „Земун Центар“, тако да чине петљу у односу на поменуту ТС, и један (1) од ТС 35/10 kV „Земун 2“.

Планиране кабловске водове 10 kV положити дуж постојећих и планираних траса датих овим и суседним планским документима.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“, на планиране и постојеће водове 10 kV сходно њиховом положају и расплету водова 10 kV.

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије планира се полагање подземне еее мреже 1 kV.

Планира се опремање инсталацијама осветљења свих саобраћајних и зелених површина као и паркинг простора. За напајање осветљења поставити, на зеленој површини или тротоарском простору, одговарајући број мерно разводних ормана ЈО. Планиране разводне ормане прикључити, на погодном месту, на планиране ТС 10/0,4 kV. На погодном месту изградити подземни вод 1 kV од разводних ормана до стубова ЈО. За напајање светилки планира се изградња, по принципу „од стуба до стуба“, подземног кабловског вода 1 kV.

Саобраћајне површине осветлити у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији, односно намени. На местима раскрсница, стајалишта и итд. поставити осветљење јачег интезитета.

Димензије разводних ормана ЈО износе оријентационо: 0,32 x 1,25 x 1,0 m³ (ширина x дужина x висина). Такође, оријентациона димензија темеља стуба ЈО износи: 0,6 x 0,6 x 1,2 m³ (ширина x дужина x дубина).

Дуж свих саобраћајница, са најмање једне стране, планирају се трасе за полагање горе поменутих еее водова 10 kV и 1 kV, као и водова ЈО, са одговарајућим прелазима саобраћајнице. Планиране еее водове постављати подземно испод тротоарског простора, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја еее водова у рову, дуж планираних и постојећих еее траса.

Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника Ø100 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

Електроенергетска мрежа и објекти приказана је на графичком прилогу бр.7 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“.

Према Условима „Електромрежа Србије“, број 130-00-UTD-003-415/2018-002 од 21.05.2018. године и ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, број 2346/18 (8.2.1.0.0 CP) од 27.07.2018. године

4.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 7 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“ Р 1:500)

У оквиру границе Измене и допуне плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

- базна станица (БС), изграђена у јужном делу Измена и допуна плана на димњаку у оквиру постојеће фабрике;
- оптички тк каблови за повезивање тк концентрација, и бизнис корисника на транспортну мрежу Београда. Оптички тк каблови изграђени су у тк канализацији;
- бакарни тк каблови за повезивање корисника на дистрибутивну тк мрежу.

Приступна тк мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију и слободно у земљу а претплатници су преко унутрашњих и спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Земун“.

Како је Изменама и допунама плана предвиђена потпуна трансформација предметног подручја, постојећа тк мрежа, у граници Измена и допуна плана, укида се у потпуности.

За планиране комерцијалне објекте планира се приступна тк мрежа FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

За планиране објекте вишепородичног становања планира се приступна тк мрежа GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) која се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.

На основу технологије за смештај активне и пасивне тк опреме:

- у сваком планираном комерцијалном објекту обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m², климатизовану и са прикључком за напајање електричном енергијом, за унутрашњу монтажу кабинета.
- у сваком планираном објекту вишепородичног становања обезбедити простор у улазном ходнику објекта за унутрашњу монтажу оптичког дистрибутивног ормана, оријентационих димензија: 0,20 x 0,50 x 0,55 m³ (ширина x дужина x висина).

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња две (2) БС. БС изградити (посебно или заједнички за више оператора) на објекту у западном делу блока 01а и блока 04 (на објекту највеће висине). За БС обезбедити:

- простор на крову објекта, за спољашњу монтажу кабинета (са активном и пасивном тк опремом) и смештај антенских носача (носе радио опрему и панел антене), минималне површине од 2x3 m², са прикључком за напајање електричном енергијом;
- да удаљеност БС и комплекса предшколске установе износи најмање 50 m;
- да испред антена не буде препрека које би ометале рад БС.

Оставља се тк оператору да у сарадњи са инвеститором/корисником објекта одреди потребну величину простора, тачну локацију, капацитет, као и место прикључења тк опреме и БС кроз израду техничке документације, сходно динамици изградње.

У циљу прикључења поменуте опреме и БС на тк мрежу, планира се изградња тк канализације од постојеће тк канализације преко предметног подручја. Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се улачити оптички тк каблови.

Дуж свих саобраћајница, са најмање једне стране, планирају се трасе за полагање горе поменуте тк канализације, са одговарајућим прелазима саобраћајнице. Планирану тк канализацију постављати испод тротоарског простора, у рову дубине 0,8 m, односно 1,2 m испод коловоза (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,4 m. Димензије тк окна износе оријентационо: 0,6 x 1,2 x 1,0 m³ (ширина x дужина x висина), и повезују се са две PVC (PEHD) цеви пречника Ø110 mm.

Од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу, кроз планирану и постојећу тк канализацију, планирају се оптички тк каблови до тк опреме и БС.

Телекомуникациона мрежа и објекти приказана је на графичком прилогу број 7 – „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти“.

Према Условима „Телеком Србија“ а.д., број 178047/2-2018 од 10.05.2018. године

4.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 8 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:500)

Предметни простор припада топлификационом систему топлане "Нови Београд", односно топлотном конзуму магистралног топловода пречника Ø406.4/560 mm, положеног у коридору улице Александра Дубчека. Топловод на грејном подручју ТО "Нови Београд" ради у температурном и притисном режиму 120/55 °C и NP16, а прикључивање потрошача је индиректно путем топлотних подстанца са измењивачима топлоте.

Кроз предметне Измене и допуне плана делимично је изведена топоводна мрежа на коју су прикључени поједини потрошачи у блоковима 1б и 4, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (ел.енергија или пећи са различитим основним енергентима).

У оквиру границе Измене и допуне плана изведени су следећи топоводи:

- топовод пречника Ø219,1/315 mm дуж улице Нова 2;
- топовод пречника Ø168,3/250 mm дуж улице Џорџа Вашингтона и делимично улице Петра Кочића ;
- топоводни прикључци пречника Ø76.1/2.9 mm у улицама Петра Кочића и Нова 2.

За предметно подручје преузета су решења топоводне мреже и објеката (стечене урбанистичке обавезе) из:

- ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.99/16)
- ПДР подручја између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, градска општина Земун („Службени лист града Београда“ бр.75/13)
- ПДР блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића И Скадарске, градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 68/17)
- ППР за изградњу објеката и водова система далџинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина Б2 („Службени лист града Београда“, бр. 22/15)

- ПДР блока између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 90/14).

На бази урбанистичких показатеља, датих овим Изменама и допунама плана, извршена је процена топлотног конзума за планиране потрошаче и он износи укупно сса **Q=22,4 MW**.

За топлофикацију предметних зона у оквиру границе Измене и допуне плана планира се:

- изградња топловода пречника Ø219,1/315 mm и Ø168,3/250 mm дуж улице Петра Кочића;
- укидање топловода пречника Ø219,1/315 mm у тротоару саобраћајнице Нова 2 и његово измештање у коловоз и наставак изградње дуж улице Нова 1 до Трогирске улице;
- укидање дела топловодног прикључка Ø76,1/2.9 mm у улици Петра Кочића;
- изградња топловода пречника Ø168,3/250 mm дуж саобраћајнице Нова 3 и
- изградња топловода пречника Ø114,3/200 mm дуж саобраћајнице Нова 4 и Нова 5.

Планирана топловодна мрежа за новопланиране потрошаче биће распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности постојећих и планираних саобраћајница, и положаја осталих инфраструктурних водова.

Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,6m.

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

Топлотне подстанции сместити у приземне делове објеката. Оне морају имати обезбеђене приступно колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, електричну енергију и гравитациону канализацију. Димензије топлотних подстанца, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према стандардима ЈКП Београдске електране. Приликом пројектовања и извођења планираног топловода придржавати се свих одредби из “Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” (“Сл.лист града Београда” бр. 43/07 и 2/11) и „Правила о раду дистрибутивних система“ (“Сл.лист града Београда” бр.54/14).

Према Условима ЈКП „Београдске електране“, бр.03/ТХ-4989-3/18 (V-115/2/18) од 30.07.2018.године

4.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 8, „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:500)

У оквиру границе Измене и допуне плана није изведена гасоводна мрежа и постројења.

За предметно подручје преузета су решења гасоводне мреже и објеката (стечене урбанистичке обавезе) из:

- ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.99/16)
- ПДР блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића И Скадарске, градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 68/17)
- ПДР блока између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 90/14).

Према урбанистичким параметрима датим овим Изменама и допунама плана извршена је процена потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине и она износи сса **Bh=3570 m³/h**.

За снабдевање природним гасом планираних објеката планира се нископритисна полиетиленска гасоводна мрежа радног притиска $p=1\div4$ бар-а. Планирани полиетиленски гасовод снабдевао би се природним гасом преко постојеће мерно-регулационе станице МРС „Калварија“, која се налази ван границе предметних Измена и допуна плана и планиране МРС „Земун-центар 1“ која се налази ван границе Измена и допуна плана, а дефинисана је другим планским документом.

Минимална дубина укопавања гасовода од горње ивице цеви до површине тла износи:

- 0,8 m у зеленој површини,
- 1,0 m у тротоару,
- 1,35 m испод коловоза саобраћајнице (без примене механичке заштите),
- 1,0 m испод коловоза саобраћајнице (са применом механичке заштите, тј. гасовод се поставља у заштитну цев).

Заштитна зона за полиетиленски гасовод притиска $p=1\div4$ бар-а у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње полиетиленског гасовода у свему поштовати одредбе „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar“ („Службени гласник РС“ бр. 86/15), као и остале важеће прописе и техничке нормативе из машинске и грађевинске струке.

Према Условима ЈП „Србијасгас“, бр.07-07/13670 од 11.06.2018.год. (07-07/10560 од 04.05.2018. (428/18) од 11.06.2018)

4.2.7. ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

Границом Измена и допуна плана обухваћени су инфраструктурни коридори:

- **ИК-1** – за планирани топловод чијом се изградњом обезбеђују услови за топлификацију постојећих и планираних потрошача у подручју ових Измена и допуна плана. Грађевинска парцела за инфраструктурни коридор ИК-1 је део грађевинске парцеле из важећег ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.99/16).
- **ИК-2** – за планирану фекалну канализацију. Грађевинска парцела за инфраструктурни коридор ИК-2 је део грађевинске парцеле из важећег ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.99/16).
- **ИК-3** - ради повезивања планиране кишне канализације до везе постојећег колектора АБ 120/150 у Ул. Радоја Дакића, дефинисану важећим ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.99/16).
Грађевинска парцела за инфраструктурни коридор ИК-3 је део грађевинске парцеле из поменутог ПДР.
- **ИК-4** – ради повезивања планиране инфраструктурне мреже на исту дефинисану важећим ПДР блока ПДР између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун (Сл.лист града Београда бр.68/17). Грађевинска парцела за инфраструктурни коридор ИК-4 је део грађевинске парцеле из поменутог ПДР.

Поред инфраструктурних коридора, у оквиру границе Измена и допуна плана планирана је и грађевинска парцела КМС – комунална стаза ради заштите постојећег кишног колектора АБ800 мм.

Грађевинске парцеле за инфраструктурне коридоре: **ИК-1, ИК-2, ИК-3, ИК-4** и комунална стаза **КМС**, састављене су од делова катастарских парцела КО Земун, како је дефинисано у графичком прилогу бр.5 „План парцелације са смерницама за спровођење“ Р 1:500, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију истих.

Табела 6.1: ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

објект	број катастарске парцеле	ГП
Инфраструктурни коридор	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2117 и 2122	ИК-1
Инфраструктурни коридор	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 1728 и 2369	ИК-2
Инфраструктурни коридор	К.О. Земун Делови катастарске парцеле: 2156	ИК-3
Инфраструктурни коридор	К.О. Земун Делови катастарске парцеле: 2370/1	ИК-4
Комунална стаза	КО Земун Делови катастарских парцела: 2152, 2154, 2155 и 2370/1	КМС

Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр.5 „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500.

Табела 6.2.

ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ОКВИРУ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У КОНТАКТНИМ-ВАЖЕЋИМ ПЛАНОВИМА

ОЗНАКА ГП инфраструктурних коридора	НАЗИВ ВАЖЕЋЕГ ПЛАНА	ОЗНАКА ГП у важећем Плану
ИК-1	ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до Ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд (Сл.лист града Београда бр.99/16)	5
ИК-2	ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до Ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд (Сл.лист града Београда бр.99/16)	5
ИК-3	ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до Ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд (Сл.лист града Београда бр.99/16)	17
		19
ИК-4	ПДР између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун (Сл.лист града Београда бр.68/17)	3

4.3. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 3 „Планирана намена површина“ Р 1: 500 и графички прилог бр.9 „Синхрон план“ Р 1: 500)

Све категорије зелених простора представљају изузетно драгоцене чиниоце природних, биолошких, еколошких и амбијенталних вредности планираног подручја.

Границом Измена и допуна плана обухваћена је локација на којој се планира јавна зелена површина типа **сквер - ЗП1 у блоку 03а**.

Како се ради о малој површини, већи део простора планира се као зелена површина са: травњаком и мањој мери високим растињем. Зелене површине треба да заузимају минимално 80% укупне површине грађевинске парцеле, док 20% површина планирати као мање поплочане просторе са елементима урбане опреме (местима за седење, елементима воде: чесме, фонтане и сл. и јавним и декоративним осветљењем).

Улога материјала који се користе као површински застор је првенствено да обезбеде сигурно и удобно кретање и да буду искључиво у функцији пешачког кретања. Елементи за поплочавање су: камене и бетонске плоче, коцке, опекарски елементи, вештачки или природни, еколошки материјали.

У озелењавању користити садни материјал високих здравствених и естетских карактеристика, посебно изабрати врсте које нису изазивачи алергија као и природне, нешкодљиве и рециклирајуће материјале за слободне површине и мобилијар.

Табела 7: ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ – ГРАЂ. ПАРЦЕЛА

јавне зелене површине број блока/тип	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Блок 03а сквер	К.о. Земун Делови катастарске парцеле: 2078	ЗП1

Напомена: У случају неслагања пописа катастарских парцела са графичким прилогом, меродаван је графички прилог бр.5 „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500.

4.4. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

(графички прилог бр.3 „Планирана намена површина“ Р 1:500 и графички прилог бр.4а „Регулационо-нивелациони план Р 1:500 и граф. прилогу бр.5 „План парцелације са смерницама за спровођење“ Р 1:500)

4.4.1. ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА

За укупан планирани број становника (постојећи и нови становници) од око 7600, на територији ових измена и допуна плана, очекује се 798 детета предшколског узраста (10.5% од укупног броја становника).

У складу са стандардима и нормативима за планирање предшколских установа, односно условима надлежних институција, потребно је обухватити око **559** деце узраста до 7 година (јасле и вртић).

У граници предметних Измена и допуна плана, у блоку **03** налази се ПУ "Први корак". Површина постојећег објекта је оријентационо 300м2 БРГП, са капацитетом од око **60 деце**. С обзиром на постојећу површину парцеле

и објекта, није могуће проширење истог, већ су могуће интервенције у оквиру постојећег габарита објекта (санација, адаптација, текуће одржавање и сл.).

Поред тога, у блоку **016**, у приземљу новоизграђеног стамбено-пословног објекта комплекса "Зелена авенија", налази се ПУ "Мали истраживачи". Површина простора ПУ је оријентационо 720м² БРГП, са капацитетом од око **100 деце**.

Имајући у виду да се ради о потребном значајном броју места у предшколским установама, овим Изменама и допунама се планира изградња нове предшколске установе у блоку 01а, на планираној грађевинској парцели **J-2 ПУ**, површине **4438м²**, чиме се обезбеђује додатних **270 места**.

Преостали дефицит од **129 деце** је покривен условљеном изградњом два депанданса дечије установе (ДПУ) за прихват укупно **160 деце**, тј. по једном депандансу **80 деце** (од 3-6 година) и то у блоковима:

- **016** – на грађевинској парцели ГП-6 и
- **04** – на грађевинској парцели ГП-8,

што је дато посебним правилима грађења за зоне и подзоне.

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА на парцели J-2 ПУ - блок 01а	
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела J-2 ПУ Границе грађевинске парцеле (ПУ) дефинисане овим Планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. Величина парцеле је око 4438м ² . <i>Напомена: Тачна површина парцеле биће утврђена приликом формирања Републичком геодетском заводу.</i>
намена	Објекат за боравак деце предшколског узраста планиран је као комбинована дечја установа. Капацитет - макс. 270 деце На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и урбаног мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
положај објекта на парцели	Објекат је по положају слободностојећи. Објекат поставити у оквиру зоне грађења, како је дато у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план”. Није обавезно објекат поставити на задате грађевинске линије.
индекс заузетости	Максималан индекс заузетости је 30%
висина венца објекта (спратност – „С“)	Максимална висина венца објекта је 9,0м у односу на нулту коту. Максимална спратност објекта је П+1.
кота пода приземља	Кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте. Кота пода приземља може бити максимум 1,2м виша од нулте коте, под условом да се обезбеде пешачке рампе макс. нагиба 5%.
услови за слободне и зелене површине	Минимални проценат слободних и зелених површина парцеле је 70% . Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом је 40% . Поред вртног простора, терена за покретне, рекреативне игре и дечијег мобилијара, односно справа за игру које су примерене узрасту деце и по највишим стандардима безбедности, неопходно је читав простор изоловати од околног саобраћаја. Простор дечије установе је ограђен, пожељно је да буде прожет живицом и то од врста које немају трње а нарочито отровне делове биљака (плодове и лишће). Зелене површине обликовати композиционим решењима од дрвећа и шибља, са наглашеном конфигурацијом терена, благим усецима и насипима, али и отвореним површинама које су покривене само травом. Сви застори, од мањих стаза до површина за игру као и терени, морају бити од гумираног асфалта, тартана и сличних материјала који не изазивају озледе. Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, перена и осталог растиња које не изазивају повишене алергијске реакције код деце, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима.

решење саобраћаја/паркирања	За потребе решавања паркирања за кориснике установе и запослених планирано је 25 ПМ у оквиру новопланиране саобраћајнице Нова 4.
архитектонско обликовање	При планирању и изградњи комплекса предшколске установе максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за групне собе најповољнија јужна оријентација.
услови за оградавање парцеле	Обавезно је оградавање комплекса. Максимална висина оgrade је 1.4m (зидани парпетни део максималне висине 0.9 m). Пожељно је да буде прожета живицом и то од врста које немају трње, а нарочито отровне делове биљака (плодове и лишће).
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	Начин и дубину фундаирања објекта прилагодити геотехничким карактеристикама заступљених литолошких средина. За планирани објект урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15).
смернице за спровођење	За изградњу објекта предшколске установе на грађевинској парцели Ј-2 ПУ , у блоку 01а , обавезна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Према Условима Секретаријата за образовање и децују заштиту, VII-03, бр. 35-44/18 од 20.7.2018. године
Према Условима Завода за унапређивање образовања и васпитањ број 2041/2018 од 01.11.2018.године

4.4.2. СРЕДЊОШКОЛСКА УСТАНОВА

У оквиру граница ових измена и допуна плана, у блоку **01а**, налази се Правно-биротехничка школа „Димитрије Давидовић“.

За предметну установу, овим Изменама и допунама плана се планира грађевинска парцела **Ј-3 СШУ**, површине **10.408м²**.

У складу са потребама да се за средњошколску установу обезбеде додатни капацитети, а према стандардима и нормативима за исте, могућа је реконструкција и доградња постојећег објекта до максималних параметара датих овим планом.

СРЕДЊОШКОЛСКА УСТАНОВА на парцели Ј-3 СШУ- блок 01а	
услови за формирање грађевинске парцеле	Грађевинска парцела Ј3-СШУ Границе грађевинске парцеле дефинисане овим Планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. Величина парцеле је око 10.408 м ² <i>Напомена: Тачна површина парцеле биће утврђена приликом формирања у Републичком геодетском заводу.</i>
намена	Планирана намена објекта је средњошколска установа. На парцели је дозвољена изградња више објеката у функцији основне намене (која укључује салу за физичко васпитање). Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели, осим отворених спортских терена и адекватног урбаног мобилијара.
положај објеката на парцели	Објекти су по положају слободностојећи. Објекте поставити у оквиру зоне грађења, како је дато у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план”. Није обавезно објекте поставити на задате грађевинске линије.
Међусобно растојање објеката на парцели	Минимално међусобно растојање објеката на парцели је ½ висине вишег објекта.
индекс изграђености	Максималан индекс изграђености је 1,2
висина венца објекта	Максимална висина венца објекта је 12,0м у односу на нулту коту.

(спратност – „С“)	
кота пода приземља	Кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте. Кота пода приземља може бити максимум 1,2m виша од нулте коте, под условом да се обезбеде пешачке рампе макс. нагиба 5%.
услови за слободне и зелене површине	Укупан проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%, а од тога минимално 30% зеленила у директном контакту са тлом. Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе, са спортским теренима и опремити их са одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала. Поред зелених површина, слободне просторе планирати са спортским игралиштима и справама за рекреацију, стазама и др. Подлоге планирати од меких материјала (земља, тартан, шљунак и др.) и формирати живе оgrade иза постојеће школске оgrade. Изабрати врсте дрвећа, шибља, живица, перена и осталог растиња које не изазивају повишене алергијске реакције код деце, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима. У простору између регулационе и грађевинске линије ка Улици Тошин бунар, у циљу визуелне заштите и заштите од буке, издувних гасова и сл. планирати засаде високог растиња.
решење саобраћаја/ паркирања	За потребе корисника, 40% од потребног броја ПМ планирати на припадајућој парцели.
архитектонско обликовање	При планирању и реализацији доградње и реконструкције постојећег и изградњи новог објекта у оквиру комплекса, максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње. При пројектовању потребно је обратити пажњу да је за наставне просторије најповољнија јужна оријентација.
услови за оградивање парцеле	Комплекс обавезно оградити. Максимална висина оgrade износи 200cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени ограда може бити максималне висине до 300 cm. Зидани парапетни део може бити максимално висок 100cm, а остатак је транспарентан. Пожељно је са транспарентном оградом комбиновати живу ограду или пузавице, према истим условима. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом оgrade и отварају се ка унутрашњости комплекса.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	Начин и дубину фундаирања објекта прилагодити геотехничким карактеристикама заступљених литолошких средина. За планирану доградњу или изградњу новог објекта урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15).
смернице за спровођење	За реконструкцију и/или доградњу постојећег и изградњу новог објекта средњошколске установе на грађевинској парцели ЈЗ-СШУ , у блоку 01а , обавезна је израда урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

Према Условима Секретаријата за образовање и деју заштиту, VII-03, бр. 35-44/18 од 20.7.2018. године

Према Условима Завода за унапређивање образовања и васпитања број 2041/2018 од 01.11.2018.године

4.4.3. МЕРЕ ЗДРАВСТВЕНЕ ЗАШТИТЕ

На обухваћеној територији, за планирани број становника (од око 7600), неопходно је обезбедити један објект здравствене заштите, укупне НЕТО корисне површине од 750м², не рачунајући површину комуникација (која износи око 1/3 укупне површине корисне површине).

Планира се изградња диспанзера здравствене заштите у блоку **016**, у подзони **M4.2**. на грађевинској парцели **ГП-3**, у приземљу планираног стамбено-пословног објекта НЕТО површине **1000м²**, што је дефинисано посебним правилима грађења за ту подзону.

Према Условима Секретаријата за здравство бр. II– 01 бр. 50-351/2018 од 14.5.2018.године

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА

(графички прилог бр. 3 „Планирана намена површина“ Р 1: 500 и графички прилог бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“ Р 1: 500)

5.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Општа правила уређења и грађења односе се на све остале намене, односно зоне и подзоне унутар тих намена.

5.1.1. Правила за парцелацију и препарцелацију у блоку

Услови за могуће трансформације (парцелацију и препарцелацију) парцела ближе су дефинисани у оквиру правила грађења за поједине зоне и подзоне са истим правилима грађења.

5.1.2. Правила за изградњу нових објеката

У циљу постизања уједначене вертикалне регулације блока, за изградњу нових објеката, висина венца последње пуне етаже је обавезујућа, односно није дозвољена изградња објеката мање висине од прописане овим Изменама и допунама плана. Такође, није дозвољена фазна градња којом се остварује мања висина објеката.

5.1.2.1. Положај објекта на парцели/блоку

- Положај објекта у блоку регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију блока, бочне границе парцеле и задњу границу парцеле.
- Грађевинска линија је обавезујућа када се зграда мора поставити на њу. У осталим случајевима, грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње, осим ако посебним правилима за зоне и подзоне није другачије дефинисано.
Врста, положај и степен обавезности планираних грађевинских линија дати су у посебним правилима за зоне и позоне са истим правилима грађења.
- Однос грађевинске линије према регулационој линији блока одређује се растојањем од регулационе линије. Растојање грађевинске линије од регулације блока исказује се нумерички или аналитички – геодетским тачкама.
- Унутрашње грађевинске линије (бочне и задње грађевинске линије) исказују се као растојање од грађевинске линије према регулационој линији или аналитички – геодетским тачкама.
- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом линијом.
- Када је овим Изменама и допунама плана планирана изградња објеката у непрекинутом низу, за исту није потребна сагласност власника суседних парцела које се граниче са парцелом на којој се гради објекат.
- На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.
- Уколико је објекат са предбаштом, односно грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију, у простору предбаште није дозвољено: формирање паркинг простора, изградња гаража и помоћних објеката осим ако посебним правилима грађења није другачије дефинисано. Дозвољено је формирање пешачких стаза и рампи за приступ подземним гаражама, а преостали делови простора се морају уредити као зелене и поплочане површине (у складу са правилима за минимални проценат зеленила на парцели и изградњу подземних етажа).

- У оквиру парцеле, а изван зоне грађења, дозвољена је изградња базена, фонтана и урбаног мобилијара који не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

5.1.2.2. Еркери, испади и излози

- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери на објектима могу прелазити регулациону линију, како је дато у посебним правилима за зоне и подзоне.
- Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.
- Еркери на деловима објеката у низу не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије еркера може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.
- Када се регулациона и грађевинска линија поклапају, испред регулационе линије, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази.
- Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3 m.

5.1.2.3. Колонаде

Код нових објеката са концентрацијом комерцијалних садржаја у приземљу према трговачко-пословним улицама, дефинисано је обавезно повлачење грађевинске линије приземља и формирање колонада.

У посебним правилима за зоне и подзоне са истим правилима грађења дата је минимална ширина колонада, односно растојање грађевинске линије приземља у односу на грађевинску линију фасадног платна надземних етажа.

5.1.2.4. Светларник

- За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m².
- Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

5.1.2.5. Приземље

- Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
- Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.
- Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је кота терена нижа од коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 1,6 m нижа од највише коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је кота терена више од 2.0 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, може бити максимум 3.2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки осовине фронта парцеле, а према наведеним елементима. Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа прилаза (горњи и доњи), одређују се и две коте приземља од којих се утврђује дозвољена спратност посебно за делове зграде оријентисане на горњу и доњу прилазну зону. Друга правила грађења важе у потпуности и за овај случај.
- Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

- Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

5.1.3. Правила за интервенције на постојећим објектима

5.1.3.1. Постојећи објекти који нису изграђени у складу са правилима плана

- Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.
- Уколико се постојећи објекат налази изван грађевинских линија дефинисаних посебним правилима за зоне и подзоне, на истим се могу извршити интервенције у оквиру постојећег габарита, без његове измене или било каквог проширења, тј. само у циљу побољшавање услова коришћења (изградња купатила, замена инсталација, увођење централног грејања и сл.) санације и текућег одржавања. Није дозвољена пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор. Није дозвољена пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор.

5.1.3.2. Постојећи објекти који су изграђени у складу са правилима плана

- Дозвољена је пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор - поткровље, без промене висина и других геометријских одлика крова. У случају промене намене потребно је обезбедити одговарајући број паркинг места за нове капацитете према нормативима.
- Није дозвољено затварање приземља код постојећих стамбених објеката са отвореним приземљима, нити затварање колонада или пасажа.
- Становање у подруму и сутерену се не дозвољава.
- Не дозвољава се промена намене подземних етажа којом се подрумске и сутеренске просторије у постојећем објекту повезују са спољним простором или другим деловима зграде, осим ради изградње техничких просторија, простора намењеног за гараже, станарских остава, и слично.
- Не дозвољава се доградња и надзиђивање постојећих објеката у блоку 16 као и новоизграђених објеката, односно проширење габарита надземних делова објеката, с обзиром да су правила грађења и максималне вредности параметара за изградњу нових објеката дате као обавезујуће.
- Није дозвољено затварање балкона, лођа и тераса, осим као јединствена интервенција за све етажне, односно терасе или лође, која се изводи једновремено, у истом материјалу и боји, у складу са постојећим елементима зграде.
- Није дозвољена доградња вертикалних комуникације (степеништа и лифтова) изван задатих грађевинских линија и зона грађења.

5.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ И ПОДЗОНЕ

5.2.1. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО – ЗОНА „С“

5.2.1.1. ПОДЗОНА „С5.1“ - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града у делу блока 016	
основна намена и начин постављања објеката	Постојећи објекти становања који се задржавају као у постојећем стању*. Намена - становање (са пратећим садржајима комерцијално-пословне намене до 20% дозвољене БРГП).
број објеката на парцели	Задржава се постојећи број објеката на грађевинској парцели. Није дозвољена изградња помоћног објекта на парцели – гараже, оставе и сл.
услови за формирање грађевинске парцеле	Дефинисана је грађевинска парцела ГП-6.1 како је дато у графичком прилогу бр.5 “План парцеације са смерницама за спровођење” . Грађевинска парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на инфраструктурну мрежу. Не дозвољава се промена границе планом дефинисане грађевинске парцеле.
Максимални индекс изграђености	Као у постојећем стању*
Максимални индекс	Као у постојећем стању*

заузетости	
положај објекта на парцели	Објекти су по положају као у постојећем стању*. Објекти се задржавају у оквиру постојећих грађевинских линија, како је приказано на <i>графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:500.</i>
спратност	Као у постојећем стању* Постојећа спратност објекта је П+6+Пк, како је дато на <i>графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“ Р 1:500.</i>
кота пода приземља	Кота пода приземља се задржава како је у постојећем стању*
услови за слободне и зелене површине	Као у постојећем стању* Минимални проценат зеленила на тлу је 15% + озелењен паркинг (где се под зеленом површином сматрају и оне површине изнад објекта које су насуте супстратом минималне дебљине 1,2м).
решење саобраћаја/ паркирања	За планиране садржаје потребан број паркинг места обезбедити у оквиру припадајуће парцеле на основу норматива: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: а) 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја, б) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, с) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, д) 1ПМ на 50 м² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м².
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Задржава се постојећи изглед објекта. Није могуће накнадно формирање било каквих препуста на фасадним површинама, није дозвољена доградња или надзиђивање постојећих објекта.
архитектонско обликовање	Као у постојећем стању*
услови за оградавање парцеле	Није дозвољено оградавање грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

Као у постојећем стању* - Мередавно је постојеће стање у тренутку израде Плана евидентирано на Катастарско-топографском плану

5.2.1.2. ПОДЗОНА „С5.2“ - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града планирано у делу блока 01б и у блоку 01в	
основна намена и начин постављања објекта	Вишепородично становање
компатибилност намене	Компатибилна намена дозвољена у овој подзони је: комерцијални и пословни садржаји. Планирани однос становања и пословања износи: 100-80 : 0-20. Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу парцеле. Дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању као што су: пекарске и сличне радње, технички сервиси, пословање, угоститељство, трговина и сл.
број објекта на парцели	Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. Није дозвољена изградња помоћног објекта на парцели – гараже, оставе и сл.
услови за формирање грађевинске парцеле	Овим планом су дефинисане грађевинске парцеле: ГП-6 и ГП-7 како је дато у графичком прилогу бр.5 <i>“План парцелације са смерницама за спровођење”</i> . Не дозвољава се промена граница грађевинских парцела ГП-6 и ГП-7.
положај објекта на парцели	Обавезно је објекат поставити на грађевинске линије (према регулацији и на дворишну грађевинску линију) како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а <i>„Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500.</i>

	- Подземне етажа не смеју прелазити границе парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче подземне етаже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена. Максимална површина подземних етажа је 90% површине парцеле. - Сутеренске етаже не могу излазити ван грађевинских линија дефинисаних у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500.
висина венца и максимална висина објекта	Висина венца последње пуне етаже дефинисана је у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Висина венца последње пуне етаже за изградњу нових објеката су обавезујуће, односно није дозвољена изградња објеката мање висине од прописане овим Изменама и допунама плана. Такође, није дозвољена фазна градња којом се остварује мања висина објеката. - Изнад задате висине венца дозвољена је максимално једна повучена етажа или поткровље. - Уколико се планира повучена етажа: висина венца повучене етаже је виша од висине венца пуне етаже за 3,5м. - Уколико се планира поткровље, максимални нагиб кровних равни је 35°. - За објекте који имају приступ са више саобраћајница, висина венца се одређује у односу на саобраћајницу која има највишу коту.
кота приземља	Кота приземља се одређује у односу на нулту коту, према општим правилима грађења.
услови за слободне и зелене површине	У оквиру парцеле обезбедити 10% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката).
решење саобраћаја/паркирања	- У блоку 01в, дозвољено је формирање паркинга на парцели, у простору између грађевинске и регулационе линије (колско-пешачке) саобраћајнице- Нова 2. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: e) 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја, f) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, g) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, 1ПМ на 50 м² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м².
архитектонско обликовање	- Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. - Уколико се планира повучени спрат (Пс), формира се повлачењем мин. 1,5м у односу на грађевинску линију, како је дато у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припајају се одговарајућим становима на тој етажи. Застакљивање, наткривање и ограђивање делова или целих повучених спратова није дозвољено. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до макс. 15°) са одговарајућим кровним покривачем. - Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. - Уколико се планира поткровље, исто не сме излазити ван задатих грађевинских линија. Максимални нагиб кровних равни је 35°.
услови за ограђивање парцеле	Није дозвољено ограђивање грађевинских парцела.
посебни услови	У блоку 16 , на грађевинској парцели ГП-6 планирати депанданс предшколске установе (ДПУ) минималне површине 520м² БГП, за капацитет од 80 деце, у приземљу новопланираног објекта.

	За планирани депанданс предшколске установе на слободном делу припадјуће парцеле обезбедити површину за дечије игралиште по нормативу 8м² по детету. Минимум 30% површине дечијег игралишта мора бити озелењено (зеленило на тлу, без подземних делова објекта). Игралиште оградити фиксном транспарентном оградом висине до 150цм. За планирани депанданс предшколске установе обезбедити паркинг места на парцели према нормативу 1ПМ/100м² НЕТО корисне површине депанданса.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско геолошки услови	За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15).

5.2.1.3. ПОДЗОНА „С5.3“ -вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града планирано у блоку 02	
основна намена и начин постављања објекта	Вишепородично становање
компатибилност намене	Компатибилна намена дозвољена у овој подзони је: комерцијални и пословни садржаји. Планирани однос становања и пословања износи: 100-80 : 0-20. Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу парцеле. Дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању као што су: пекарске и сличне радње, технички сервиси, пословање, угоститељство, трговина и сл.
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле је 300м². Минимална ширина фронта парцеле према регулацији је 12м. <u>Посебна правила за грађевинске парцеле ГП10-ГП13</u> Овим планом дефинисане су грађевинске парцеле: ГП-10, ГП-11, ГП-12 и ГП-13 како је дато у графичком прилогу бр. 5 – „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500. Не дозвољава се деоба дефинисаних грађевинских парцела. Дозвољава се међусобно спајање дефинисаних грађевинских парцела ГП-10, ГП-11, ГП-12 и ГП-13. Не дозвољава се спајање дефинисаних грађевинских парцела са осталим парцелама у подзони С5.3. У графичком прилогу бр 5: “План парцелације са смерницама за спровођење” дефинишу се минимални обухвати пројекта препарцелације како би се обезбедило да све катастарске парцеле парцелацијом/препарцелацијом постану грађевинске парцеле. Нове грађевинске парцеле поред минималне површине и ширине фронта према регулацији морају да испуне услов да растојање унутрашње/дворишне грађевинске линије дате у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1:500 од задње границе парцеле не може бити мање од 3м и да се обезбеди минимално 10% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или делова подземних објекта).
број објекта на парцели	Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. Није дозвољена изградња помоћног објекта на парцели – гараже, оставе и сл. <u>Посебна правила за грађевинске парцеле ГП10-ГП13</u> Уколико се планира међусобно спајање дефинисаних грађевинских парцела, у

	складу са положајем објекта који је одређен грађевинским линијама према регулацији и унутрашњој/дворишној грађевинској линији, како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500, на једној грађевинској парцели се гради више објеката.
положај објекта на парцели	Обавезно је објекте поставити на грађевинску линију према регулацији и унутрашњу/дворишну грађевинску линију, како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Подземне грађевинске линије не смеју прелазити границе парцеле. Максимални проценат заузетости подземних етажа је 90%, под условом да исте не излазе из површине терена. - Уколико се планира сутерен, грађевинске линије сутерена не смеју прелазити задате грађевинске линије.
растојање објекта у односу на задњу и бочне границе парцеле	- Објекте пројектовати као двострано узидане објекте. - Растојање објекта у односу на задњу границу парцеле је дефинисано грађевинском линијом. Дозвољава се формирање отвора стамбених и пословних просторија на унутрашњој/дворишној фасади уколико је међусобно растојање између наспрамних објеката у блоку/на парцели једнако или веће од 25м. Дозвољава се формирање отвора помоћних просторија на унутрашњој/дворишној фасади уколико је међусобно растојање између наспрамних објеката у блоку/на парцели једнако или веће од 10м.
висина венца пуне етаже и висина венца повучене етаже	Висина венца последње пуне етаже и је обавезујућа и дефинисана је у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Није дозвољена изградња објекта мање висине. Није дозвољена фазна градња којом се остварује објекат мање висине. - Висина венца последње пуне етаже се одређује у односу на нулту коту. Изнад задате висине венца последње пуне етаже дозвољена је максимално једна повучена етажа. Висина венца повучене етаже је виша од висине венца пуне етаже за 3,5м. - Уколико се спајају парцеле са условљеним различитим висинама венаца последње пуне етаже задржава се задата висина, како је дато у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - За објекте који имају приступ са више саобраћајница, висина венца се одређује у односу на саобраћајницу која има највишу коту.
Кота приземља	Кота приземља се одређује у односу на нулту коту, према општим правилима грађења.
услови за слободне и зелене површине	У оквиру парцеле обезбедити 10% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката),.
решење саобраћаја/паркирања	Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: h) 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја, i) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, j) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, k) 1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
архитектонско обликовање	- Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. - Приликом пројектовања објекта који се калканом везују за објекат условљене мање висине венца пуне етаже, извршити усклађивање у ширини фронта фасадне равни минимално 3м. На повученом делу

	фасаде према бочној граници парцеле дозвољава се формирање отвора стамбених и пословних просторија. Није дозвољено формирање еркера. - Повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 1,5m у односу на грађевинску линију како је дефинисано у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500.. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припадају се одговарајућим становима на тој етажи. Застакљивање, наткривање и ограда делова или целих повучених спратова није дозвољено. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до макс. 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
услови за оградавање парцеле	Дозвољено је оградавање грађевинских парцела према бочним и задњом граници парцеле оградом висине до 1,40 m, и поставља се према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Нетранспарентни део ограде може бити максималне висине до 0,90m. Ограда и стубови ограде се постављају тако да буду на грађевинској парцели која се ограда. Није дозвољено оградавање парцеле према регулационој линији.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско геолошки услови	За сваки новопланирани објект неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15).

5.2.1.4. ПОДЗОНА „С5.4“ - вишепородично становање у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града планирано у блоковима 03а и 03б	
основна намена и начин постављања објекта	Вишепородично становање
компатибилност намене	Компатибилна намена дозвољена у овој подзони је: комерцијални и пословни садржаји. Планирани однос становања и пословања износи: 100-80 : 0-20. Планирани однос основне и компатибилне намене примењује се на нивоу парцеле. Дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању као што су: пекарске и сличне радње, технички сервис, пословање, угоститељство, трговина и сл.
услови за формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле је 400м². Минимална ширина фронта парцеле према регулацији је 12м. <u>Посебна правила за грађевинске парцеле ГП14 и ГП15</u> Овим планом дефинисане су грађевинске парцеле ГП-14 и ГП-15 како је дато у графичком прилогу бр. 5 – „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500. Не дозвољава се деоба дефинисаних грађевинских парцела. Не дозвољава се спајање дефинисаних грађевинских парцела са осталим парцелама у блоку. У графичком прилогу бр 5: “План парцелације са смерницама за спровођење” дефинишу се минимални обухвати пројекта препарцелације како би се обезбедило да све катастарске парцеле парцелацијом/препарцелацијом постану грађевинске парцеле. Нове грађевинске парцеле поред минималне површине и ширине фронта према

	регулацији морају да испуне услов да растојање унутрашње/дворишне грађевинске линије дате у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500 од задње границе парцеле не може бити мање од 3м и да се обезбеди минимално 10% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката).
број објеката на парцели	На парцелама које имају излаз на две наспрамне саобраћајнице: Радоја Дакића и Петра Кочића, дозвољава се изградња два засебна објекта на парцели (у оквиру обавезујућих грађевинских линија). Дозвољава се изградња једног објекта када се надземни делови граде у оквиру обавезујућих грађевинских линија, а међусобно су повезани једном или више подземних етажа. Није дозвољена изградња помоћног објекта на парцели – гаража, остава и сл.
положај објекта на парцели	Обавезно је објекат поставити на грађевинске линије (према регулацији и на дворишну грађевинску линију) како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Подземне грађевинске линије не смеју прелазити границе парцеле. Максимални проценат заузетости подземних етажа је 90%, под условом да исте не излазе из површине земље. Уколико се планира сутерен, грађевинске линије сутерена не смеју прелазити задате грађевинске линије.
висина венца и максимална висина објекта	Висина венца последње пуне етаже и је обавезујућа и дефинисана је у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Није дозвољена изградња објекта мање висине. Није дозвољена фазна градња којом се остварује објекат мање висине. - Висина венца последње пуне етаже се одређује у односу на нулту коту. - Изнад задате висине венца последње пуне етаже дозвољена је максимално једна повучена етажа. Висина венца повучене етаже је виша од висине венца пуне етаже за 3,5м. - Уколико се спајају парцеле са условљеним различитим висинама венаца последње пуне етаже задржава се задата висина, како је дато у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - За објекте који имају приступ са више саобраћајница, висина венца се одређује у односу на саобраћајницу која има највишу коту. - Уколико парцела има приступ на две наспрамне саобраћајнице: Радоја Дакића и Петра Кочића, висина венца последње пуне етаже се одређује посебно за сваки објекат у односу на приступну саобраћајницу.
кота приземља	Кота приземља се одређује у односу на нулту коту, према општим правилима грађења.
растојање објекта у односу на бочне и задњу границу парцеле	Објекте пројектовати као двострано узидане објекте. Растојање објекта у односу на задњу грађевинску линију је дефинисано унутрашњом/дворишном грађевинском линијом у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Дозвољава се формирање отвора стамбених и пословних просторија на унутрашњој/дворишној фасади, када је међусобно растојање наспрамних објеката у блоку/на парцели минимално 19м. Дозвољава се формирање отвора помоћних просторија на унутрашњој/дворишној фасади, када је међусобно растојање наспрамних објеката у блоку/на парцели минимално 10м.
услови за слободне и зелене површине	У оквиру парцеле обезбедити 10% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката).
решење саобраћаја/паркирања	Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја,

	м) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, н) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, 1ПМ на 50 м² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м².
архитектонско обликовање	- Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта. - Приликом пројектовања објекта који се калканом везују за објекат условљене мање висине венца пуне етаже, извршити усклађивање у ширини фронта фасадне равни минимално 3м. На повученом делу фасаде према бочној граници парцеле дозвољава се формирање отвора стамбених и пословних просторија. Није дозвољено формирање еркера. - Повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 1,5м у односу на грађевинску линију у целој ширини објекта, како је дато у графичком бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припадају се одговарајућим становима на тој етажи. Застакљивање, наткривање и ограда делова или целих повучених спратова није дозвољено. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до макс. 15°) са одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
услови за оградавање парцеле	Дозвољено је оградавање грађевинских парцела према бочним и задњом граници парцеле оградом висине до 1,40 м, и поставља се према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Нетранспарентни део ограде може бити максималне висине до 0,90м. Ограда и стубови ограде се постављају тако да буду на грађевинској парцели која се оградајује. Није дозвољено оградавање парцеле према регулационој линији.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топлотворну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
инжењерско геолошки услови	За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15).

5.2.2. ЗОНА МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ - „М4“

5.2.2.1. ЗОНА „М4.1“ - зона мешовитих градских центара у зони више спратности планирана у делу блока 01а		
основна површина	намена	Мешовити градски центри Мешовити градски центри подразумевају комбинацију становања са комерцијалним садржајима у односу: становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.
компатибилност намене		Дозвољени су комерцијални и компатибилни садржаји: - Трговина: хипермаркети, тржни центри. - Пословање: административни и вишефункционални пословни комплекси. - Туризам, угоститељство, спорт: хотели, комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве, туризма и сл. - Диспанзери здравствених установа и приватне здравствене установе. - Депанданси дечијих установа, приватне дечије установе,

	- Приватне школе, едукативни центри и сл. Дозвољене су и остале компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању.
Правила за формирање грађевинске парцеле	За предметну зону дефинисане су грађевинске парцеле ГП-1 и ГП-2, како је дато у У графичком прилогу бр.5 “План парцелације са смерницама за спровођење”. Границе грађевинских парцела дефинисаних овим Планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију/препарцелацију грађевинских парцела. Колски приступ обезбедити уз улице Нова 3 и/или Петра Кочића.
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели. Дозвољена је фазна реализација изградње на парцели под условом да се омогући функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	- Обавезно је објекте поставити на грађевинску линију према регулацији и унутрашњу/дворишну грађевинску линију, како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Обавезно је повлачење приземља нових објеката у односу на регулациону линију према Улици Тошин бунар формирањем колонада, у свему према графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Обавезно је формирање повученог спрата у свему према графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Подземне грађевинске линије не смеју прелазити границе парцеле. Максимални проценат заузетости подземних етажа је 90%, под условом да исте не излазе из површине земље. Уколико се планира сутерен, грађевинске линије сутерена не смеју прелазити задате грађевинске линије.
растојање објеката од граница парцеле	Положај објеката у односу на границе парцеле је дефинисан грађевинским линијама, како је дато у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500.
висина објекта	Висина венца последње пуне етаже објекта, односно граница различитих планираних висина венаца, дефинисана је у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Висина венца последње пуне етаже је обавезујућа. Није дозвољена изградња објеката мање висине, нити фазна градња којом се реализује објекат мање висине. - Висина венца последње пуне етаже на грађевинској парцели ГП-1, према улици Тошин бунар је 32м у односу на коту приступног тротоара. - Висина венца последње пуне етаже објеката на грађевинским парцелама ГП-1 и ГП-2, према улицама Нова 3 и Петра Кочића, је 25м у односу на нулту коту. - Изнад задате висине венца последње пуне етаже дозвољена је максимално једна повучена етажа. Висина венца повучене етаже је за 3,5м виша од висине венца пуне етаже.
кота приземља	Кота приземља објекта према Улици Тошин бунар, може бити највише 0,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља оријентисаног ка Улици Нова 3 одређује се у односу на нулту коту према општим правилима грађења.
услови за слободне и зелене површине	Обезбедити минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа); На парцели је потребно обезбедити:

	- репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; - декоративан карактер зелених површина; - 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
решење паркирања	Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: о) 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја, р) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, q) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, 1ПМ на 50 m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
архитектонско обликовање	- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. - Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. - Повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 1,5m у односу на грађевинску линију, како је дато у графичком бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припадају се одговарајућим становима на тој етажи. - Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. - На фасади где се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери могу прелазити регулациону линију, максимално 0,6 m од грађевинске линије, и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара.
услови за ограђивање парцеле	Није дозвољено ограђивање парцеле у овој зони.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу, односно алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

5.2.2.2. ЗОНА „М4.2“ - зона мешовитих градских центара у зони више спратности планирана у делу блока 016	
основна намена површина	Мешовити градски центри Мешовити градски центри подразумевају комбинацију становања са комерцијалним садржајима у односу: становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.
компатибилност намене	Дозвољени су комерцијални и компатибилни садржаји: - Трговина: хипермаркети, тржни центри. - Пословање: административни и вишефункционални пословни комплекси. - Туризам, угоститељство, спорт: хотели, комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве, туризма и сл. - Диспанзери здравствених установа и приватне здравствене установе.

	- Деланданси дечијих установа, приватне дечије установе, - Приватне школе, едукативни центри и сл. Дозвољене су и остале компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању.
Правила за формирање грађевинске парцеле	Овим планом су дефинисане грађевинске парцеле: ГП-3, ГП-4 и ГП-5, како је дато у графичком прилогу бр.5 “План парцелације са смерницама за спровођење”. Дозвољава се спајање грађевинских парцела. Свака парцела мора имати је непосредан колски приступ и прикључење на инфраструктурну мрежу са планираних секундарних саобраћајница: Нова 1, Нова 2, Нова 3 и/или Улице Трогирска.
Број објекта на парцели	Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. Уколико се спајају парцеле, дозвољена је изградња више објекта. Није дозвољена изградња помоћних објекта на парцели. Дозвољена је фазна реализација изградње на парцели под условом да се омогући функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
изградња нових објекта и положај објекта на парцели	- Обавезно је објекте поставити на грађевинску линију према регулацији и унутрашњу/дворишну грађевинску линију, како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Обавезно је повлачење приземља нових објекта у односу на регулациону линију према саобраћајницама Тошин бунар формирањем колонеда, у свему према графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Обавезно је формирање повученог спрата како је дато у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Подземне грађевинске линије не смеју прелазити границе парцеле. Максимални проценат заузетости подземних етажа је 90%, под условом да исте не излазе из површине земље. Уколико се планира сутерен, грађевинске линије сутерена не смеју прелазити задате грађевинске линије.
висина објекта	- Висина венца последње пуне етаже објекта, односно граница различитих планираних висина венаца, дефинисана је у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Висина венца последње пуне етаже је обавезујућа. Није дозвољена изградња објекта мање висине, нити фазна градња којом се реализује објекат мање висине. - Висина венца последње пуне етаже објекта према улици Тошин бунар је 32м у односу на коту приступног тротоара. - Висина венца последње пуне етаже према задњој граници парцеле и регулацији улице Нова 3 и Трогирској је 25м у односу на нулту коту. - Изнад задате висине венца дозвољена је максимално једна повучена етажа. Висина венца повучене етаже је виша од висине венца пуне етаже за 3,5м.
кота приземља	Кота приземља објекта према Улици Тошин бунар, може бити највише 0,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља оријентисаног ка улицама Трогирска и Нова 3 одређује се у односу на нулту коту, према општим правилима грађења.
услови за слободне и зелене површине	Обезбедити минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или етажа); На парцели је потребно обезбедити: - репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације

	(листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; - декоративан карактер зелених површина; - 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
решење паркирања	Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: г) 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја, с) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, т) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, 1ПМ на 50 м² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м².
архитектонско обликовање	- Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. - Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. - Повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 1,5м у односу на грађевинску линију, како је дато у графичком бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припадају се одговарајућим становима на тој етажи. - Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. - На фасади где се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери могу прелазити регулациону линију, максимално 0,6 м од грађевинске линије, и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара.
услови за ограђивање парцеле	Није дозвољено ограђивање парцеле у овој зони.
посебни услови	На грађевинској парцели ГП-3, планирати диспанзер за примарну здравствену заштиту минималне површине 1000м² НЕТО, у приземљу новопланираног објекта. За потребе диспанзера, обезбедити паркирање на парцели, према нормативу 1 ПМ на 4 запослена.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објектат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу, односно алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

5.2.2.3. ЗОНА „М4.3“ - зона мешовитих градских центара у зони више спратности планирана у блоку 04	
основна намена површина	Мешовити градски центри Мешовити градски центри подразумевају комбинацију становања са комерцијалним садржајима у односу: становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.
компатибилност намене	Дозвољени су комерцијални и компатибилни садржаји: - Трговина: хипермаркети, тржни центри. - Пословање: административни и вишефункционални пословни

	комплекси. - Туризам, угоститељство, спорт: хотели, комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве, туризма и сл. - Диспанзери здравствених установа и приватне здравствене установе. - Депанданси дечијих установа, приватне дечије установе, - Приватне школе, едукативни центри и сл. Дозвољене су и остале компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину, тј. оне које су еколошки и функционално примерене становању.
Правила за формирање грађевинске парцеле	Овим планом је дефинисана грађевинска парцела: ГП-8, како је дато у графичком прилогу бр.5 “План парцелације са смерницама за спровођење”. Границе грађевинске парцеле дефинисане овим Планом, не могу се мењати и није могуће вршити даљу парцелацију. Колски приступ обезбедити уз улица Скадарска и/или Петра Кочића.
Број објеката на парцели	Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели. Дозвољена је фазна реализација изградње на парцели под условом да се омогући функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	- Обавезно је објекте поставити на грађевинску линију према регулацији и унутрашњу/дворишну грађевинску линију, како је дефинисано у графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Обавезно је повлачење приземља нових објеката у односу на регулациону линију према саобраћајницама Тошин бунар формирањем колонада, у свему према графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Обавезно је формирање повученог спрата према свим регулационим линијама, како је дато у графичком прилогу бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. - Подземне грађевинске линије не смеју прелазити границе парцеле. Максимални проценат заузетости подземних етажа је 90%, под условом да исте не излазе из површине земље. Уколико се планира сутерен, грађевинске линије сутерена не смеју прелазити задате грађевинске линије.
висина објекта	У графичком прилогу бр.4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500 дата је висина венца последње пуне етаже, односно граница различитих планираних висина венаца. Висина венца последње пуне етаже је обавезујућа. Није дозвољена изградња објеката мање висине, нити фазна градња којом се реализује објекат мање висине. - Висина венца последње пуне етаже према регулацији Улице Тошин бунар и комуналној стази је 32,0м у односу на коту приступног тротоара. - Висина венца последње пуне етаже према регулацији Улице Петра Кочића је 32,0м у односу на нулту коту. - Висина венца последње пуне етаже објекта према регулацији улице Скадарска је 25м у односу на нулту коту. - Изнад задате висине венца дозвољена је максимално једна повучена етажа. Висина венца повучене етаже је виша од висине венца пуне етаже за 3,5м.
кота приземља	Кота приземља према улици Тошин бунар и комуналној стази може бити највише 0,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља према улицама: Скадарска и Петра Кочића се одређује у односу на нулту коту, према општим правилима грађења.
услови за слободне и зелене површине	Обезбедити минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);

	На парцели је потребно обезбедити: - репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; - декоративан карактер зелених површина; - 1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);
решење паркирања	Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима: - минимум за становање 1.1ПМ по стану - комерцијални садржаји: у) 1ПМ на 50м² НГП продајног простора трговинских садржаја, в) 1ПМ на 60м² НГП административног или пословног простора, w) 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта, 1ПМ на 50 м² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 м².
архитектонско обликовање	- Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. - Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. - Повучени спрат (Пс) се формира повлачењем мин. 1,5m у односу на грађевинску линију, како је дато у графичком бр. 4а „Регулационо-нивелациони план“, Р 1: 500. Површине кровних тераса добијених повлачењем етаже припадају се одговарајућим становима на тој етажи. - Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. - На фасади где се грађевинска и регулациона линија поклапају, еркери могу прелазити регулациону линију, максимално 0,6 m од грађевинске линије, и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара.
услови за оградавање парцеле	Није дозвољено оградавање парцеле у овој зони.
посебни услови	На грађевинској парцели ГП-8, планирати депанданс предшколске установе (ДПУ) минималне површине 520м² БГП, за капацитет од 80 деце, у приземљу новопланираног објекта. За планирани депанданс предшколске установе на слободном делу припадајуће парцеле обезбедити површину за дечије игралиште по нормативу 8м² по детету. Минимум 30% површине дечијег игралишта мора бити озелењено (зеленило на тлу, без подземних делова објекта). Игралиште оградити фиксном транспарентном оградом висине до 150цм. За планирани депанданс предшколске установе обезбедити паркинг места на парцели према нормативу 1ПМ/100м² НЕТО корисне површине депанданса.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу, односно алтернативни извор енергије.
инжењерскогеолошки услови	У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

6. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела 8. Оријентациони упоредни приказ постојећих и планираних капацитета

НАМЕНА ПОВРШИНА	Постојеће стање (оријентационо)	Планирано стање (оријентационо)
Површина плана	10.5ха	
БРГП становања	38.614	248.240
БРГП пословања	7.449	28.480
БРГП укупно I	46.063	276.720
број станова	484	3.104
број становника	1.400	7.600

7. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Табела 9.а

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (С5)- ПОДЗОНА „С5.1“		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, у централној зони до 70% (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	П+6+Пк	П+6+Пк/Пс
Максимална висина венца и висина објекта	постојеће стање	максимална висина венца до 24.0m максимална висина слемена до 27.5m
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	мин.15% зеленила на тлу	мин.40%, (мин 10% зелених површина у директном контакту са тлом)са тлом)

Табела 9.б

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (С5)- ПОДЗОНА „С5.2“		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, у централној зони до 70% (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	-	П+6+Пк/Пс
Максимална висина венца и висина објекта	висина венца последње пуне етажe 25.0m	максимална висина венца до 24.0m максимална висина слемена до 27.5m
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	10% зелених површина у директном контакту са тлом	мин.40%, (мин 10% зелених површина у директном контакту са тлом)

Табела 9.в

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (С5)- ПОДЗОНА „С5.3“		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, у централној зони до 70% (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	-	П+6+Пк/Пс
Максимална висина венца и висина објекта	висина венца последње пуне етажe 25.0m	максимална висина венца до 24.0m максимална висина слемена до 27.5m
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	10% зелених површина у директном контакту са тлом	мин.40%, (мин 10% зелених површина у директном контакту са тлом)

Табела 9.г

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЦЕНТРАЛНОЈ И СРЕДЊОЈ ЗОНИ ГРАДА (С5)- ПОДЗОНА „С5.4“		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, у централној зони до 70% (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	-	П+6+Пк/Пс
Максимална висина венца и висина објекта	висина венца последње пуне етаже 25.0м	максимална висина венца до 24.0м максимална висина слемена до 27.5м
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	10% зелених површина у директном контакту са тлом	мин.40%, (мин 10% зелених површина у директном контакту са тлом)

Табела 9.д

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4.1)		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	-	П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс
Висина венца и максимална висина објекта	Висина венца последње пуне етаже 25.0/32.0м	максимална висина венца 32.0 м, изузетно 44.2 м максимална висина слемена 37.0 м, изузетно 48.0 м
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	мин.10% зелених површина у директном контакту са тлом	мин.40%, мин 10%

Табела 9.ђ

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4.2)		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	-	П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс
Висина венца и максимална висина објекта	Висина венца последње пуне етаже 25.0/32.0м	максимална висина венца 32.0 м, изузетно 44.2 м максимална висина слемена 37.0 м, изузетно 48.0 м
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	мин.10% зелених површина у директном контакту са тлом	мин.40%, мин 10%

Табела 9.е

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4.3)		
ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Индекс заузетости	Индекс заузетости је дефинисан грађевинским линијама на које се поставља објекат.	60%, (за угаоне објекте може бити увећан за 15%)
Оријентациона спратност	-	П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс
Висина венца и максимална висина објекта	Висина венца последње пуне етаже 25.0/32.0м	максимална висина венца 32.0 м, изузетно 44.2 м максимална висина слемена 37.0 м, изузетно 48.0 м
Минимални проценат слободних површина на парцели / од тога зелених површина у директном контакту са тлом	мин.10% зелених површина у директном контакту са тлом	мин.40%, мин 10%

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(графички прилог бр. 5 „План парцелације са смерницама за спровођење“ Р 1:500)

Ове Измене и допуне плана представљају основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације, препарцелације, урбанистичког пројекта и сл. и основ за формирање грађевинских парцела јавних и 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, 83/18).

У току израде техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром, уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо – техничком смислу, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могућа је прерасподела попречног профила, увођење нових елемената и увођење нових видова саобраћаја, која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже, измене геометрије ивичних линија у границама регулације, уклапање у геометрију постојећих саобраћајница које нису у свему изведене према важећој планској документацији, нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем, прерасподела планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, у складу са условима надлежних институција.

Могуће је фазно спровођење саобраћајница. Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина тако да је минимални обухват пројекта парцелације и препарцелације цела планирана грађевинска парцела саобраћајнице

Парцелација грађевинских парцела јавних саобраћајних површина може се спровести и у циљу фазне реализације попречног профила и то у случају када постојећа катастарска парцела са објектом или оградом улази у планирану регулацију највише до 50 см, при чему сужени тротоар због ове интервенције не може бити мањи од 120 см.

На грађевинским парцелама које се наслањају на планирану саобраћајницу Тошин бунар, могу се градити нови објекти (издати локацијски услови и грађевинска дозвола) према правилима ових Измена и допуна плана, а пре реализације планиране саобраћајнице, под условом да се:

- Обезбеде колски приступи и прикључење планираних објеката на инфраструктурну мрежу из секундарних саобраћајница, у складу са посебним правилима за зоне и подзоне;
- Уклоне постојећи објекти или делови објеката који се налазе у коридору планиране саобраћајнице Тошин бунар, у ширини фронта планиране грађевинске парцеле;
- Кота приземља, максимална кота венца и кота објекта одреде у односу на коту нивелету планиране саобраћајнице Тошин бунар.

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ И УРБАНИСТИЧКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

(подаци о постојећој планској документацији су саставни део документације Плана)

Ступањем на снагу ових Измена и допуна плана:

- Ставља се ван снаге План детаљне регулације за подручје између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица: Петра Кочића, Трогирска и Тошин бунар, Градска општина Земун („Службени лист града Београда”, бр.75/13) у целини.
- Мења се и допуњује План детаљне регулације блока између улица Радоја Дакића, Жарка Миладиновића и Милоша Бандића, градска општина Земун („Службени лист града Београда”, бр. 90/14) у делу улице Радоја Дакића.
- Мења се и допуњује План детаљне регулације Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда” бр.99/16) у делу инфраструктурних коридора ИК-1, ИК-2 и ИК-3 датих овим Изменама и допунама плана.
- Мења се и допуњује План детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда”, бр. 68/17) у делу улица: Петра Кочића и Трогирска и у делу инфраструктурног коридора ИК-4.

2. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ ПРОЈЕКТОМ (ПРЕ)ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ЗА КОЈЕ СУ ДЕФИНИСАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На графичком прилогу бр.5 - „План парцелације са смерницама за спровођење”, Р 1:500. дефинисани су и минимални обухвати пројекта (пре)парцелације за парцеле у осталим наменама, како се не би посредно формирали делови блока који не испуњавају услове за формирање грађевинских парцела.

На графичком прилогу бр.5 - „План парцелације са смерницама за спровођење”, Р 1:500. дефинисане су и грађевинске парцеле у осталим наменама.

Табела 10: Грађевинске парцеле у осталим наменама

број грађевинске парцеле	број катастарске парцеле	број блока
ГП-1	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1726/1, 1726/2, 1728, 1729 и 1737 Целе катастарске парцеле: 1727/1, 1727/2	01а
ГП-2	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1727/2 и 1737 Целе катастарске парцеле: 1738/1, 1738/2 и 1738/3	
ГП-3	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1730, 1731/1, 1732, 1733, 1734/1 Целе катастарске парцеле: 1731/2 и 1735	01б
ГП-4	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2110/1, 2111/2, 2111/3, 2112 и 2113	
ГП-5	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2115, 2116, 2117 и 2118	
ГП-6	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1736	
ГП-6.1	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2114/1 и 2114/2 Целе катастарске парцеле: 1734/2, 2111/1, 2114/4 и 2370/2	
ГП-7	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2116, 2120 и 2121	01в
ГП-8	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2143, 2144/1, 2144/2, 2145/1, 2145/2, 2146, 2148, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154 и 2155 Цела катастарска парцела: 2147 и 2149	04
ГП-9	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2049 Целе катастарске парцеле: 2048, 2050 и 2051	03б
ГП-10	К.О.Земун Целе катастарске парцеле: 2096 и 2101	02
ГП-11	К.О.Земун Целе катастарске парцеле: 2095, 2097, 2098, 2099 и 2100	
ГП-12	К.О.Земун	

	Делови катастарских парцела: 2103 и 2104 Целе катастарске парцеле: 1740, 1741, 1742 и 2102	
ГП-13	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1739, 2103 и 2104 Целе катастарске парцеле: 1743 и 2105	
ГП-14	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2064, 2065 и 2067 Целе катастарске парцеле: 2066, 2068 и 2069	03а
ГП-15	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 2063 Целе катастарске парцеле: 2061, 2062/1 и 2062/2	03б

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 5 - „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500

На графичком прилогу бр.5 - „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500. дефинисане су и грађевинске парцеле у јавним наменама.

Табела 11: Грађевинске парцеле у јавним намена

број грађевинске парцеле	број катастарске парцеле	број блока
Ј-1 ПУ	К.О.Земун Целе катастарске парцеле: 2082	03а
Ј-2 ПУ	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1725/1	01а
Ј-3 СШУ	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 1707, 1724, 1725/1 и 1725/3 Целе катастарске парцеле: 1708 и 1725/2	01а

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 5 - „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500

3. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

Даља разрада урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације прописана је за:

- Изградњу планираног објекта предшколске установе на грађевинској парцели **Ј-2 ПУ**, у блоку **01а**, како је дато на графичком прилогу бр. 5 - „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500 .
- Реконструкцију и доградњу постојећег и/или изградњу новог објекта средњошколске установе – правнобиротехничке школе Димитрије Давидовић, на грађевинској парцели **Ј-3 СШУ**, у блоку **01а**, како је дато на графичком прилогу бр.5 - „План парцелације са смерницама за спровођење“, Р 1:500 .

Саставни део ових Измена и допуна плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ГРАНИЦА ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ, Р 1:500
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА, Р 1:1000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА, Р 1:500

- 4.a РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН, Р 1:500
- 4.6 ПОДУЖНИ ПРОФИЛИ, Р 1:1000/1:100
- 5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ, Р 1:500
- 6. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1:500
- 7. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1:500
- 8. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ, Р 1:500
- 9. СИНХРОН ПЛАН, Р 1:500
- 10.a ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА, Р 1:1000
- 10.6 ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ ПРЕСЕЦИ ТЕРЕНА, Р 1:1000

III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
------------	---

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

1. Одлука о изради Плана
2. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
3. Изјава о прихватању обавезе чувања и коришћења података премера, катастра непокретности и водова
4. Подаци о постојећој планској документацији (*стечене обавезе*)
5. Извод из Плана генералне регулације (*текстуални и графички прилог*)
6. Елаборат за рани јавни увид
7. Извештај о раном јавном увиду
8. Мишљење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Записници и Закључак Комисије за планове СГ Београда о упућивању Измена и допуна плана на јавни увид
9. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
10. Геолошко-геотехничка документација
11. Документација привредног друштва које је израдило план (Извод из АПР-а, Одлука о усаглашавању регистроване делатности са новом класификацијом, Уговор о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу)
12. Решење о именовању одговорног урбанисте и лиценца и потврда
13. Изјава одговорног урбанисте

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

- 1д. Катастарско-топографски план Р 1: 500
- 2д. Копија катстарског плана водова Р 1: 500

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: