САДРЖАЈ

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 1
А) ОПШТИ ДЕО 1
1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 1
2. ОБУХВАТ ПЛАНА 1
2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА 1
2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА 2
3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ 2
4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА 4
Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА 4
1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ 4
1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА 4
1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ 5
2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА 5
2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ 5
2.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ 7
2.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА 7
2.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ 7
2.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 8
2.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ 10
2.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ 12
2.4. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ 14
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА 16
3.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ 16
3.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА 17
3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА 20
3.1.3. ТЕРМИНУС ЈГПП 20
3.1.4. ПАРКИРАЊЕ 21
3.1.5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА 21
3.1.6. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА 22
3.1.7. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА 22
3.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ 23
3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 23
3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 24
3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 25
3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 27
3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 29
3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ 30
3.3. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ 31
3.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ 33
3.5. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ 33
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА 34
4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ 34
4.1.1 ЗОНА М5 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 34
4.1.2 ЗОНА М6 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 39
4.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ 41
4.2.1 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – ПОДЗОНА К2.1 42
4.2.2 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – ПОДЗОНА К2.2 44
4.2.3 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ –ЗОНА К3 46
4.2.4 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ – ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ – ЗОНА К 4 49
4.2.5 ТАБЕЛА – С10* СТАНОГРАДЊА КОЈА СЕ РЕАЛИЗУЈЕ ПО ПРОЈЕКТИМА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ И/ИЛИ ГРАДА БЕОГРАДА. 51
5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА 54
В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 55
1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ 56
2. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ СПРОВОДЕ ПРОЈЕКТОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ 56
3. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ 57

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНА ВЕРИФИКАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ 58
5. ЛОКАЦИЈЕ СА ОГРАНИЧЕЊИМА У СПРОВОЂЕЊУ 58
II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 58
III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 58

Скупштина града Београда на седници одржаној _____. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/14) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда" бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 17/16-УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ: АУТОПУТА БЕОГРАД-НОВИ САД (М22), САОБРАЋАЈНИЦЕ Т6, УЛИЦЕ ЦАРА ДУШАНА И НАСЕЉА НОВА ГАЛЕНИКА, ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

A) ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Изради Плана детаљне регулације подручја између: Аутопута Београд-Нови Сад (М22), саобраћајнице Т-6, Улице цара Душана и насеља Нова Галеника, градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја између Аутопута Београд-Нови Сад (М22), саобраћајнице Т-6, Улице цара Душана и насеља Нова Галеника, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 30/2015) (у даљем тексту Одлука), коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 08.06.2015. године, а на иницијативу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Одлука о изради Плана је саставни део докуметације Плана. У даљем тексту и графичким прилозима Плана користиће се следећи називи предметних саобраћајница: Нови новосадски пут уместо Аутопут Београд-Нови Сад (М22) и Батајнички друм уместо Улица цара Душана.

Циљ израде Плана је дефинисање земљишта јавне и остале намене, правила уређења и грађења, саобраћајно и инфраструктурно опремање простора и дефинисање капацитета изградње у складу са могућностима простора, планским и инфраструктурним условљеностима и инвестиционим потенцијалима.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА

(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима, а аналитички дефинисана у графичком прилогу број 3 "Регулационо-нивелациони план" и број 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000)

Граница Плана обухвата део територије градске општине Земун, катастарске општине Земун, између Батајничког друма, саобраћајнице Т-6, Новог новосадског пута и саобраћајнице Т-7.

Граница Плана дефинисана је са северне стране спољном регулацијом саобраћајнице Батајнички друм (План детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране саобраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун "Службени лист града Београда, број 42/16), затим осовином планиране Улице цара Душана (План детаљне регулације простора између: улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана Старог језгра Земуна, општина Земун, "Службени лист

града Београда", број 52/14), са источне стране планираном осовином саобраћајнице Т-6 (План детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице Т6 од Новог новосадског пута до Улице цара Душана у Земуну, "Службени лист града Београда", број 4/09 и План детаљне регулације за подручје између: саобраћајнице Т6, Угриновачке и Барањске улице, градска општина Земун, "Службени лист града Београда", број 37/13), са јужне стране спољном регулацијом Новог новосадског пута (План детаљне регулације стамбеног насеља "Алтина" у Земуну, "Службени лист града Београда", број 4/05) и са запада планираном спољном регулацијом саобраћајнице Т-7.

Делови границе Плана који се не поклапају са границама катастарских парцела дефинисани су аналитичким тачкама.
Граница Плана обухвата део територије К.О. Земун, укупне површине око 26.53ha.

2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

(графички прилог број 2д "Катастарски план са границом Плана" Р 1:1000)

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле:
К.о. Земун
Целе катастарске парцеле:
10201/8, 10201/14, 15427/2, 15424/1, 15424/2, 15425/1, 15429/1, 15429/2, 15430/1, 15443/6, 15426/1, 15426/2, 15422, 14235/8, 15429/4, 15428/1, 15427/1, 16313/5, 15430/2, 15425/2, 10029/2, 10029/7, 14231/16, 14231/17, 10024/22, 10024/23, 14231/22, 14231/21
Делови катастарских парцела:
14231/10, 14231/8, 10201/15, 10201/17, 10201/2, 15432/1, 15626/2, 14235/3, 15627/4, 15443/4, 15392/1, 15432/2, 15431, 15436/3, 15436/2, 15442/1, 15442/2, 15439/5, 15440/2, 15439/4, 16313/6, 15437/3, 15439/6, 15438/2, 15437/4, 10194/2, 10029/1, 14231/9, 10029/12, 14231/7, 10024/17, 10029/13, 10029/15, 14231/18, 14231/6, 14231/15

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д "Катастарски план са границом Плана" Р 1: 1000.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

(Одлука је саставни део документације Плана)
(Извод из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш, Плана генералне регулације града Београда, Плана генералне регулације мреже ССГ и Плана генералне регулације даљинског грејања су саставни део документације Плана)

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

- **Закона о планирању и изградњи** ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14);
- **Правилника** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/15) и
- **Одлуке** о изради Плана детаљне регулације подручја између: Аутопута Београд-Нови Сад (М22), саобраћајнице Т6, Улице Цара Душана и насеља Нова Галеника, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 30/2015).

Плански основ за израду предметног плана представљају:

- **Просторни план** подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш ("Службени гласник РС", бр. 69/03 и 121/14) (у даљем тексту Просторни план аутопута Е-75).

- **План генералне регулације** грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16 и 69/17) (у даљем тексту План генералне регулације града Београда);
- **План генералне регулације** мреже станица за снабдевање горивом ("Службени лист града Београда", број 34/09 (У даљем тексту План генералне регулације мреже ССГ) и
- **План генералне регулације** за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина А1Б7 ("Службени лист града Београда", број 11/15) (у даљем рексту План генералне регулације даљинског грејања).

Просторни план подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш

Просторним планом аутопута Е-75, у деоници коридора аутопута на подручју Генералног плана Београда, разматран је део подручја овог Плана у зони коридора Новог новосадског пута.

У коридору магистралне саобраћајнице Нови новосадски пут изграђен је коридор магистралних оптичких каблова, у циљу преласка на нове технологије у области телекомуникација и децентрализације приступне тк мреже.

Просторним планом аутопута Е-75 планиране су четири станице за снабдевање горивом са северне стране Новог новосадског пута на потезу између саобраћајнице Т-6 и Батајнице.

План генералне регулације града Београда

Према Плану генералне регулације града Београда предметна локација се налази у средњој зони града, на граници са периферном зоном, целина VII (центар Земуна, Горњи Земун, Велико ратно острво), у површинама намењеним за:

површине јавне намене:
- мрежа саобраћајница
- саобраћајне површине
- комуналне површине – градска пијаца.

површине осталих намена:
- мешовити градски центри и
- површине за комерцијалне садржаје.

У оквиру планираних намена, у границама Плана, Планом генералне регулације града Београда дефинисане су следеће зоне:

- мешовити градски центри М:
  - М5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности;
- површине за комерцијалне садржаје К
  - К3 - зона комерцијалних садржаја у зони ниске спратности.

План генералне регулације мреже ССГ

У Плану генералне регулације мреже ССГ разматрана је постојећа станица за снабдевање горивом, која се налази у зони раскрснице Новог новосадског пута и саобраћајнице Т-7, и статус станице у мрежи оцењен је као повољан. Станица је дефинисана као ванградска станица у континуално изграђеном подручју (каталошки лист П030). За наведену станицу обавезна је израда Плана детаљне регулације, у циљу дефинисања регулације Новог новосадског пута, комплекса ССГ и правила грађења.

План генералне регулације даљинског грејања

Планом генералне регулације даљинског грејања, дуж дела саобраћајнице Батајнички друм, саобраћајнице Т-7 и даље коридором Улице Јована Стојисављевића планирана је изградња магистралног топловода DN 350 (∅355,6/5,6/500).

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог број 1 "Постојећа намена површина" Р 1:1000)

Претежна намена унутар предметног простора су: неизграђене површине, мешовити градски центри, површине за комерцијалне садржаје и саобраћајне површине (мрежа саобраћајница).

Територија плана у просторном смислу обухвата саобраћајне површине улица и пет блокова, који су на графичком прилогу број 1, Постојећа намена површина, означени ознаком 1*, 2*, 4*, 5* и 6*.

Претежна намена у блоковима је:

- у 1* - површине за комерцијалне садржаје;
- у блоку 2* - неизграђена површина;
- у блоку 4* - мешовити градски центри;
- у блоку 5* - мешовити градски центри и површине за комерцијалне садржаје и
- у блоку 6* - површине за комерцијалне садржаје.
-

Детаљан опис постојећег стања по наменама дат је у елаборату за Рани јавни увид, који је саставни део документације плана.

Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

(графички прилог број 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000)

Планиране **површине јавних намена** су:

- саобраћајне површине - мрежа саобраћајница (са инфраструктуром, паркинзима, бициклистичким стазама, зеленим површинама и дрворедима)
- саобраћајна површина – терминус јавног градског превоза путника;
- јавна комунална површина – зелена пијаца и
- површина за инфраструктурне објекте и комплексе - мерно регулациона станица дистрибутивног гасовода - МРС.

Планиране **површине осталих намена** су:

- мешовити градски центри:
  - зона мешовитих градских центара у зони средње спатности - зона М5;
  - зона мешовитих градских центара у зони ниске спатности – зона М6;
- површине за комерцијалне садржаје:
  - површине за комерцијалне садржаје у зони средње спратности – зона К2 (подзоне К2.1 и К2.2);
  - површине за комерцијалне садржаје у зони ниске спратности – зона К3 и
  - Пратећи комерцијални садржаји - зона К4.

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha) (оријентационо)	(%)	ново (разлика)	укупно планирано (ha) (оријентационо)	(%)
површине јавних намена					
саобраћајне површине - мрежа саоб.	11.72	44.18	0.56	12.28	46.29
неизграђене површине	10.17	38.33	-10.17	0.00	0.00
саобраћајне површине - терминал ЈГПП	0.00	0.00	0.73	0.73	2.75
комуналне површине - зелена пијаца	0.00	0.00	1.08	1.08	4.07
површине за инфраструктуру - МРС	0.00	0.00	0.13	0.13	0.49
укупно 1	***21.89***	***82.51***	***-7.67***	***14.22***	***53.6***
површине осталих намена					
мешовити градски центри	1.53	5.77	4.72	6.25	23.56
површине за комерцијалне садржаје	3.11	11.72	2.95	6.06	22.84
укупно 2	***4.64***	***17.49***	***7.67***	***12.31***	***46.4***
укупно 1+2	**26.53**	***100***	**0.00**	**26.53**	**100**

Табела 1 - Биланс површина

1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Територија Плана је третирана као јединствена просторна целина. Јавним саобраћајницама територија је подељена на седам блокова, који су по номенклатури овог Плана означени од 1 до 7, како је приказано на свим графичким прилозима Плана.

2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

2.1. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

(графички прилог број 9 "Инжењерскогеолошка карта терена" Р 1:1000)

Терен за потребе плана детаљне регулације чини завршни југоисточни ободни део земунске лесне заравни. Терен је благо заталасан са котама између 89 и 94 м.н.в.
Лесну зараван карактеришу брежуљци и депресије декаметарских дужина и ширина и метарских дубина, који показују изразита издужења у правцу северозапад – југоисток, што је природна последица доминирајућег правца ветра.
Геолошку грађу терена изграђује комплекс квартарних наслага велике дебљине.
Подину квартарних наслага чине неогени седименти. Терен изграђују седименти настали у релативно сложеним седиментационим условима, односно различитим генетским процесима. У литогенетском смислу могу се издвојити следећи комплекси: комплекс лесних седимената (Ql) и алувијално-барски седименти (al-b).
Комплекс лесних седимената (Ql) је представљен са 3 хоризонта леса (у широј околини истражног простора регистровано 4-5 хоризонта леса), који су раздвојени слојевима "погребене земље". Утврђена дебљина лесног комплекса на истражном простору је од 16,8-18,3m, док је дебљина целог лесног комплекса, са 5 хоризоната леса, утврђена у широј околини истражног простора од 20-25m.
Алувијално-барски седименти (al-b) су настали у млађем плеистоцену, у време поступног повлачења водених басена, односно преовлађивања копнене седиментације. На основу утврђених дебљина лесног комплекса може се закључити да се ови седименти на истражном простору појављују од кота 77,5-79,2мнв.
Подземна вода у лесној заравни утврђена је у подини трећег или четвртог лесног хоризонта на коти 74 – 75 м.н.в. односно, на коти 71 – 73 м.н.в. у близини Дунава где се остварује међусобна хидрауличка веза подземне издани и реке Дунав. Водозасићена су два до три хоризонтал леса и сви глиновито песковити седимент у његовој подини. Највећи део лесне заравни прихрањује се подземном водом, тако да на већи део истраживаног простора утицај осцилација Дунава је од мањег значаја.
Терен предметног простора ПДР-а чини завршни југоисточни ободни део Земунске лесне заравни. Терен је благо заталасан са котама између 89 и 94 м.н.в. На основу утврђеног просторног геотехничког модела терена, карактеристика и својстава заступљених средина као и геотехничке подобности и услова за изградњу урбаних садржаја, издваја се као јединствени **рејон А.**

Први и други, а делом и трећи лесни хоризонт представљају порозну, изразито деформабилну и колапсибилну средину у надизданској зони. Ниво подуемне воде је на дубини и преко 10m, а хидрауличка веза подземне издани остварује се са реком Дунав. Максимални ниво подземне воде на предметној локацији може се очекивати на коти 75.0, а зависно од дужине трајања максималног нивоа воде у Дунаву. Међутим, капиларно пењање у лесном тлу може се остварити висине око 3-4m, из тих разлога подрумске просторије дубоко фундиране неопходно је адекватно заштити од влажења. У циљу спречавања корозије армирано-бетонске конструкције препоручује се употреба "Портланд" цемента за делове конструкције које су у контакту са тлом, односно са подземном водом.

Геотехнички услови изградње

Објекти високоградње спратности П+2 до П+4 могу се фундирати на А-Б темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом. Услови на терену омогућавају изградњу једне до две подземне етаже (армирано-бетонске). На овај начин би се избегла повећана колапсибилност првог, а делом и другог лесног хоризонта, а радови би се изводили у надизданској зони у сувом тлу, без присуства подземне воде. На прикључцима водоводно-канализационе мреже са објектима остварити флексибилне везе, а око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. Трасу канализационо-водоводне мреже треба пројектовати на растојању минимум 8.0m од објекта. Стабилизација темељног тла, у колико је потребна и неопходна, може се извести мешавином песковитог шљунка природне гранулације и цемента у сувом уз лако квашење (орошавање). Пожељно је објекте градити у панел систему. Сеизмичност терена припада 8° МЦС са коефицијентом пројектне сеизмичности Кс=0.45-0.50, односно прилагодити еурокоду уважавајући геотехничка својства тла и карактеристике објекта. На објектима уградити репере ради осматрања слегања како у току градње тако и у експлоатационом периоду минимум 2 године. Дефинитивни избор решења фундирања за потребе пројектовања извршити након изведених допунских геотехничких истраживања, статичке и динамичке провере стабилности у интеракцији тло-објекат.
Стабилност темељних јама и објеката на контакту треба адекватно обезбедити кроз посебно техничко решење у оквиру идејног и главног пројекта. Објекти високоградње могу се фундирати и на шиповима, укљештених и ослоњених у слоју песковито шљунковитих језерских седимената на дубини од 15-20m.
Производне хале могу се фундирати на темељним тракама по систему роштиља или темељима самцима повезаних моћним темељним гредама у оба правца, као и упуштеним серклажима у подној плочи за случај већих распона од 12m уз мере стабилизације темљног тла и већ поменуте и дефинисане услове.

Саобраћајнице , спортске објекте и инфраструктуре могу се градити на лесном тлу. Пре почетка сваке градње објеката извршити претходне припремне радове у смислу скидања хумусног слоја дебљине око 0.5 м. Чишћење и равнање терена, припрема подтла за саобраћајнице, паркинг простор и спортске терене обухвата и њихово збијање до постизања збијености мин. 95% дефинисане Прокторовим опитом. Димензионисање коловозне конструкције условљено је вредностима ЦБР-а = 4-6%. Засипање канала инфраструктуре може се вршити локалним лесним материјалом уз постизање 100% вредности дефинисане Прокторовим опитом ($\gamma_{дмах}$= 17.2-17.5 кН/м^3 $W_{опт}$=17.9-18.5%). Израдом идејног пројекта потребно је усагласити нивелационо решење постојећим саобраћајницама односно усагласити нивелационо постављање објеката и саобраћајница. При нивелационом уређењу терена могу се користити лесни материјали, а делом и потповршински слој хумифицираног леса и земљаног насипа који је местимично у мањој дебљини одложен на предметном простору ПДР-а након изградње саобраћајнице северне Тангенте и др. За све време извођења грађевинских

радова како на уређењу терена тако и на изградњи објеката неопходан је стручни геотехнички надзор.
У даљој фази пројекта неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).

2.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

2.2.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) простор у оквиру планског подручја није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра, нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.
У непосредној близини планског подручја налазе се археолошки локалитети са некрополама и појединачним гробним налазима из бронзаног доба "Ветеринарски завод-Нова Галеника" и гвозденог доба "Батајнички пут", што указује на да се на том простору могу очекивати нови археолошки остаци или појединачни налази.Мере заштите

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе Плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе обавеза Инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан да по чл. 110. Закона о културним добрима, обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добра до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

/услови Завода за заштиту споменика културе града Београда, број Р 803/16 од 10.03.2016. године/

2.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ

Заштита природе се заснива на очувању природних добара и природних вредности које се исказују биолошком, геолошком и предеоном разноврсношћу. Очување, заштита и одрживо коришћење природних вредности и природних добара спроводи се првенствено у складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/09, 88/10 и 91/10) и Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04).

На основу документације Завода за заштиту природе Србије и увида у Централни регистар заштићених природних добара, констатовано је да предметно подручје нема заштићених природних добара, није део јединствене Еколошке мреже Републике Србије, нема објеката геонаслеђа према Инвентару објеката геонаслеђа Србије, док планирани радови нису у супротности са донетим прописима и документима из области заштите природе.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла, а за које се предпоставља да имају својсво природног добра, сходно члану 99, Закону о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести надлежно Министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

/услови Завода за заштиту природе Србије, допис 03 број: 020-382/3 од 04.04.2016. године/

2.2.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

За предметни план секретар Секретаријата за урбанизам је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину (бр. IX-03 број 350.14-18/2015 од 18.05.2015. године).

На предметном простору није дозвољена:

- изградња производних објеката, осим објеката "мале привреде" делатности категорије А, у складу са правилима заштите животне средине из ПГР-а града Београда,
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатене мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката,
- да граница грађевинске парцеле станице за снабдевање горивом буде на удаљености мањој од 100m од границе грађевинске парцеле предшколске установе (вртића) и дечјих игралишта, постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на мање од 50m од границе грађевинске парцеле предшколске установе и дечјих игралишта,
- уређење паркинг површина на рачун зелених и незастртих површина;

Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, као и непосредну околину, кроз мере:

- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, њихов предтретман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да њихов квалитет задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Службени лист града Београда", број 5/89); таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина,
- пројектовати саобраћајне и манипулативне површине од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
- применити техничке услове и мере звучне заштите којима ће се бука у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању свести на дозвољени ниво, а у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству).

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

- одговарајућим техничким и оперативним мерама обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима, након изградње трафостаница, не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима, у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља (E) не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетског флукса (B) не прелази 40 μT',
- обезбедити одговарајућу заштиту подземних вода пројектовањем непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостанице; капацитет танкване одредити у складу са укупном количином трансформаторског уља садржаног у трансформатору,
- није дозвољена уградња трансформатора који садржи полихлороване бифениле (PCB),
- након изградње трансформаторске/их станице/а извршити:
  - прво испитивање, односно мерење: нивоа електричног поља и густине магнетског флукса, односно мерење нивоа буке у околини трансформаторских станица,
  - периодична испитивања у складу са законом,

- достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.

Обезбедити спречавање, односно смањење утицаја садржаја **пијаце** на чиниоце животне средине, као и на непосредну околину кроз мере:

- објекте намењене промету (складиштење, дистрибуција, продаја) хране, односно хране за животиње пројектовати и изградити у складу са Законом о санитарном надзору ("Службени гласник РС", број 125/04) и Законом о безбедности хране ("Службени гласник РС", број 41/09),
- обезбедити услове за континуирани рад расхладне опреме, система за вентилацију и климатизацију,
- обезбедити одговарајућу величину и довољан број сливника за прикупљање отпадних вода са пијачног трга са тезгама и надстрешницом, укључујући млечне производе, месаре и рибарнице и њихово примарно пречишћавање, пре упуштања у канализациони систем у складу са критеријумима дефинисаним Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Службени лист града Београда", број 5/89),
- обезбедити пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема готове хране (кухиња ресторана и сл.) на таложницима – сепараторима и сепаратору масти и уља,
- применити техничке мере заштите ваздуха уградњом уређаја за смањење концентрације органских једињења насталих термичком обрадом производа животињског порекла, односно редукцију мириса у објектима намењеним за наведену намену, у складу са чл.55. Закона о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/09) а у циљу заштите објеката у непосредној околини и ширем окружењу пијаце и
- обезбедити одговарајућу звучну заштиту, тако да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА, трафостаница, расхладна опрема и др) не прекорачује прописане граничне вредности.

Пројектовање и изградњу **станица за снабдевање горивом** извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, укључујући и Правилник о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина ("Службени гласник РС", број 1/12, 25/12 и 48/12).

Граница грађевинске парцела станице за снабдевање горивом мора имати најмање 35m заштитног одстојања од стамбених објеката.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја планиране ССГ на чиниоце животне средине предвидети:

- начин изградње и коришћења будућег комплекса ССГ, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката, укључујући и Правилник о техничким мерама и захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина ("Службени гласник РС", број 1/12, 25/12 и 48/12),
- укопавање резервоара за складиштење горива,
- уградњу двопласних резервоара за складиштење нафтних деривата са системом за аутоматску детекцију цурења енергента, као и непропусне бетонске канале за смештај инсталација којима се доводи гориво од резервоара до аутомата за издавање горива,

- уградњу система за одсисавање бензинских и дизел пара и повратак у резервоар, односно цистерну, на свим аутоматима за издавање горива, као и на заједничком утакачком шахту,
- уградњу припадајуће мернорегулационе, сигурносне и друге опреме,
- изградњу манипулативних површина, површина за претакање и издавање горива и интерних саобраћајница, од водонепропусних материјала, отпорних на масти, уља и детерџенте, са системом канала са решеткама којима се обезбеђује потпун и контролисан прихват зауљене атмосферске воде, односно вода насталих прањем наведених површина и њихово одвођење до сепаратора масти и уља, и
- обавезни третман запрљаних вода (издвајање масти и уља у сепараторима и друго) до пројектованог/захтеваног квалитета и контролисано одвођење у реципијент.

/услови Секретаријата за заштиту животне средине, број: 501.2-16/2016-V-04 од 25.07.2016. године/

2.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Урбанистичке мере заштите од елементарних непогода

Сеизмолошке карактеристике терена

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

Сеизмички параметри	Повратни период времена (године)		
	95	475	975
Acc(g) max.	0,00-0,04	0,04-0,06	0,06-0,08
I_{max}(EMS-98)	V-VI	VII	VII -VIII

Ради заштите од земљотреса, предметне објекте пројектовати у складу са:
- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно изграђеним подацима микросеизмичке рејонизације.
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 39/64).

Урбанистичке мере заштите од пожара

Објекти морају бити пројектовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

У току пројектовања и извођења радова на изградњи објеката применити мере заштите од пожара у складу са одредбама Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/2009 и бр. 20/2015) и правилницима и стандардима који ближе регулишу изградњу објеката.

Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење

платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95) и других техничких прописа и стандарда за такву врсту објеката.

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

С тога, објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу (системи дојаве и гашења пожара, системи одвођења дима и топлоте, сигурносни системи који функционишу у пожару и др.).

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", број 53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", број 11/96);
- Уколико се предвиђа уградња лифтова, исти морају бити реализован у складу са Правилником о безбедности лифтова ("Службени гласник РС", број 101/10);
- Систем вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Службени лист СФРЈ", број 87/93).
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару ("Службени лист СФРЈ", број 45/85).
- Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сужбени гласник РС", број 46/2013).
- уколико се предвиђа гасификација комплекса, реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", број 10/90), уз претходно прибављање одобрења локације за трасу гасовода и место мерно регулационе станице од стране Управе за заштиту и спасавање, сходно чл. 29 и 28 Закона о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Службени лист СРС", број 44/77, 45/84 и 18/89), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара ("Службени лист СРЈ", број 20/92), Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Службени лист града Београда", број 14/77), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", број 20/92 и 33/92) и Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасаоводима притиска до 16 бар ("Службени гласник РС", број 86/2015).
- Пројектовати станицу за снабдевање горивом у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о усладиштењу и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", број 27/71).
- Пројектовати објекте у складу са техничким препорукама СРПС ТП 21.
- Применити одредбе Правилника о техничким нормативима та пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Службени лист СФРЈ", број 21/90).
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

У поступку прибављања техничке документације (идејних решења за објекте као и пројеката за извођење објеката), за објекат дистрибутивне гасоводне мреже, трафостанице и станице за снабдевање горивом, обавеза је да се прибаве Услови са аспекта мера заштите од пожара и експлозије од стране надлежног органа Министарства у складу са Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", број 35/2015), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Службени гласник РС", број 54/2015), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09 и 20/15) и Правилником о спровођењу обједињене процедуре ("Службени гласник РС", број 22/15).

Пројекте за извођење објеката потребно је доставити на сагласност пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре.

/Услови МУП-а, Управе за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-70/2016-09/8 од 24.02.2016. и 09/08 број 217-213/2017 од 19.05.2017./

Услови од интереса за одбрану земље

Од Министарства одбране добијен је допис под инт.број 683-4, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.
Дописом Министарства унутрашњих послова 05/4 број 330-13/16-1 потврђено је да планирани објекти неће угрозити постојеће радио коридоре Министарства унутрашњих послова.

/Услови Министарства одбране, сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Инт. Број 683-4 од 06.04.2016. године/
/Услови Министарства унутрашњих послова, Сектор за аналитику, телекомуникационе и информационе технологије, Одељење за комуникације, 05/4 број 350-13/16-1 од 11.03.2016. године/

2.3. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у грађарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије. Циљ примене мера енергетске ефикасности је смањење потрошње свих врста енергије, уз обезбеђење истих или бољих услова коришћења и функционисања објекта. Последица смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћења обновљивих извора енергије је редукција емисије гасова са ефектом стаклене баште, што доприноси заштити животне средине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју града.

У складу са Законом о ефикасном коришћењу енергије ("Службени гласник РС", број 25/2013) и Законом о енергетици РС ("Службени гласник РС", број 145/2014) неопходно је подстицати примену енергетски ефикасних решења и технологије. Потребно је применити штедљиве концепте, еколошки оправдане и економичне по питању енергената, како би се остварили циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова.

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) прописано је да сви новопланирани објекти морају да задовоље прописе везане за енергетску ефикасност објеката, односно обезбеде минималне прописима утврђене услове комфора а да при томе потрошња енергије на годишњем нивоу не пређе дозвољене максималне вредности по m². Потврду испуњености ових услова садржи Сертификат о енергетским својствима зграда (Енергетски пасош), који је саставни део техничке документације

која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Службени гласник РС", број 69/2012).

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

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

- оријентацију и функционални концепт зграде тако да се користе природа и природни ресурси, пре свега енергија сунца, ветра и околног зеленила;
- коришћење нових техничких и технолошких решења;
- топлотно зонирање зграде, односно груписање просторија сличних функција и сличних унутрашњих температура;
- избор облика зграде којим се обезбеђује што је могуће енергетски ефикаснији однос површине и запремине омотача зграде у односу на климатске факторе и намену зграде;
- одабир структуре и омотача објекта тако да се омогући максимално коришћење пасивних и активних соларних система;
- коришћење природног осветљења и пасивних добитака топлотне енергије зими, односно заштите од прегревања у току лета адекватним засенчењем;
- оптимализацију величине отвора како би се смањили губици енергије, а комерцијалне и производне просторије планираних објеката добиле довољну количину светлости у складу са потребама/наменом;
- заштиту делове објекта који су лети изложени јаком сунчевом зрачењу зеленилом и другим мерама;
- планирањем система природне вентилације (вентилациони канали, прозори, врата, други грађевински отвори) тако да буду што мањи губици топлоте у зимском периоду и топлотно оптерећење у летњем периоду;
- коришћењем обновљивих извора енергије локације – сунца, подземних вода, ветра и других, применом стаклених башти, фотонапонских панела, соларних колектора, топлотних пумпи и сл.
- коришћењем ресурса геотермалне воде у функцији грејања ваздуха и техничке воде у објектима и екстеријеру;
- пројектовањем система грејања тако да буде омогућена централна и локална регулација и мерење потрошње енергије за грејање;
- пројектовањем наменских структура у слободном и јавном простору, пејзажним уређењем, укључујући поплочавање, избором мобилијара тако да допринесу заштити од превеликог утицаја сунчевог зрачења и негативних атмосферских утицаја (ветар, падавине);
- коришћењем елеманата у екстеријеру и ентеријеру који обезбеђују смањење температура лети и заштиту од хладноће зими (воде, фонтане, водени зидови, брисолеји, транзене, конструкције које омогућавају циркулацију топлог ваздуха и проветравање и сл.);
- правилним одабиром вегетације, у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра;
- економичном потрошњом свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви; употребом енергетски ефикасних расветних тела; коришћењем грађевинских материјала из окружења; одвајањем рециклабилног отпада ради даље прераде.

Приликом пројектовања, радова на изградњи, реконструкцији и експлоатацији објеката придржавати се одредби Правилника о Енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/2011).

Препорука је да јавни објекти (зелена пијаца, терминус јавног градског превоза путника и објекти комплекса терминуса) у максималној могућој мери користе обновљиве изворе енергије за своје потребе (снабдевање топлотном и електричном енергијом).

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

2.4. УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Мере управљања отпадом формиране су у складу са законом којим је уређено управљање отпадом, другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. ("Службени лист града Београда", број 28/11). Те мере су:

- обезбедити сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја,
- обезбедити сакупљање и привремено складиштење амбалажног отпада,
- обезбедити сакупљање и привремено складиштење органског отпада из хипермаркета и ресторана у типске посуде смештене у посебним, за ту сврху
- намењеним, климатизованим просторијама до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада,
- отпадно јестиво уље сакупљати одвојено од осталих врста отпада и привремено чувати у непропусним, затвореним и обележеним типским посудама, на начин утврђен прописима којима се уређује управљање отпадом до предаје лицу које има дозволу за управљање том врстом отпада (сакупљање, третман),
  обезбедити одговарајући број и врсту контејнера за одлагање рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.

Технички услови за одлагање и одвожење комуналног отпада из објеката и простора у обухвату Плана дефинисани су условима ЈКП "Градска чистоћа" (бр. 3454, од 07.03.2016.). Ти услови су:

- За евакуацију комуналног отпада из планираних објеката, неопходно је набавити судове-контејнере запремине 1100 литара и габаритних димензија 1.37x1.2x1.45m, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800m^2 нето површине објеката;
- Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (боксовима) у оквиру граница грађевинских парцела или комплекса, у непосредној близини објекта којем припадају или у смећарама или посебно одређеним просторима за те потребе унутар самих објеката, са обезбеђеним директним и неометаним прилазом за комунална возила и раднике ЈКП "Градска чистоће";
- Смећаре градити као засебне, затворене просторије, без прозора, са електричним осветљењем, једним точећим местом са славином и холендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, као и везом са хоризонталним разводом канализационе мреже објекта;
- Ручно гурање контејнера обавља се по равној подлози, без степеника, са успоном до 3% и износи максимум 15 m од места за њихово постављање до комуналних возила;
- Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3.5m, а двосмерне 6.0m, са нагибом до 7%. Потребно је обезбедити кружни ток саобраћаја или окретницу за комунална возила габаритних димензија 8.6x2.5x3.5m, са осовинским притиском од 10t и полупречником окретања 11,0m, јер није дозвољено кретање возила уназад;

- За одлагање смећа могу се набавити и прес-контејнери, запремине 5 m^3, (снаге пресе 1:5) и димензија: 3.40 x 1.60/1.75 x 1.60m. Судови морају бити прикључени на ел. напон. Возило за њихово одвожење има димензије 2.7x7.3x4.2 m, носивост 11 тона када је празно и 22.0 тоне када је пуно;
- Смећара намењена за смештај ових судова мора бити слободне висине 4.6m. Приступ сваком прес-контејнеру појединачно врши се са задње стране комуналног возила, при чему његова максимална дозвољена праволинијска вожња уназад износи 30m. Прес контејнери могу бити постављени и на слободној површини испред објекта којем припадају, уз поштовање поменутих прописа за прилаз. Инвеститор објекта набавља ове специјалне судове и врши њихово сервисирање по потреби;
- Отпатке другачијег састава од кућног смећа, а који не припадају групи опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове, који ће бити постављени у складу са наведеним нормативима, а празниће се према потрабама инвеститора и закљученим уговором са ЈКП "Градска чистоћа" и
- При изради пројектно-техничке документације за изградњу објеката, инвеститори су у обавези да се обрате ЈКП Градска чистоћа за добијање ближих услова, а затим и сагласности на Пројекат уређења слободних површина или Главни архитектонско-грађевински пројекат објекта, са решеним начином евакуације комуналног одпада из сваког планираног објекта појединачно.

/услови: ЈКП "Градска чистоћа", допис број 3454 од 02.03.2016./

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

3.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог број 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење")

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

јавне саобраћајне површине - мрежа саобраћајница	**број катастарске парцеле**	**ознака грађевинске парцеле**
Нова 1	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/14, 10201/8	**ЈС1**
Нова 2	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/14, 10201/8, 15422	**ЈС2**
Нова 3	К.о. Земун Делови катастарских парцела: 10201/14, 15422, 14235/8, 14235/3	**ЈС3**
Нова 4	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/14, 10201/2	**ЈС4**
Нова 5 Једносмерна колско-пешачка стаза	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/8, 15422, 14235/8	**ЈС5**
Нова 6	К.О. Земун Целе катастарске парцеле: 15424/2, 15425/2 Делови катастарских парцела: 10201/8, 15424/1, 15443/6, 15442/1, 15442/2, 15439/5, 15440/2, 15439/4, 16313/6, 16313/5, 15426/2	**ЈС6**
Нова 7 саобраћајница Т-7	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/8, 15443/4, 15443/6, 15442/1, 15442/2, 15440/2, 15439/4, 15392/1, 10029/1, 10029/2, 10029/12, 10029/7, 14231/16, 14231/7	**ЈС7**
Нова 8 Нови новосадски пут	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/2, 15432/1, 15626/2, 14235/3, 15627/4, 15429/1, 15429/2, 15430/1, 15432/2, 15431, 15436/3, 15436/2, 15442/1, 15442/2, 15439/5, 15440/2, 15439/4, 16313/6, 15437/3, 15439/6, 15438/2, 15437/4	**ЈС8**
бициклистичка стаза уз Саобраћајницу Т-6	К.о. Земун Делови катастарских парцела: 10201/1, 10029/2, 14231/16, 14231/17	**ЈС9**
Пешачка стаза	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/14, 10201/8	**ЈСП**

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ ЗА КОЈЕ СУ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ДЕФИНИСАНЕ ВАЖЕЋИМ ПЛАНОВИМА

Део саобраћајнице Батајнички друм	К.о. Земун Целе катастарске парцеле: 10024/22, 10024/23, 14231/22, 14231/21 Делови катастарских парцела: 10024/17, 14231/8, 14231/9, 14231/10	**Сао1**
Део саобраћајнице Т-6	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10194/2 ,10201/15, 10029/13	**Сао2**
Део саобраћајнице Т6	К.О. Земун Део катастарске парцеле: 10201/17	**Сао3**

Део саобраћајнице Батајнички друм	К.О. Земун Део катастарске парцеле: 10029/15, 14231/18, 14231/6, 14231/15	**Сао4**
Део саобраћајнице у насељу Алтина	К.о. Земун Делови катастарских парцела: 15439/6, 15438/2, 15437/4	**Сао5**

Сао1 – део грађевинске парцеле саобраћајнице Батајнички друм дефинисане Планом детаљне регулације блока између паланиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране саобраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 42/16).

Сао2 – део грађевинске парцеле саобраћајнице Т-6, дефинисане Планом детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице Т6 од Новог новосадског пута до Улице цара Душана у Земуну ("Службени лист града Београда", број 4/09).

Сао3 - део грађевинске парцеле саобраћајнице Т-6 дефинисане Планом детаљне регулације за подручје између: саобраћајнице Т6, Угриновачке и Барањске улице, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 37/13).
Сао4 - део јавне саобраћајнице дефинисане Планом детаљне регулације простора између: улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана Старог језгра Земуна, општина Земун ("Службени лист града Београда", број 52/14).
Сао5 - део јавне саобраћајне парцеле дефинисане Планом детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина"у Земун ("Службени лист града Београда", број 4/05).

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога број 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р1:1000.

3.1.1. УЛИЧНА МРЕЖА

(графички прилог број 3 "Регулационо-нивелациони план" Р 1:1000)

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације града Београда.
Примарну саобраћајну мрежу чине саобраћајнице: Нови новосадски пут, саобраћајница Т-6 и Батајнички друм. У функционално рангираној уличној мрежи града, Нови новосадски пут и саобраћајница Т-6 су у рангу магистрале, а Батајнички друм је улица првог реда. Секундарну саобраћајну мрежу чине саобраћајнице којима се обезбеђује приступ грађевинским парцелама у контактном подручју, Нова 1 – Нова 7.

Саобраћајница **Батајнички друм** у функционалном рангу је саобраћајница првог реда и планирана је са ширином регулације од 45.5m. У оквиру планиране регулације су два коловоза од по 10.0m, односно 13.0m, раздељно острво од 1.5m, обострано зеленило са јужне стране од 3.5m, са северне 6.0m, обострани тротоари од 3.0m и обостране двосмерене бициклистичке стазе ширине 2.5m са јужне и 3.0m са северне стране.
Приступ грађевинским парцелама у блоку 1 са Батајничког друма може бити дозвољен изузетно у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Саобраћајница **Т-6** је у функционалном рангу магистрала, део унутрашњег магистралног полупрстена УМП, којим се приступа мосту "Михајло Пупин" на Дунаву. Саобраћајница је изведена. Регулациона ширина износи по деоницама: 40.75m, 50.5m и 60.5m. Попречни профил садржи два коловоза од по 10.5m, раздељно острво од 4.0m, обостране тротоаре од по 3.0m (2.5m на деоници испред блока 1), обострано зеленило од Новог новосадског пута до пешачке стазе ширине 4.0m, односно једнострано зеленило од пешачке стазе до Батајничког друма ширине 3.75m, бициклистичку стазу са западне стране од 3.0m и обострани зелени појас (шкарпе) променљиве ширине.

Планиран је приступ са саобраћајнице Т6 грађевинској парцели ГП3, зона К4 у блоку 7 (станица за снабдевање горивом).
Приступ грађевинским парцелама у блоковима 1, 2, 3 и 7 са саобраћајнице Т6 може бити дозвољен изузетно у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај. Није дозвољен приступ грађевинским парцелама у блоку 6 са саобраћајнице Т6.

Нови новосадски пут (Нова 8) је у функционалном рангу магистрална саобраћајница (на деоници од саобраћајнице Т6 до укрштања са аутопутем Е 75) и у оквиру границе плана дефинисана је регулација промењиве ширине (од око 53.2m до око 56.3m). У оквиру регулације су два коловоза од по 14.0m, обостране пешачке стазе од по 2.5m, обострано зеленило ширине 6.0m са јужне стране и промењиве ширине са северне стране; као и једнострана бициклистичка стаза од 2.5m са северне стране.
Планиран је приступ у виду излива са Новог новосадског пута грађевинској парцели ГП2 (станица за снабдевање горивом), зона К4 у блоку 5. У случају трансформације зоне К4 у зону К3, приступ грађевинској парцели ГП2 је са ул.Нова 6 и није дозвољен приступ са Новог Новосадског пута.
Није дозвољен приступ грађевинским парцелама у блоку 6 са саобраћајнице Нови новосадски пут.

Од секундарне саобраћајне мреже планирају се улице: Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 5, Нова 6 и Нова 7-саобраћајница Т7.

Нова 1 планирана је као приступна саобраћајница зеленој пијаци у блоку 2 и комерцијалним садржајима у блоку 3. Са саобраћајницом Т-7 остварује везу типа улив-излив. Улица Нова 1 планира се као двосмерна и слепа, са противпожарном окретницом на крају, са промењивом регулацијом од ~20.5m до 25.0m. У оквиру регулације се планирају коловоз од 6.0m, управни паркинг са северне стране од 5.0m и обострани тротоари од 3.0m - до 5,8m са северне, и 2.5m са јужне стране и бициклистичка стаза ширине 2.5m са јужне стране. У делу улице код окретнице нема паркинг површина и тротоар са северне стране износи max 12m. Колски приступ парцели ЈП у блоку 2 може се остварити са саобраћајнице Нова 1 укидањем планираних паркинг места у ширини приступа а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај. На местима приступа парцели ГП1 дозвољено је прекинути затрављене траке приказане на графичким прилозима. У оквиру Нове 1 планирано је такси стајалиште. Позиција и број места такси стајалишта приказани су оријентационо, а биће прецизно дефинисани у складу са позицијом приступа за комплекс пијаце у фази техничке документације.

Нова 2 планира се као двосмерна попречна веза између саобраћајница Т-6 и Т-7 и са обе саобраћајнице има раскрсницу са пуним програмом веза. Нова 2 се планира са регулацијом од 32.50m до 39.6m. У оквиру ове регулације планиран је коловоз од 12.0m, обострани тротоари од 5.0m на северној односно промењиве ширине од 3.0m-до 5m на јужној страни, обострано зеленило од 5.0m са северне стране и промењиве ширине на јужној и бициклистичка стаза са јужне стране ширине 2.5m. На месту приступа грађевинским парцелама са саобраћајнице Нова 2 у блоку 7, као и на месту приступа блоку 3, дозвољено је прекинути затрављене траке приказане на графичким прилозима. Позицију и ширину колског приступа дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, у току израде пројектне документације.

Нова 3 се одваја са трасе Нове 2 и остварује везу са Новим новосадским путем типа улив-излив и у функцији је приступа грађевинским парцелама у блоковима 4 и 5, и грађевинском комплексу у блоку 7. Планира се са промењивом регулацијом од 15.4m до 22.3m. Коловоз је константне ширине 6.0m а обострани тротоари и зеленило имају ширине како је приказано на одговарајућим графичким прилозима. На местима приступа грађевинском комплексу ГК у блоку 7 дозвољено је прекинути затрављене траке приказане на графичким прилозима. Позицију и ширину колског приступа дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, у току израде пројектне документације.

Нова 4 је планирана паралелно са Новим новосадским путем, и омогућава приступ објектима у блоку 6, који су користили нелегалне директне приступе на Нови новосадски пут као и планираним садржајим у блоку 7. Улица Нова 4 планира се као двосмерна и слепа, са проптивпожарном окретницом на крају, са ширином регулације од 17.5m. У оквиру регулације планиран је коловоз од 6.0m, управни паркинг са северне стране од 5.0m и обострани тротоари од 3.0m са северне, односно 3.5m са јужне стране. Колски приступ грађевинском комплексу ГК у блоку 7 може се остварити са саобраћајнице Нова 4 укидањем планираних паркинг места у ширини приступа а у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

Нова 5 представља реконструисани постојећи макадамски пут а планира се за приступ постојећим објектима уз овај пут. Планира се као једносмерна колско-пешачка стаза са ширином регулације од 4.9m до 8.9m, од чега је коловоз ширине 3.5m а преостали део регулације представљају обостране банкине минималне ширине од 0.61m.

Нова 6 се планира као двосмерна слепа улица, са проптивпожарном окретницом на крају, у функцији приступа планираним и постојећим садржаја у контактом подручју, у блоку 4 и блоку 5. Такође, она представља саобраћајницу на коју је планиран излаз са постојеће станице за снабдевањем горивом. Нова 6 се планира са ширином профила од минимум 15.3m у оквиру које се планира коловоз од 6.0m, паркинг са западне стране од 5.0m и тротоар променљиве ширине од 4.3m - до 6m са источне стране.

Нова 7 (Саобраћајница Т-7) планира се као двосмерна веза Батајничког друма и Новог новосадског пута. У оквиру границе Плана дефинисана је са променљивом регулацијом од 34.1m до 37.0m. У оквиру регулације су два коловоза од по 7.0m, разделно острво од 4.0m, обостране пешачке стазе од по 2.5m, обострано зеленило променљиве ширине од 2.5m до 6.0m и двосмерна бициклистичка стаза са југоисточне стране од 2.5m. У зонама раскрсница планирају се коловозне траке за лева скретања. На местима приступа парцелама у блоку 1, парцели ГП1 у блоку 3 и парцелама у блоку 4 дозвољено је прекинути затрављене траке приказане на графичким прилозима. Позицију и ширину колског приступа дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, у току израде пројектне документације. Колске приступе поставити тако да се сачува постојеће дрвеће.

Пешачка кретања обављају се тротоарима у оквиру профила улица као и пешачком стазом која се пружа као попречна пешачка веза између саобраћајница Т-6 и Т-7.

Све саобраћајнице опремити савременом коловозном конструкцијом са асфалтним застором, а димензионисање коловозне конструкције извршити на основу меродавног возила.

Максимални дозвољении подужни нагиб за саобраћајнице износи 8%, осим за оне којима се крећу возила ЈГПП, где је максимални нагиб 6%.
Максимални нагиб пешачких површина је 5% и на краћим деоницама (до 6m) 8.3%, што ће се ближе дефинисати пројектном документацијом. Денивелација коловоза и тротоара Нове 2 решиће се у зеленим површинама у оквиру регулације.
Денивелација између постојећег терена у блоковима 3 и 7 и планиране саобраћајнице Нова 2 решаваће се на парцелама блокова, у складу са архитектонским решењем.

Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систем затворене атмосферске канализације.
Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо, осим колско-пешачке стазе, Нове 5, која је планирана са застором у нивоу.
Дозвољено је прекинути затрављене траке приказане на графичким прилозима. Позицију и ширину колског приступа дефинисати у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, у току израде пројектне документације. Колске приступе поставити тако да се сачува постојеће дрвеће.

Приступ грађевинским парцелама са Батајничког друма и Саобраћајнице Т-6 може бити дозвољен изузетно у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.

3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА

Предметна локација је директно опслужена линијама аутобуског подсистема ЈГПП-а које саобраћају Улицом цара Душана, Батајничким друмом и саобраћајницом Т-7. Такође, у оквиру зоне петоминутне пешачке доступности, у Улици цара Душана, налази се и терминус аутобуских линија "Земун /Горњи град/", који је планиран за измештње.

У складу са планским поставкама Секретаријата за јавни превоз, у оквиру предметног Плана, планирано је следеће:

- задржавање свих траса и стајалишта аутобуских линија, уз могућност реорганизације мреже постојећих и успостављање нових линија, а у складу са превозним потребама;
- изградња новог терминуса јавног превоза путника, на планираној парцели јавне намене ЈТ. Планирани терминус се налази у блоку 2, а приступ се планира преко саобраћајнице Т-7.

Стајалишта ЈГПП-а

Обезбедити приступ пешака стајалиштима, као и особа са инвалидитетом. Обележити површине за вођење слепих и слабовидих особана стајалишним платоима. На планираним стајалиштима поставити настрешнице.

3.1.3. ТЕРМИНУС ЈГПП

За терминус јавног градског превоза путника планирана је јавна грађевинска парцела ЈТ, приближне површине 0.73ha.

јавне саобраћајне површине	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Терминус јавног градског превоза путника	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/8, 10201/14	**ЈТ**

Планирано је да терминусу терминира више аутобуских линија, које у постојећам стању завршавају на терминусима у Земуну (Кеј ослобођења, Горњи град, Нови град и Нова Галеника) и Новом Београду (Похорска).

Приступ терминусу (улаз-излз) је из саобраћајнице Т-7, позициониран је тачно наспрам Улице Милице Шуваковић, тако да се формира четворокрака раскрсница саобраћајница Т-7, Милице Шуваковић и улаза/излаза у терминус. Поменуту раскрсницу планирати као семафорисану. Коловозну конструкцију на терминусу пројектовати за тежак теретни саобраћај. Унутар терминуса обезбедити минималну ширину саобраћајне траке за кретање возила ЈГПП-а од 3.5m по смеру, са спољашњим радијусом кретања од 12.0m и минималним унутрашњим радијусом од 10.0m. Ширина саобраћајнице треба да омогући обилажење возила стационираних у долазним, односно полазним стајалиштима. Максимални подужни нагиб коловоза је 6%. Дужина стајалишних платоа у оквиру терминуса је минимално 20.0m у правцу за једно возило. Ширина стајалишних платоа и пешачких стаза у оквиру терминуса је минимум 3.0m. У оквиру терминуса поставити настрешнице на стајалишним платоима.

У оквиру парцеле ЈТ, планиран је објекат за запослене, висине венца до 8m, са равним кровом, укупне БРГП 70m^2, а чији је положај дефинисан грађевинским линијама на графичком прилогу број 3, Регулационо-нивелациони план. Није дозвољено ограђивање парцеле терминуса, али се према парцели зелене пијаце ЈП могу поставити физичке препреке (стубићи, жардињере и сл.) како би се онемогућио

приступ парцели терминуса од стране возила које приступају зеленој пијаци и одвојили садржаји различитих намена.

Терминус мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Функционална организација унутар терминуса биће дефинисан кроз даљу техничку документацију (Идејно решење).

Зелене површине у оквиру терминуса

Ободом парцеле ЈТ, према пијаци и пешачкој стази, формирати дрвореде. На местима која су намењена за краће задржавање путника, засадити листопадно дрвеће густе лиснате масе чије крошње стварају засену, али не смеју да ометају кретање и маневрисање возила у оквиру терминуса.

Листопадно дрвеће може бити сађено и у форми дрвореда, у затрављене траке или отворе најмање ширине 0.8m. Изабрати врсте чије прве гране у фази пуне физиолошке зрелости не смеју бити ниже од 2.0m, а крошње су просечне ширине 5.0-7.0m.Одабране врсте дрвећа не смеју бити на листи алергених и инвазивних врста дрвећа, а такође морају бити отпорне на негативне услове средине, загађен ваздух, нуспродукте издувних гасова и различите микроклиматске услове. У оквиру блока 2 налазе се остаци самоникле вегетације, у којима се издвајају вредна стабла одличног квалитета. Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.

3.1.4. ПАРКИРАЊЕ

У оквиру границе Плана планирано је за јавно коришћење 132 паркинг места (ПМ) у регулацији следећих саобраћајница:
- Нова 1 – 21 ПМ;
- Нова 3 – 16 ПМ;
- Нова 4 – 75 ПМ и
- Нова 6 – 20 ПМ.

Од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са инвалидитетом.
За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу норматива за одговарајуће намене, а који се налазе у одељку 4.3 Комуналне површине и поглављу 5. Правила грађења за површине осталих намена.

/Услови Секретаријата за саобраћај - Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја - Одељење за планску документацију, IV-05 бр. 344.4-2/2016 од 18.03.2016.год. и IV-05 бр. 344.4-16/2017 од 25.05.2017.год./
/Услови Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз, IV-08 бр. 3465-681/2016 од 25.04.2016 и Секретаријата за јавни превоз XXXIV-01 бр. 346.5-1356/2017 од 13.06.2017. год./
/Услови ЈП "Путеви Србије" број 953-10022/17-1 од 14.06.2017. год./

3.1.5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА

Бициклистички саобраћај

У оквиру предметног подручја планиране су бициклистичке стазе у регулацији следећих саобраћајница:
- Батајнички друм, обострано двосмерне бициклистичке стазе,
- Т6, једнострана двосмерна бициклистичка стаза од Батајничког друма до Новог Новосадског пута,
- Нова 7 – саобраћајница Т-7, двосмерна бициклистичка са источне стране улице,
- Нова 1, двосмерна бициклистичка са јужне стране улице,
- Нова 2, двосмерна бициклистичка са јужне стране улице,

- Нова 8 – Нови новосадски пут, двосмерна бициклистичка стаза са северне стране и
- Пешачка стаза, двосмерна бициклистичка стаза са јужне стране улице.

Бициклистичке стазе су повезана са планираним бициклистичким стазама у Батајничком друму у оквиру привредне зоне 1 и 2 (План детаљне регулације приредне зоне Горњи Земун – зоне 1 и 2, "Службени лист града Београда", број 34/03), стазом у Улици цара Душана (План детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т-6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана Старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун, "Службени лист града Београда", број 52/14), и са изведеном бициклистичком стазом у оквиру регулације приступне саобраћајнице и моста Михајло Пупин.

Такси стајалиште

У оквиру Нове 1, у близини терминуса ЈГПП и планиране пијаце, планирано је такси стајалиште. Позиција такси стајалишта на графичком прилогу број 3 Регулационо-нивелациони план, приказана је оријентационо, а биће дефинисана у фази израде техничке документације и усаглашена са приступима пијаци.

3.1.6. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА

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

3.1.7. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

(графички прилог број 8 "Синхрон план" Р 1:1000)

У профилима саобраћајница планирати дрвореде и озеленити паркинг просторе. Дрворедне саднице садити у затрављене траке или у отворе најмање ширине 0.8m. Затрављене траке, формирати сетвом семенских мешавина за травњаке или бусеновањем. Уколико се у уличним профилима саднице дрвећа саде у отворе, отвори морају бити покривени металним решеткама или ситном ризлом, односно пиљевином.

За дрвореде изабрати здраве саднице лишћарског дрвећа које су одшколоване у расадницима, најмање висине 3.5m и прсног пречника од 15cm. У пуној физиолошкој зрелости, стабла лишћарског дрвећа биће просечне висине 8-12m и са крошњама просечне ширине 6-10m.

Разделне траке озеленити садњом ниског шибља (листопадно, зимзелено и четинарско) до 0.6 метара висине од коте коловоза, у оквиру саобраћајнице Т-7, као и разделне траке, у делу улице Нови новосадски пут. Травњаке формирати на преосталим површинама у оквиру разделних трака, сетвом семенских мешавина.

Постојеће дрвореде високих, разгранатих и квалитетних стабала платана у собраћајници Нови новосадски пут, неопходно је сачувати у потпуности. Сеча стабала није дозвољена, већ допуна постојећег дрвореда платана новим садницама исте врсте.

Такође, у оквиру саобраћајнице Т-7, допунити новим садницама дрвећа постојеће дрвореде избором исте врсте која већ постоји у дрворедима. Нове дрвореде планирати у улицама Нова 1, Нова 2, Нова 3, Нова 4 и Нова 6. У делу планиране Пешачке стазе, између саобраћајница Т-6 и Т-7, планирати дрворед који ће се садити у отворе најмање ширине 0.8m. У оквиру профила саобраћајнице Т-6, налазе се постојећи, засађени дрвореди лишћара.

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

неопходно је избегавати и оне врсте биљака које су препознате као алергене и инвазивне.
/Услови ЈКП "Зеленило Београд", Број VII/3 51/86 од 2.06.2016./

3.2. ИНФРАСТРУКТУРНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

(графички прилог број 8 "Синхрон план" Р 1:1000)

3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог број 5 "Водоводна и канализациона мрежа и објекти" Р 1:1000)

Подручје предметног Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда. У границама Плана постоји дистрибутивна и примарна водоводна мрежа следећих пречника:

- В1А60, В1ПЕ90 у Батајничком друму,
- В1ПЕ110 у саобраћајници Т-7 на делу од раскрснице са улицом Петра Јовановића до раскрснице са Улицом Светозара Папића и у Новом новосадском путу од блока бр.6 до раскрснице са саобраћајницом Т-6,
- В1ДЛ150 у Батајничком друму, саобраћајници Т-7 и саобраћајници Т-6,
- В1Л300- В1А300- В1Ц300 у саобраћајници Т-7,
- В1А400 у Батајничком друму и
- В1Ц1000 у постојећој регулацији Новог новосадског пута.

Улице у контактном подручју Плана обухваћене су следећом планском и пројектном документацијом:

- План детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране сабраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун (''Службени лист града Београда'', број 42/16),
- План детаљне регулације дела магистрале саобраћајнице Т-6 од Новог Новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну (''Службени лист града Београда'', број 4/09),
- ''Главни пројекат саобраћајнице Батајнички пут од саобраћајнице Т-6 до фабрике Звезда, са припадајућом инфраструктуром''– Хидропројекат-саобраћај, 2006.године и
- План детаљне регулације стамбеног насеља "Алтина" у Земуну (''Службени лист града Београда'', број 04/05).

Постојећи цевоводи В1А60, В1ПЕ90, В1ДЛ150 и В1Ц400 у Батајничком друму се укидају и замењују планираним цевоводом В1Ø200 на истој страни улице, и планираним цевоводима В1Ø200 и В1Ø400 на супротној страни улице. Решење је у потпуности преузето из Плана детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране сабраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун (''Службени лист града Београда'', број 42/16).

Цевовод В1ПЕ110 у саобраћајници Т-7 на делу од раскрснице са Улицом Петра Јовановића до раскрснице са Улицом Светозара Папића се укида и замењује планираним цевоводом мин. Ø150 целом дужином саобраћајнице Т-7, у тротоару са непарне стране улице који се код раскрснице са Батајничким друмом прикључује на планирани цевовод В1Ø200 а код раскрснице са улицом Нова 5 прикључује на постојећи цевовод В1Ц300.

Планирани цевовод В1Ø300 у регулацији Новог новосадског пута код јужне границе Плана преузет је из Плана детаљне регулације стамбеног насеља "Алтина" у Земуну (''Службени лист града Београда'', број 04/05).

Постојећи цевовод В1Ц1000 у регулацији Новог новосадског пута на деоници која пролази кроз блокове под бројем 5 и 6 се укида и измешта у зеленило поред Новог новосадског пута. Остављен је заштитни коридор за цевовод В1Ø1000 по 5m од осе цевовода на обе стране.

Сви цевоводи пречника мањег од Ø150 се укидају и замењују минималним пречником Ø150.

Снабдевање потрошача водом је са планираних цевовода минималног пречника Ø150 смештених у оквиру регулације постојећих и планираних саобраћајница, који се прикључују на одговарајуће постојеће и планиране цевоводе на разматраном подручју тако да се формира прстенаста мрежа.

На планираној дистрибутивној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".
/Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација", број предмета: 10086 I_{4-1}/181, Ф/403 од 10.03.2016. године/

3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог број 5 "Водоводна и канализациона мрежа и објекти" Р 1:1000)

Територија обухваћена границом Плана припада територији Централног градског канализационог система и налази се на подручју где је заступљен сепарациони систем каналисања.

Реципијенти за атмосферске воде су водови постојеће атмосферске канализације у саобраћајницама Т-6, Т-7, Новом новосадском путу и Батајничком друму, који одводе воде до главних реципијената за атмосферске воде ван граница Плана, а то су колектори АК260/240 у саобраћајници Т-6 и АК220/194 са изливом из Банатске улице.

Реципијенти за употребљене воде су постојећи фекални колектор ФБ90/157 у регулацији Новог новосадског пута и фекални колектор 700-800 који се прикључује на колектор 120/180 у Новом новосадском путу који одводи воде до КЦС "Земун поље 2" ван граница Плана. КЦС "Земун поље 2" у постојећем стању прихвата употребљене и атмосферске воде, па је треба растеретити упућивањем атмосферских вода према планираном колектору атмосферских вода Земун поље-Дунав.

Планирана фекална канализација ФКØ400 у Батајничком друму која је преузета из Плана детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране сабраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 42/16) одводи воде до горе поменутог колектора који одводи воде до КЦС "Земун поље 2". Поменути План је у складу са решењем Главног пројеката саобраћајнице Батајнички пут од саобраћајнице Т6 до фабрике Звезда, са припадајућом инфраструктуром – Хидропројекат-саобраћај, 2006.године.

На разматраном подручју нема изграђене канализације употребљених вода. Постојећи пречници атмосферске канализације унутар Плана су следећи:

- АКØ300 у саобраћајници Т-7, делом у Новом новосадском путу и саобраћајници Т-6,
- АКØ400 у Новом новосадском путу,
- АКØ500 у саобраћајници Т-7 и Новом новосадском путу,
- АКØ600 и АКØ800 у саобраћајници Т-7 и
- АКØ900 у саобраћајници Т-7 и Батајничком друму.

Планирана атмосферска канализација мин.Ø300 и планирана канализација употребљених вода мин.Ø250 у саобраћајници Т-6 преузете су из Плана детаљне регулације дела магистрале саобраћајнице Т6 од Новог Новосадског пута до улице Цара Душана у Земуну ("Службени лист града Београда", број 4/09).

За потребе одводњавања територије обухваћене границом Плана планира се атмосферска канлизација минималног пречника АКØ300 са прикључењем делом на

постојећу атмосферску канализацију АКØ300 и АКØ600 у саобраћајници Т-7 и делом на постојећу атмосферску канализацију АКØ500 у Новом новосадском путу.

Решење атмосферске канализације АКØ600 у Батајничком друму преузето је из Плана детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране сабраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 42/16).

За прикључење објеката на градску канализацију планирана је канализација употребљених вода минималног пречника ФКØ250 која се прикључује делом на постојећи фекални колектор ФК90/157 у регулацији саобраћајнице Нови новосадски пут код раскрснице са саобраћајницом Т-7 и делом на планирану канализацију употребљених вода ФКØ400 у Батајничком друму преузетом из Плана детаљне регулације блока између планиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране сабраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 42/16).

Све отпадне воде са платоа ССГ-а прикупити системом цевне канализације и пре упуштања у градску канализацију, пречистити преко таложника и сепаратора за одвајање масти и уља, у складу са Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију ("Службени лист града Београда", бр. 05/89) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Службени лист града Београда", бр. 06/2010).

Минимални пречници градске канализације сепарационог система су Ø300 за атмосферску канализацију и Ø250 канализацију употребљених вода.

Трасе планираних канализационих водова постављене су у коловоз планираних саобраћајница.

Незагађене атмосферске воде могу се директно без претходног третмана упустити у канализациони систем.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација".

/Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација", број предмета: 10086/1, I_{4-1}/181, од 24.03.2016. године/

3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог број. 6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти", Р 1:1000)

У уквиру границе предметног Плана нема изграђених објеката напонског нивоа 35 kV, или вишег.

Дуж саобраћајнице Батајнички друм, у јужном делу испод тротоарског простора, планира се трасе за полагање два подземна вода 35 kV.

Планиране кабловске водове положити у рову дубине 1,1 m и ширине 0,7 m. На месту укрштања са подземним инсталацијама дубина рова може бити и већа у зависности од коте полагања инсталација.

На местима где траса планираних кабловских водова 35 kV прелази преко коловоза потребно је изградити кабловску канализацију, капацитета 4хПВЦ цеви пресека ∅160 mm, и одговарајућу механичку заштиту изнад цеви.

Дуж коридора постојећих улица изграђена је мрежа водова 10 kV, 1 kV као и инсталације јавног осветљења (ЈО). Мрежа поменутих електроенергетских (ее) водова изграђена је подземно пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 35/10 kV: "Галеника" и "Земун Нови град".

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи подземни водови 10 kV и 1 kV, потребно их је изместити или заштитити. Приликом измештања ових водова водити рачуна о потребним међусобним растојањима и угловима при паралелном вођењу и укрштању са другим ее водовима и осталим подземним инсталацијама које се могу наћи у новој траси водова. Потребно је да се у траси вода не налази никакав објекат који би угрожавао ее вод и онемогућавао приступ воду приликом квара.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 14б (издата од стране "Електропривреда Србије"– дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 6500 kW.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња једанаест (11) ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV изградити, према правилима градње, као слободностојећи објекат или у склопу објекта. За ТС као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 6x5 m^2, са директним приступом саобраћајној површини. За ТС у склопу објекта обезбедити просторију у приземљу објекта или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 20 m^2.

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

Ознака блока	Број ТС 10/0,4 kV	НАПОМЕНА
1	2	
3	3	
5	1	ТС изградити у зони за комерцијалне садржаје
7	5	три ТС изградити у зони М5
УКУПНО	**11**	

Оставља се инвеститору да у сарадњи са дистрибутером електричне енергије одреди тачну локацију ТС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на електричну мрежу. Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

У циљу напајања планираних ТС 10/0,4 kV планира се изградња кабловских водова 10 kV од постојећих ТС 35/10 kV: "Галеника" и "Земун Нови град" као и од планираних ТС 110/10 kV: "Алтина" и "Земун Нови град". Кабловске водове 10 kV изградити преко предметног подручја тако да они чине петље, односно повезне водове између поменутих ТС.

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

Од планираних ТС 10/0,4 kV до потрошача електричне енергије изградити ее мрежу 1 kV као и водове ЈО.

Извршити реконструкцију постојећег осветљења саобраћајница. Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени. На местима раскрсница и пешачких прелаза, планирати осветљење јачег интезитета.

Парцелу ЈТ (терминус јавног градског превоза путника) осветлиту у складу са њеном величином и значајем, начином регулисања саобраћаја, засађеног дрвећа и слично. На

парцели ЈТ потребан је ниво осветљености између 10 и 20 lx, а равномерност осветљености мора бити већа од 1/3.

Из саобраћајних разлога је пожељно да буде што мање стубова, и да је њихова висина што већа. Стубове осветљења, са светиљкама, поставити у зеленило, на саобраћајна острва или на површинама уз границу парцеле, тако да не омета функционисање саобраћаја. Напајање осветљења парцеле ЈТ вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV у склопу јавног осветљења. Напојне водове осветљења изградити подземно пратићи трасу постављања стубова осветљења.

Напајање осветљења и семафорских уређаја вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број мерно разводних ормана ЈО и семафорских уређаја преко којих ће се напајати и управљати ЈО и семафорским уређајима. Напојни водови ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

Планиране водове независно од напонске вредности и врсте потрошње као и стубове ЈО треба постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајница). Ее водове постављати паралелно постојећим трасама и дуж Планом датих траса за постављање ее водова. У том смислу се дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору са обе стране саобраћајнице, планирају трасе за поменуте водове, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Уопштено, траса подземних водова је у тротоарском простору, на растојању 0,3-0,5 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова.
Уколико се траса подземног вода нађе испод коловоза, водове заштитити постављањем у кабловску канализацију пречника ∅100 mm. Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације за подземне водове 10 kV, односно 50% резерве за подземне водове 1 kV.

/Услови ЈП "Електромрежа Србије", број 0-1-2-77/1 од 10.03.2016. године/
/Услови ПД "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, број 876/16 (01110 НС, 82110 МО) од 18.03.2016. године/

3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог број 6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти", Р 1:1000)

Предметно подручје, који се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Земун". Приступна телекомуникациона (тк) мрежа изведена је кабловима постављеним у тк канализацију или слободно у земљу, а претплатници су преко унутрашњих, односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. Разводна мрежа је подземна.

Поменута тк мрежа изграђена је пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.
У постојећој тк канализацији, изграђеној дуж саобраћајница: Батајнички друм, Нови Новосадси и Т-6, положен је већи број оптичких тк каблова транспортне мреже Београда.

Поједини делови постојеће тк канализације директно су угрожени планираном реконструкцијом саобраћајница. Постојеће тк инсталације угрожене изградњом планираних објеката и саобраћајница заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити у планирану тк канализацију. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обиђу површине планиране за будуће објекте. Обилажење објеката извести потребним бројем распона под углом и тк окнима између њих. Планира се задржавање појединих тк окана са измештањем улаза у окно у тротоарски простор.

Испред сваког објекта, у оквиру границе Плана, планира се изградња приводног тк окна, и од њега приводне тк канализације, капацитета две ПЕ цеви пречника ∅50 mm, до места уласка каблова у објекат.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе Плана, планира се тк канализација, капацитета две ПВЦ (ПЕХД) цеви пречника ∅110 mm, која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом. У том смислу, дуж свих саобраћајница, планирају се трасе за полагање тк канализације са прелазима на свим раскрсницама саобраћајница као и на средини распона саобраћајница између две раскрснице. Трасе се планирају у тротоарском простору са обе стране саобраћајница: Т-7 и Нова 2, односно дуж једне стране осталих саобраћајница. Уопштено, траса тк канализације је у тротоарском простору, на растојању 0,8-1,2 m од регулационе линије, у рову дубине 0,8 m (мерећи од највише тачке горње цеви) и ширине 0,4 m.
Планирану тк канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби улачити бакарни односно оптички тк каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система.
За планиране објекте породичног становања приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних каблова. За планиране објекте колективног становања приступну тк мрежу реализовати FTTB (полагањем оптичког кабла до објекта – енгл. Fiber To The Building) технологијом монтажом IP (на бази интернет протокола – енгл. Internet Protocol) тк уређаја или GPON (гигабитна пасивна оптичка мрежа – енгл. Gigabit Passive Optical Network) технологијом у топологији FTTH (полагањем оптичког кабла до куће – енгл. Fiber To The Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.
За планиране пословне објекте приступну тк мрежу реализовати FTTB технологијом монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

У том смислу, планира се изградња тк концентрације у сваком блоку са комерцијалним садржајима и једне ткконцентрације за зону у којој је планирано становање.
Планиране тк концентрације изградити, према правилима градње, у склопу објекта или као слободностојећи објекат. За тк концентрацију у indoor (унутрашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од 2 m^2. За тк концентрацију у outdoor (спољашња монтажа кабинета) варијанти обезбедити простор минималне површине од 2x2 m^2 на: зеленој површини, тротоарском простору, парцели уз тротоар или зграду. Код избора локације тк концентрација водити рачуна да дужина претплатничке петље буде мања од 500 m.
Планиране тк концентрације распоредити по блоковима на следећи начин:

Ознака блока	**Број тк концентрација**	**НАПОМЕНА**
1	1	
3	1	
5	1	
6	1	
7	2	једну тк концентрацију изградити у зони М5
УКУПНО	**6**	

Оставља се инвеститору да у сарадњи са оператором тк мреже одреди тачну локацију тк концентрације, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу.
Планиране тк концентрације повезати оптичким тк каблом на АТЦ "Земун".
Од планираних тк концентрација формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника.
Планиране тк каблове, вишенаменске каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система полагати кроз тк канализацију.
Дистрибутивне тк каблове чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

Дуж Улице цара Душана и Батајничког друма, кроз планирану и постојећу тк канализацију, планира се полагање оптичких каблова за потребе магистралне транспортне мреже Београда.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже планира се изградња две (2) базне станице (БС) мобилне телефоније. БС изградити у блоку број: 1 и 7 (у зони за комерцијалне садржаје).
Оставља се оператору мобилне телефоније да одреди тачну локацију БС, у оквиру блока, кроз израду техничке документације сходно динамици изградње, тачној структури, површини и намени нових објеката, те њиховим потребама повезивања на мобилну мрежу. С обзиром на одређене специфичности и условљености везане за БС, оператор је у обавези да добије одређене сагласности у погледу постављања БС, након прецизирања свих техничких карактеристика: класификација по снази, зрачења главног антенског снопа, врсте станице (микро-макро ћелија) близине осталих извора зрачења, података о предајницима, кабловима, детљан прорачун и анализу електромагнетског зрачења.
У складу са напред наведеним потребно је урадити посебну студију или анализу на основу којих ће бити дефинисана микролокација.
Планиране БС изградити, према правилима градње, на објекту или као слободностојећи објекат. За БС на објекту обезбедити простор, за антенске носаче, минималне површине од 2x3 m^2. За БС као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине од 10x10 m^2 са директним приступом саобраћајним површинама. Код избора локације водити рачуна да оса стилизованог цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 10 m до 36 m).
Планиране БС **повезати оптичким тк каблом на АТЦ "Земун"**.

/Услови "Телеком Србија" а.д., број 71884/2-2016 (М.Миљ./56) од 03.03.2016. године/

Семафорска сигнализација

За управљање саобраћајним токовима дуж потеза постојећих саобраћајница изведена је светлосна сигнализација.
За регулисање, праћење и управљање саобраћајним токовима, дуж потеза планираних саобраћајница, користити светлосну сигнализацију која функционише у оквиру система линијске координације рада сигнала.
За потребе поменутог система планира се изградња кабловске канализације, потребног капацитета (ПВЦ цеви пречника ∅110 mm), дуж предметних саобраћајница паралелно тк канализацији и ее водовима, у посебном рову. Планираном канализацијом повезати све предметне раскрснице, односно постојеће семафорске канализације.
Кроз планирану семафорску канализацију положити оптичке каблове светлосне сигнализације. За напајање светлосне сигнализације електричном енергијом користити мрежу ПД "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд.
На погодном месту, у оквиру раскрсница поред постојеће светлосне сигнализације, планира се постављање аутоматских бројача саобраћаја и система за видео надзор саобраћаја.

3.2.5. ТОПЛОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 7 "Топловодна и гасоводна мрежа и објекти" Р 1:1000)

Предметни обухват припада грејном подручју Котларнице "Сава Ковачевић", односно топлотном конзуму планираног магистралног топловода Ø457.2/6.3/630 mm, трасираног у коридору улице Батајнички друм. Топловодна мрежа КО "Сава Ковачевић" ради у температурном и притисном режиму 120/55°C, NP25.

У сагласности са урбанистичким параметрима датих овим Планом, извршена је укупна анализа топлотног конзума за све површине, он износи сса Q=17,6 MW.

Дуж дела Улице батајнички друм извести деоницу магистралног топловода Ø457.2/6.3/630 mm, односно Ø355.6/5.6/500 mm. Од њега даље, према потрошачима предметног плана, дуж саобраћајнице Т-7, изградити магистрални топловод Ø355.6/5.6/500 mm и Ø273.6/400 mm. У коридору Новог новосадског пута изградити топловод Ø219.1/315 mm, а дуж улица Нова 1, Нова 2, Нова 3 и Нова 4 топловод Ø139.7/225 mm. Реализовати и топловодна одвајања одговарајућих пречника према свим улицама које воде ка насељу Нова Галеника, које се налази у контактном подручју северо-западно.
Заштитна зона за магистрални топловод, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2m са обе стране цеви.
Топловодну мрежу изводити у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8m. Планирана топловодна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности планираних саобраћајница и положај осталих инфраструктурних водова.

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

Приликом пројектовања и извођења планираног топловода, поштовати све прописе из "Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду" ("Службени лист града Београда" број 43/2007).

/Услови ЈКП "Београдске електране", број предмета VII-2202/3, од 06.05.2016.

3.2.6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

(графички прилог бр. 7 "Топловодна и гасоводна мрежа и објекти" Р 1:1000)

Део потрошача предметног Плана комплетно гасификовати и увести природни гас као основни енергент.

У коридору Улице батајнички друм је планирана деоница дистрибутивног гасовода од челичних цеви за радни притисак преко (p=6÷16 bar-a), пречника Ø323.9 mm. Такође, дистрибутивни гасовод од челичних цеви за радни притисак преко (p=6÷16 bar-a), изградити и у саобраћајницама Т-6, Т-7, као и у коридору Новог новосадског пута, чиме ће се омогућити прикључење планиране мерно-регулационе станице (МРС) "Нова Галеника".

Планирана је изградња мерно-регулационе станице (МРС) "Нова Галеника" и од ње, у јавним површинама, у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где просторне могућности саобраћајница и других површина јавне намене то омогућавају), положити нископритисну полиетиленску гасоводну мрежу притиска (p=1÷4 bar-a), која ће омогућити прикључење појединачних потрошача. За МРС је планирана грађевинска парцела површине сса 1300 m², којом се обухвата и њена заштитна зона.

МРС је објекат приближних димензија 9m x 5m, капацитета Bh=5000m³/h. У њој се обавља редукција притиска са p=6÷16 bar-a на p=1÷4 bar-a, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. Како планирани капацитет планиране МРС "Нова Галеника" премашује потребе потрошње гаса предметног обухвата, из ње ће се делом напајати и планирана дистрибутивна мрежа контактног подручја (насеље Нова Галеника и део насеља Алтина) у коме нема постојеће, а ни планиране мерно-регулационе станице опште потрошње.

Све гасоводе полагати подземно са минималним надслојем земље од 1m у тротоарима, односно 0.8m у зеленим површинама у односу на горњу ивицу гасовода.

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

- за челични гасовод (p=6÷16 bar-a), по 3m мерено са обе стране цеви,

- за МРС 10m у полурадијусу око ње,
- за полиетиленски гасовод (p=1÷4 bar-a), по 1m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње полиетиленског и челичног дистрибутивног гасовода у свему поштовати одредбе из "Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар" ("Службени гласник РС" број 86/15).

За потребе изградње мерно-регулационе станице овим Планом планирана је грађевинска парцела јавне намене ЈИ, на делу кп 10201/14 КО Земун, приближне површине 1305m^2. Приступ парцели ЈИ је са саобраћајнице Нова 4.
Простор унутар мерно регулационе станице (МРС) озеленити формирањем затрављених површина (сетвом семенских мешавина за траве или бусеновањем) на којима ће се садити ниже форме шибља. Како простор на коме се гради МРС мора бити ограђен транспарентном оградом висине 2.5 метра, планирати садњу вертикалних зелених застора од пузавица и/или живе ограде. У оквиру заштитног појаса МРС, дозвољено је формирање затрављених површина, као и садња шибља и дрвећа. Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано стање и добити услови за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд"у поступку објекдињене процедуре.
Објекат МРС мора имати прикључак на електричну енергију.

/Услови ЈП"Србијагас", Сектор за развој, број предмета 06-03/5645, од 02.03.2016. односно 06-03/9204, од 11.04.2016./

3.3. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог број 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000)

Комунални објекат – зелена пијаца планирана је у блоку 2.

јавна комунална површина	број катастарске парцеле	ознака грађевинске парцеле
Зелена пијаца	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 10201/14, 10201/8	**ЈП**

Намена површина	▪ **Основна намена парцеле је зелена пијаца.** ▪ Површине и садржаји које су у функцији основне намене су: • пијачни трг са тезгама и настрешницом; • пратећи тровински садржаји; • помоћне просторије у функцији основне намене као што су: хладњаче и магацини за намирнице, магацин за мобилијар и сл; • подземна гаража и надземни паркинзи; • помоћне просторије као што су: тоалети, подстаница грејања, трафо станица и сл; • санитарна и ветеринарска инспекција и • управа пијаце. ▪ У оквиру пијаце планиран је пијачни трг за око 350 тезги.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољен је изградња више слободностојећих објеката.
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ Планом је дефинисана јавна грађевинска парцела ЈП, у Блоку 2, површине око 1.1ha.
Индекс заузетости парцеле "З"	▪ Максимални индекс заузетости на парцели "З"= 60% ▪ Пијачни трг са тезгама планиран је на мин. 30% површине парцеле, а објекат на макс. 30% површине парцеле.
Висина објекта	▪ Максим. висина венца је 10.0m од коте тротоара приступне саобраћајнице
Положај објекта на парцели	▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом. ▪ Грађевинска линија планирана је на растојању од: • 7.0m према саобраћајници Т-6; • 5.0m. према саобраћајницама Т-7, Нова 1 и парцели ЈТ.

	▪ Грађевинске линије се односе и на подземне етаже, настрешнице, отворене паркинг просторе и пијачни трг. ▪ Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. ▪ Нису дозвољени препусти и излози ван дефинисане зоне грађења. ▪ Површине између грађевинске и регулационе линије планиране су за озелењавање.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ Минимално међусобно растојање између објекта је 5.0m.
Кота пода приземља	▪ Локалима пијаце могуће је приступити и са спољашње стране (по ободу парцеле) и са унутрашње стране (са пијачног трга): ▪ Кота пијачног трга и кота приземља локала којима се приступа са пијачног трга су до макс. 1.1m изнад коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ Кота пода приземља локала којима се приступа по ободу парцеле је макс.0.2 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 15%. ▪ Ободом грађевинске парцеле, на површинама између регулационе и грађевинске линије, а пожељно је и шире, планиране су површине за озелењавање, које могу бити прекинуте на местима пресецања саобраћајнних токова, пешачког и колског саобраћаја. Планиране су затрављене површине за садњу дрвећа, шибља, нижег жбуња и перена, у групама и појединачно, а дрвеће се може садити и у дрворедима, односно у отворима или затрављеним тракама, што ће бити предмет даље пројектне разраде. ▪ Паркинг просторе озеленити постављањем растер елемената са травом као и формирањем дрвореда од лишћарских садница, које ће се садити у затрављене траке или отворе најамње ширине (пречника) 0.75 метара. Зелене површине на паркингу не улазе у обрачун процента зелених површина у директном контакту са тлом. ▪ У оквиру слободних површина поставити основни мобилијар за краће задржавање и одмор корисника пијаце (клупе, корпе за отпатке, осветљење), као и чесме са пијаћом водом. ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Саобраћајне комуникације купаца, продаваца и допремања робе раздвојити и решити на следећи начин: • Главни пешачки приступ корисника је са саобраћајнице Т-7. Обезбедити и пешачке приступе и са саобраћајница Нова 1 и Т-6. • Степеништа и рампе за савладавање висинске разлике између денивелисаних површина на парцели, како за колски, тако и за пешачки саобраћај, решити у оквиру грађевинске линије. • Саобраћајни приступ паркингу, подземној гаражи и приступ за снабдевање пијаце као и изношење смећа, обезбедити са саобраћајнице Нова 1. ▪ Потребно је обезбедити 1ПМ на 80 m^2 БРГП продајног простора. ▪ Паркирање решити на парцели и то: • мин. 60% паркинг места у подземној гаражи; • макс. 40% паркинг места на отвореном паркингу. • 5% од укупних паркинг места обезбедити за особе са инвалидитетом. • Паркирање камиона и претовар робе планиран је на отвореном паркингу, а површину на којој се обавља претовар робе наткрити настрешицом.
Архитектонско обликовање	▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. ▪ Последња етажа је пун спрат и завршава се раним кровом. ▪ Архитектонском обрадом допринети формирању новог визуелног идентитета ових објеката савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала. Савремени архитектонски третман објеката подразумева: уравнотежен однос према контексту, једноставност, квалитетну материјализацију, флексибилност и еколошку одрживост. ▪ У случају када је дозвољена изградња више различитих садржаја у оквиру јединственог објекта, потребно је формирати јединствени објекат као јединствену функционално-естетску целину. ▪ Висина и обликовање настрешнице треба да омогуће добру видљивост, проветравање и пријатну микроклиму на пијачном тргу.

Услови за ограђивање парцеле	▪ Пијацу оградити транспарентном оградом која може бити озелењена, висине до 1.8m.
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.
Инжењерскогеолошки услови	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом). ▪ Могућа изградња једне до две подземне етаже. ▪ Прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилним везама. ▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. ▪ У даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Дозвољена је фазна реализација изградње. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање озелењавање и уређење слободних површина парцеле.
Услови за спровођење	▪ За потребе издавања локацијских услова, за јавну комуналну грађевинску парцелу ЈП – зелена пијаца у блоку 2, потребна је верификација идејног решења од стране надлежне комисије Града.

3.4. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог број 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000, графички прилог број 3, "Регулационо-нивелациони план" Р 1:1000 и број 3.1 Попречни профили)

У оквиру плана нису планиране парцеле за јавне зелене површине. Планиране су зелене површине и дрвореди у оквиру парцела јавне намене: у регулацији саобраћајница и на парцели терминуса јавног градског превоза путника, на парцели зелене пијаце и парцели мерно-регулационе станице.

/Услови ЈКП "Зеленило Београд" број: VII/3 51/86 од 7.06.2016. године/

3.5. ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

(графички прилог број 2 "Планирана намена површина" Р 1: 1000)

У оквиру граница Плана нису планиране парцеле за објекте и комплексе јавних служби.

У оквиру блока 7, планирани су мешовити градски центри, са око 2023 становника. За део површине блока 7, на ком су планирани мешовити градски центри у зони средње спратности (зона М5) дефинисан је грађевински комплекс остале намене ГК који се разрађује обавезном израдом Урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом ће бити прецизније дефинисане намене и капацитети у зони М5, и у случају да се урбанистичким пројектом предвиђа изградња стамбених објеката, мора се дефинисати парцела за предшколску установу на површинама остале намене.

Урбанистичким пројектом дефинисати и број становника у предметном комплексу као и број деце узраста 0-7 година, у свему према Условим Завода за унапређење образовања и васпитања (Број: 813/2016 од 22.06.2016. године) и Секретаријата за образовање и дечију заштиту (VII-03 број 35-36/2016 од 22.06.2016). Меродаван број деце за који треба обезбедити предшколску установу једнак је збиру броја деце у блоковима 4 (дванаесторо деце), блоку 5 (шесторо деце) и у блоку 7. За потребе израде Урбанистичког пројекта за меродаван број деце прибавити услове Секретаријата за образовање и дечију заштиту и Завода за унапређење образовања и васпитања. До реализације предшколске установе у блоку 7 смештај деце

предшколског узраста из блокова 4 (дванаесторо деце) и блока 5 (шесторо деце) се планира у издвојеном одељењу при основној школи „Михајло Пупин" (улица Емилије Јакшић 31)".
Укупни планирани број становника у границама Плана је 2261 коме одговара 226 деце школског узраста. Деца школског узраста ће ићи у основну школу "Михајло Пупин", која се налази у непосредној близини, у насељу "Нова Галеника" на удаљености од ~300 m. Површина објекта школе "Михајло Пупин" је око 5800m^2, а површина парцеле око 13500m^2.

Према условима Секретаријата за здравство (II-01 бр. 50-488/2016. од 27.06.2016. године), није потребно планирати изградњу нових објеката здравствене заштите. За ту сврху користиће се постојећи објекти, за које се предвиђа неопходна санација, адаптација и инвестиционо одржавање. Најближи објекти примарне здравствене заштите у којима становници предметног подручја могу остварити здравствену заштиту су:

- Централни објекат Дома здравља Земун у Улици Рада Кончара бр. 46, удаљен око 3 km од предметног подручја;
- Здравствена станица "Уред", у Улици авијатичарски трг број 7, удаљена око 4.5 km од предметног подручја и
- Здравствена амбуланта "Нова Галеника", у Улици Момчила Радивојевића број 34, удаљена око 0.5 km од предметног подручја.

/Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту, VII-03 број 35-36/02016 од 22.06.2016./
/Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања, Број: 813/2016 од 22.06.2016/
/Услови Секретаријата за здравство, II-01 бр. 50-488/2016. од 27.06.2016. године/

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

(графички прилог број 3 "Регулационо-нивелациони план" Р 1:1000 и графички прилог број 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000.)

4.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

Планиране су следеће зоне мешовитих градских центара:
- Зона М5 - мешовити градски центри у зони средње спратности у делу блока 7 и
- Зона М6 - мешовити градски центри у зони ниске спратности у блоку 4 и делу блока 5.

4.1.1 ЗОНА М5 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ М5 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ У ДЕЛУ БЛОКА 7
Основна намена површина	▪ Мешовити градски центри - комерцијални садржаји и становање. ▪ Однос становања и пословања на парцели је 0-100%:100%-0%.
Компатибилност намене	▪ Дозвољена је изградња предшколске установе (вртић), за коју су дата посебна правила грађења у истом поглављу, ставка „Предшколска установа у зони М5" ▪ као компатибилна намена дозвољено је становање **<u>само за пројекте станоградње које планира Република Србија и/или Град Београд</u>**. ▪ Уколико се реализује становање по наведеним пројектима станоградње, онда је то једина намена у границама планиране зоне М5 у блоку 7. ▪ За планирано становање примењују се правила дефинисана у **ТАБЕЛИ 4.2.5. С10***.
Зоне заштите	▪ Објекти становања нису дозвољени на растојању 35 m од: · саобраћајнице Т6 · грађевинске парцеле ГПЗ, планиране станице за снабдевање горивом у зони К4 и · грађевинске парцеле ЈИ планиране мерно регулационе станице дистрибутивног гасовода. ▪ Није дозвољено формирање грађевинске парцеле предшколске установе као ни дечја игралишта (на слободним и зеленим површинама) на растојању мањем од: · 100 m од планиране грађевинске парцеле ГПЗ станице за снабдевање

	горивом; · 50 m од базне станице мобилне телефонске мреже и · 35 m од саобраћајнице Т6. како је приказано на графичким прилозима број 2, Планирана намена површина и број 3, Регулационо-нивелациони план. ▪ Зоне заштите су приказане на графичким прилозима број 2, Планирана намена површина и број 3, Регулационо-нивелациони план.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољена је изградња више објекта на једној грађевинској парцели. ▪ Улази и степеништа стамбене и нестамбене намене у истом објекту морају бити раздвојени. ▪ Објекат може да има више улаза (кућних бројева). ▪ Забрањена је изградња помоћних објеката, осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ За зону М5 Планом је дефинисан грађевински комплекс остале намене ГК на делу катастарске парцеле 10201/14 К.О. Земун, површине око 4.8ha. ▪ Парцелација грађевинског комплекса у блоку 7 спроводи се пројектом парцелације. ▪ Уколико даљом разрадом, урбанистичким пројектом буде планирано становање, обавезно је планирати грађевинску парцелу за предшколску установу, за коју су дефинисана правила грађења у истом поглављу, ставка „Предшколска установа у зони М5". ▪ Минимална површина грађевинске парцеле је 1000m^2. ▪ Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 24.0m (према приступној саобраћајници и приступном путу); ▪ уколико грађевинска парцела излази на више саобраћајница минимална ширина фронта мора бити остварена према свим улицама. ▪ Грађевинску парцелу приступног пута дефинисати пројектом парцелације као парцелу остале намене. ▪ Минимална ширина грађевинске парцеле приступног пута је 13m (6m коловоз, обострани тротоари мин. ширине 1.5 m и минимално једнострани дрворед макс. ширине 4m);
Индекс заузетости парцеле	▪ Макс. индекс заузетости надземних етажа на парцели је "З"= 40%. ▪ Макс. индекс заузетости подрумске етажа на парцели је "З"= 70%.
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је 19.0m од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Положај објеката на парцели	▪ Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији саобраћајнице, регулационој линији планиране парцеле мерно регулационе станице ЈИ, планиране грађевинске парцеле ГПЗ, према парцели приступног пута и према бочним и задњој граници парцеле. ▪ Грађевинске линије су приказане је на графичком прилогу бр.03 Регулационо-нивелациони план. ▪ минимално растојање грађевинске линије од приступног пута је мин.3.0m. ▪ Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. ▪ Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта. ▪ У сутерену објекта планирају се помоћне и техничке просторије. ▪ Грађевинска линија подрума према регулацији, односно према грађевинској парцели приступног пута се поклапа са грађевинском линијом надземних етажа ▪ растојање грађевинске линије подрума од бочне границе парцеле је 0.0m, када се поклапа са грађевинском линијом надземних етажа у габариту објекта ▪ Уколико се грађевинска линија подрума не поклапа са бочном границом парцеле кота крова подрумских етажа максимално је 1.1m виша од тротоара приступне саобраћајнице, минимално растојање од границе парцеле је 3.0m ▪ Минимално растојање грађевинске линије подрума према задњој граници парцеле је 1/2 висине објекта. ▪ Нису дозвољени препусти укључујући и излоге радње/локала, ван дефинисане зоне грађења. ▪ Рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења ▪ Дозвољено је формирање светларника. Површине светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5m^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0m^2. Минимална ширина светларника је 2.0m, минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8m, а минимално растојање отвора од границе парцеле је 1.0m. Потребно је обезбедити излаз у светларник и одводњавање површине светларника. Површина светларника се не рачуна у индекс заузетости парцеле. ▪ Положај објекта у односу на границе грађевинске парцеле може бити:

	· слободностојећи · једнострано узидани објекат · двострано узидани објекат ▪ Правила за растојање објеката од бочне и задње границе парцеле и међусобно растојање објеката у оквиру парцеле примењује се и на помоћне објекте (објекте у функцији техничке инфраструктуре)
Растојање објекта од бочне границе парцеле	▪ Растојање једнострано или двострано узиданог објекта у односу на бочну границу парцеле на коју је узидан је 0.0m. ▪ Растојање објекта, или дела објекта са отворима помоћних просторија на бочној фасади (висина парапета отвора минимално 1.6m) од бочне границе парцеле је мин. ¼ висине објекта. ▪ Минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта. ▪ Изузетак од правила је планирана грађевинска линија на растојању 13.0m од границе парцеле према зони К4 и парцели ЈИ (мернорегулациона станица), која у зависности од начина формирања грађевинских парцела у блоку 7 може бити предња, бочна или задња грађевинска линија. ▪ Нису дозвољени зидови без отвора, на фасади која је одмакнута од бочне границе парцеле.
Растојање објекта од задње границе парцеле	▪ Минимално растојање грађевинске линије надземног дела објекта од задње границе парцеле је 1 висина објекта, независно од врсте отвора. ▪ За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ Минимално растојање између објекта на парцели је 2/3 висине вишег објекта, независно од врсте отвора.
Кота пода приземља	▪ Кота пода приземља је макс.1.6m изнад коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ Ако је у приземљу планирано становање, кота пода приземља је мин. 1.0 изнад коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ За нестамбене намене кота пода приземља је мин. 0.2m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 30%. ▪ Сачувати постојећу квалитетну вегетацију. ▪ Површине за паркирање застрети шупљим, растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземних етажа. Затрављена паркинг места у оквиру паркинга не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели. ▪ кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина. ▪ Кровне површине подрумске етаже, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm, како би се умањио негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине подрумске етаже улазе у обрачун проценат слободних и зелених површина на парцели. ▪ Површину између грађевинске и регулационе линије партерно уредити и озеленити као предбашту. На овој површини није дозвољено паркирање. ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Приступ парцелама остварује се са јавних саобраћајница и приступних путева у блоку. ▪ За приступ парцелама са Саобраћајнице Т-6 потребно је обавити додатну сарадњу са Секретаријатом за саобраћај. ▪ Паркирање решити на парцели, у гаражи, или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима: · 1.1 ПМ по стану · 1ПМ на 66m2 БРГП продајног простора трговинских садржаја · 1ПМ на 80m2 БРГП пословања · 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта · 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије · 1ПМ на 50m2 БРГП + 1ПМ/4 седишта спортских објеката · 1ПМ на 10 кревета за домове за стара лица · 1ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта.

Архитектонско обликовање	▪ Последња етажа објекта може бити пун спрат или повучен спрат: ▪ пун спрат се завршава равним кровом ▪ повучен спрат се завршава равним кровом. ▪ Фасадне равни повученог спрата морају бити повучене мин. 1.5m од фасадних равни последњег типског спрата. Висина ограде на кровној тераси повученог спрата је мин. 1.1m. ▪ Кота венца повучене етаже је максимално 2.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна и 3.6m од коте пода повучене етаже. ▪ На фасадним равнима повученог спрата су дозвољени конзолни препусти у виду настрешница, макс. 0.6m. ▪ Дозвољен је само један повучен спрат. ▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. ▪ Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја усклађено са другим елементима на фасади. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
Услови за ограђивање	▪ Дозвољено је ограђивање парцела према саобраћајницама и према суседима. ▪ Максимална висина ограде је 1.5m. ▪ Ограда може бити: · у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом до 0.6m; · жива ограда висине до 1.5m. ▪ Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
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	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом). ▪ Могућа изградња макс. две подземне етаже. ▪ Инфраструктурне прикључке објектима остварити флексибилним везама. ▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. ▪ У даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Дозвољена је могућност фазне реализације, а фазе реализације морају бити дефинисане Урбанистичким пројектом. Уколико Урбанистичким пројектом буде планирано становање у зони М5 и ако буде фазна реализација планираних намена, у првој фази предвидети реализацију предшколске установе. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

Предшколска установа у зони М5

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРЕДШКОЛСКУ УСТАНОВУ
Намена површина	▪ **Предшколска установа.** ▪ Објекат за боравак деце предшколског узраста је комбинована дечија установа на засебној грађевинској парцели у површинама остале намене. ▪ У оквиру парцеле предшколске установе реализовати прописима предвиђене садржаје потребне за организован боравак, васпитање, образовање и здравствену заштиту деце предшколског узраста.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољена је изградња једног објекта на парцели. На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката, изузев отворених терена и мобилијара за игру и боравак деце на отвореном.
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ Величина парцеле се одређује за меродавни број деце, према нормативу 25 m^2/детету. ▪ Грађевинска парцела предшколске установе треба да је удаљена мин. 100m од грађевинске парцеле планираних станица за снабдевање горивом, односно зоне К4 и мин. 35m од саобраћајнице Т-6. Површина блока 7 у коме није дозвољена изградња предшколске установе приказана је на графичким прилозима број 2, Планирана намена површина и број 3, Регулационо-нивелациони план. ▪ Грађевинска парцела предшколске установе треба да је удаљена мин. 50m од

	станица мобилне телефоније. ▪ није дозвољена пренамена парцеле предшколске установе у другу намену.
Индекс заузетости парцеле	▪ Максимални индекс заузетости на парцели "З"= 30%
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је 10.0m од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Положај објекта на парцели	▪ Објекат је по положају слободностојећи. ▪ минимално удаљење објекта од јужне и источне границе парцеле је 15.0m, а од осталих граница парцеле минимално 5.0m ▪ Подземна грађевинска линија се поклапа са надземном грађевинском линијом. ▪ Нису дозвољени препусти ван дефинисане зоне грађења.
Кота пода приземља	▪ Кота приземља објекта може бити макс. 0.2m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 70%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 40%. ▪ Организовати засебне целине за игру деце - отворене затрављене површине (пољана-травњак, у минималној површини 3m^2/детету), места са справама за игру деце (приближно 5m^2/детету), просторе на којима ће се садити дрвеће и шибље уз клупе и места за седење и сл. ▪ Формирати заштитни зелени појас ободом парцеле од зимзелених или четинарских врста - развијенијих садница како би се формирала у пуном хабитусу током неколико сезонских периода. ▪ За озелењавање комплекса применити вегетацију високе биолошке и декоративне вредности, искључити биљне врсте које својим карактеристикама могу да изазову нежељене ефекте (токсичне и алергене, врсте са бодљама и отровним плодовима, отровним листовима и репродуктивним деловима, медоносне врсте и слично). ▪ Неопходно је обезбедити 1-2% пада терена (стаза, платоа, спортских терена) чиме се обезбеђује дренажа површинских вода ка атмосферској канализацији, применом дренажних елемената (земљане риголе, риголе-каналете и сл.). ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Обезбедити колски и пешачки приступ парцели са јавне саобраћајнице. ▪ Паркирање решити према нормативу 1ПМ на једну групу (20 деце), ван ограђеног комплекса а у непосредној близини. ▪ Економски прилаз решити тако да се не укршта са главним кретањима деце у комплексу.
Архитектонско обликовање	▪ За групне собе у објекту обезбедити јужну орјентацију. ▪ Објекат обликовати савременим архитектонским изразом уз примену природних материјала. ▪ Последња етажа може бити формирана као пун спрат или повучен спрат. ▪ пун спрат се завршава равним кровом ▪ повучен спрат се завршава равним кровом. ▪ Фасадне равни повученог спрата морају бити повучене мин. 1.5m од фасадних равни последњег типског спрата. Висина ограде на кровној тераси повученог спрата је мин. 1.1m. ▪ Кота венца повучене етаже је максимално 2.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна и 3.6m од коте пода повучене етаже. ▪ На фасадним равнима повученог спрата су дозвољени конзолни препусти у виду настрешница, макс. 0.6m. ▪ Дозвољен је само један повучен спрат.
Услови за ограђивање парцеле	▪ Парцелу предшколске установе оградити. ▪ Висина ограде је 1.5m, и она може бити: · у целој висини транспарентна, са зеленилом, или са парапетом до 0.6m. ▪ Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
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.
Инжењерскогеолошки услови	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом); ▪ Могућа изградња једне до две подземне етаже; ▪ Инфраструктурне прикључке објектима остварити флексибилним везама.

	▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; ▪ У даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Објекат предшколске установе реализовати у првој фази изградње грађевинског комплекса ГК.

/Услови Секретаријата за образовање и дечију заштиту, VII-03 број 35-36/02016 од 22.06.2016./
/Услови Завода за унапређивање образовања и васпитања, Број: 813/2016 од 22.06.2016/

4.1.2 ЗОНА М6 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ М6 - МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКУ 4 и БЛОКУ 5
Намена површина	▪ Мешовити градски центри - комерцијални садржаји и становање. ▪ Однос становања и пословања на парцели је 0-100%:100%-0%.
Зоне заштите	▪ Није дозвољено формирање грађевинских парцела са садржајима у функцији дечије заштите и дечја игралишта (на слободним и зеленим површинама) на растојању: · 100 m од планиране грађевинске парцеле ГП2 станице за снабдевање горивом; · 50 m од базне станице мобилне телефонске мреже, како је приказано на графичким прилозима број 2, Планирана намена површина и број 3, Регулационо-нивелациони план.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели. ▪ Улази и степеништа стамбене и нестамбене намене у истом објекту морају бити раздвојени. ▪ Забрањена је изградња помоћних објеката, осим гаража и објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ Минимална површина парцеле је: · 250m2 у блоку 4 и · 500m2 у блоку 5. ▪ Минимална ширина фронта парцеле је 14.0m према јавној саобраћајници; ▪ уколико грађевинска парцела излази на више саобраћајница минимална ширина фронта мора бити остварена бар према једној улици. ▪ Минимална ширина фронта парцеле којој се приступа са приступног пута једнака је ширини приступног пута – 6.0 m. ▪ Грађевинску парцелу приступног пута дефинисати пројектом парцелације и препарцелације као парцелу остале намене. ▪ Минимална ширина грађевинске парцеле приступног пута је: - за двосмерно кретање је 6.0m (4.5m коловоз + 1.5m банкина у нивоу коловоза, минимални радијус 7.0m, дужине до 25m и без окретнице)
Индекс заузетости парцеле	▪ Максимални индекс заузетости надземних етажа на парцели "З"= 40%. ▪ Максимални индекс заузетости подрумских етажа на парцели "З"= 70%.
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је 13.0m од коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ Максимална висина венца помоћног објекта гараже је 3.0m.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле. ▪ Грађевинске линије су приказане на графичком прилогу бр.03 Регулационо-нивелациони план. ▪ Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. ▪ Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта. ▪ У сутерену објекта планирају се помоћне и техничке просторије. ▪ Грађевинска линија подрума према регулацији, односно према грађевинској парцели приступног пута се поклапа са грађевинском линијом надземних етажа ▪ Кота крова подрумских етажа максимално 1.1m виша од тротоара приступне саобраћајнице, минимално растојање од бочне границе парцеле је 3.0m ▪ Минимално растојање грађевинске линије подрума према задњој граници парцеле је 1/2 висине објекта. ▪ Минимално растојање објеката од границе парцеле приступног пута је 1.5m ▪ Рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и

	приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења. ▪ Нису дозвољени препусти, укључујући и излоге радње/локала, ван дефинисане зоне грађења. ▪ Планирани објекти су по положају слободностојећи. ▪ Правила за растојање објеката од бочне и задње границе парцеле и међусобно растојање објеката у оквиру парцеле примењује се и на помоћне објекте (гараже и објекте у функцији техничке инфраструктуре)
Растојање објекта од бочне границе парцеле	▪ Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапети отвора минимално 1.6m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта. ▪ Минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3h објекта.
Растојање објекта од задње границе парцеле	▪ Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора. ▪ За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ Минимално међусобно растојање објеката, на истој парцели је 2/3 висине вишег објекта.
Кота пода приземља	▪ Кота пода приземља је макс. 1.6 m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ Ако је у приземљу планирано становање, кота пода приземља је мин. 1.0 изнад коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ За нестамбене намене кота пода приземља је мин. 0.2m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	▪ Постојећи објекти или делови објеката, приказани на графичком прилогу 1д "Топографски план са границом Плана", који се налазе на планираним јавним површинама, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. ▪ Постојећи објекти који се задржавају улазе у обрачун укупне БРГП, односно планираних урбанистичких параметара на парцели. ▪ На грађевинским парцелама дозвољена је доградња и надградња постојећег објекта, или изградња новог објекта у складу са планираним урбанистичким параметрима и правилима грађења Плана. ▪ Постојећи објекти чији је један од параметара висина и индекс заузетости већи од дозвољених и растојања од границе парцеле или других објеката на парцели мања од дозвољених, не могу се дограђивати ни надзиђивати, већ су дозвољене грађевинске интервенцује: реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у оквиру постојећег габарита и волумена без повећања БРГП ▪ За постојеће објекте који не могу да реше проблем паркирања на сопственој парцели, није дозвољена доградња и надградња и повећање капацитета.
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 30%. ▪ Сачувати постојећу квалитетну вегетацију. ▪ Површине за паркирање застрети шупљим растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземних етажа. Затрављена паркинг места не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели. ▪ кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина. ▪ Кровне површине подрумске етаже, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm, како би се умањио негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине подрумске етаже улазе у обрачун проценат слободних и зелених површина на парцели. ▪ Површину између грађевинске и регулационе линије партерно уредити и озеленити као предбашту. ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Приступ парцелама остварује се са јавних саобраћајница и приступних

	путева. ▪ Паркирање решити на парцели изградњом подземне гараже, надземне гарже у приземљу објекта, у помоћном објекту или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима: · 1.1 ПМ по стану · 1ПМ на 66m2 БРГП продајног простора трговинских садржаја · 1ПМ на 80m2 БРГП пословања · 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта · 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије. · 1ПМ на 50m2 БРГП + 1ПМ/4 седишта спортских објеката
Архитектонско обликовање	▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. ▪ Последња етажа се може извести као пун спрат или повучен спрат ▪ пун спрат се завршава равним кровом ▪ повучен спрат се завршава равним кровом. ▪ Фасадне равни повученог спрата морају бити повучене мин. 1.5m од фасадних равни последњег типског спрата. Висина ограде на кровној тераси повученог спрата је мин. 1.1m. ▪ Кота венца повучене етаже је максимално 2.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна и 3.6m од коте пода повучене етаже. ▪ На фасадним равнима повученог спрата су дозвољени конзолни препусти у виду настрешница, макс. 0.6m. ▪ Дозвољен је само један повучен спрат.
Услови за ограђивање парцеле	▪ Дозвољено је ограђивање парцеле. ▪ Максимална висина ограде је 1.5m. ▪ Ограда може бити: · у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом до 0.6m · жива ограда. ▪ Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
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	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом). ▪ Могућа је изградња макс. две подземне етаже. ▪ Инфраструктурне прикључке објектима остварити флексибилним везама. ▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. ▪ Реконструкција, доградња и надградња на постојећим објектима се може извести уколико се истраживањима утврди да су објекти фундирани на адекватан начин и да увећање оптерећења неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима или објекту као санационе мере или пак у терену како би се омогућило прихватање доданитних оптерећења. ▪ У даљој фази пројектовања и грађевинских интервенција на постојећим објектима неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Дозвољена је фазна реализација. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

4.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА – ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ

За комерцијалне садржаје планиране су следеће зоне и подзоне:

- Зона К2 (подзоне К2.1 и К2.2) - комерцијални садржаји у зони средње спратности, у блоку 1 и блоку 3;
- Зона К3 - комерцијални садржаји у зони ниске спратности у блоку 5 и у блоку 6;
- Зона К4 – пратећи комерцијални садржаји, станице за снабдевање горивом, планиране су у блоку 5 и блоку 7.

4.2.1 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – ПОДЗОНА К2.1

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К2.1 - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКУ 1
Намена површина	▪ Комерцијални садржаји: пословање, угоститељство, туризам, трговина, забава, занатство, финансијске, информатичке и друге услуге, комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве и слично.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели . ▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката као засебних објеката, осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ Минимална површина грађевинске парцеле је 1400m^2. ▪ Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 30.0m (дозвољено одступање је -5%); ▪ Уколико грађевинска парцела излази на више саобраћајница минимална ширина фронта мора бити остварена према свим улицама (јавним саобраћајницама и приступним путевима). ▪ Грађевинску парцелу приступног пута дефинисати пројектом парцелације и препарцелације као парцелу остале намене: - минимална ширина двосмерне саобраћајнице је 9.0m и састоји се од коловоза за саобраћај ширине 6.0m и тротоара обострано по 1.5m. Минимални радијус је 7.0m. Уколико је саобраћајница дужа од 25.0m и слепо се завршава, потребно је на завршетку извести противпожарну окретницу; - минимална ширина једносмерне саобраћајнице је 7.5m и састоји се од коловоза за једносмерни саобраћај ширине 4.5m и обостраних тротоара од по 1.5m. Минимални радијус је 7.0m.
Индекс заузетости парцеле	▪ Максимални индекс заузетости надземних етажа на парцели "З"= 40%. ▪ Максимални индекс заузетости подрумских етажа на парцели "З"= 70%
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је 18.5m од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници. ▪ Грађевинске линије су приказане је на графичком прилогу бр.03 Регулационо-нивелациони план. ▪ Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. ▪ Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта. ▪ У сутерену објекта планирају се помоћне и техничке просторије. ▪ Грађевинска линија подрума према регулацији, односно према грађевинској парцели приступног пута се поклапа са грађевинском линијом надземних етажа ▪ Кота крова подрумских етажа максимално 1.1m виша од тротоара приступне саобраћајнице, минимално растојање од бочне границе парцеле је 3.0m ▪ Минимално растојање грађевинске линије подрума према задњој граници парцеле је 1/2 висине објекта. ▪ Минимално растојање грађевинске линије од границе парцеле приступног пута је 5.0 m ▪ Рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења ▪ Нису дозвољени препусти, укључујући и излоге радње/локала, ван дефинисане зоне грађења. ▪ Планирана је изградња слободностојећих објеката. ▪ Правила за растојање објеката од бочне и задње границе парцеле и међусобно растојање објеката у оквиру парцеле примењује се и на помоћне објекте (објекте у функцији техничке инфраструктуре)
Растојање објекта од бочне границе парцеле	▪ Минимално растојање објекта са отворима пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/2 висине објекта. ▪ Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, или без отвора на фасадама, од бочних граница парцеле је 1/4 висине објекта.
Растојање објекта од задње границе парцеле	▪ Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта, независно од врсте отвора. ▪ За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ Минимално растојање између објеката је: · 3/4 висине вишег објекта, када су на фасади отвори пословних просторија · 1/2 висине вишег објекта, када на фасадама нема отвора или су отвори помоћних просторија минималног парапета 1.6m.

Кота пода приземља	▪ Кота пода приземља је од 0.2 m до 1.6m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	▪ Постојећи објекти или делови објеката, приказани на графичком прилогу 1д "Топографски план са границом Плана", који се налазе на планираним јавним површинама, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. ▪ На грађевинској парцели дозвољена је доградња и надградња постојећег објекта или изградња новог објекта у складу са планираним урбанистичким параметрима и правилима грађења Плана. ▪ Постојећи објекти чији је један од параметара висина и индекс заузетости већи од дозвољених и растојања од границе парцеле или других објеката на парцели мања од дозвољених, не могу се дограђивати ни надзиђивати, већ су дозвољене грађевинске интервенцује: реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у оквиру постојећег габарита и волумена без повећања БРГП. ▪ За постојеће објекте које не могу да реше проблем паркирања на сопственој парцели, није дозвољена доградња и надградња и повећање капацитета.
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 30%. ▪ Сачувати постојећу квалитетну вегетацију. ▪ Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземних етажа. Затрављена паркинг места не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели. ▪ кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина. ▪ Кровне површине подрумске етаже, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm, како би се умањио негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине подрумске етаже улазе у обрачун проценат слободних и зелених површина на парцели. ▪ Површину између грађевинске и регулационе линије партерно уредити и озеленити као предбашту. На овој површини није дозвољено паркирање. ▪ Спортски травнати терени не улазе у обрачун зелених површина у директном контакту са тлом ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Приступ парцелама остварује се са јавних саобраћајница и приступних путева у блоку. ▪ За приступ парцелама са Саобраћајнице Т-6 и Батајничког друма потребно је обавити додатну сарадњу са Секретаријатом за саобраћај. ▪ Паркирање решити на парцели у гаражи или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима: · 1ПМ на 66m^2 БРГП продајног простора трговинских садржаја · 1ПМ на 80m2 БРГП пословања · 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта · 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије · 1ПМ на 50m^2 БРГП спортских објеката + 1ПМ/4 седишта
Архитектонско обликовање	▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. ▪ Последња етажа се може извести као пун спрат или повучен спрат ▪ пун спрат се завршава равним кровом ▪ повучен спрат се завршава равним кровом. ▪ Фасадне равни повученог спрата морају бити повучене мин. 1.5m од фасадних равни последњег типског спрата. Висина ограде на кровној тераси повученог спрата је мин. 1.1m. ▪ Кота венца повучене етаже је максимално 2.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна и 3.6m од коте пода повучене етаже. ▪ На фасадним равнима повученог спрата су дозвољени конзолни препусти у виду настрешница, макс. 0.6m. ▪ Дозвољен је само један повучен спрат. ▪ Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. ▪ Интервенције на постојећим објектима треба да су у складу са изворним

	изгледом објекта или да су у духу савремене архитектуре.
Услови за ограђивање парцеле	▪ Дозвољено је ограђивање парцеле; ▪ Максимална висина ограде је 1.5m; ▪ Ограда може бити: · у целој висини транспарентна или са парапетом висине до 0.9m. · жива ограда висине до 1.5m ▪ Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
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	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом). ▪ Могућа изградња макс. две подземне етаже. ▪ Инфраструктурне прикључке објектима остварити флексибилним везама ▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. ▪ Реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима се може извести уколико се истраживањима утврди да су објекти фундирани на адекватан начин и да увећање оптерећења неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима или објекту као санационе мере или пак у терену како би се омогућило п прихватање доданитних оптерећења. ▪ У даљој фази пројектовања и грађевинских интервенција на постојећим објектима неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (''Службени лист РС'', број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Дозвољена је фазна реализација. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

4.2.2 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ – ПОДЗОНА К2.2

	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДЗОНУ К2.2 - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ У БЛОКУ 3
Намена површина	▪ Комерцијални садржаји: трговински центар (тржни центар, или хипермаркет), пословање, угоститељство, туризам, трговина, забава, занатство, финансијске, информатичке и друге услуге, комерцијални видови спортских, рекреативних активности, забаве и слично.
Компатибилност намене	▪ као компатибилна намена дозвољено је становање **<u>само за пројекте станоградње које планира Република Србија и/или Град Београд</u>**. ▪ Уколико се реализује становање по наведеним пројектима станоградње, онда је то једина намена у границама планиране зоне К2.2 у блоку 3. ▪ За планирано становање примењују се правила дефинисана у **ТАБЕЛИ 4.2.5. С10***.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели. ▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката као засебних објеката, осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	• Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП1, од делова катастарских парцела број 10201/14 и 10201/8, све КО Земун. • Површине грађевинске парцеле ГП1 је ~20551m^2 и није дозвољена њена парцелација.
Индекс заузетости парцеле	▪ Максимални индекс заузетости надземних етажа на парцели "З"= 40%. • Максимални индекс заузетости подрумске етажа на парцели "З"= 70%.
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је 18.5m од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији саобраћајнице. ▪ Грађевинске линије су приказане је на графичком прилогу бр.03 Регулационо-нивелациони план. • Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. ▪ Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта.

	▪ У сутерену објекта планирају се помоћне и техничке просторије. ▪ Грађевинска линија подрума према регулацији се поклапа са грађевинском линијом надземних етажа ▪ Рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења • Нису дозвољени препусти, укључујући и излоге радње/локала, ван дефинисане зоне грађења. • Планирани објекти су по положају слободностојећи. • Правила за растојање објеката од границе парцеле и међусобно растојање објеката у оквиру парцеле примењује се и на помоћне објекте (објекте у функцији техничке инфраструктуре)
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	• Минимално растојање између објеката је: · 3/4 висине вишег објекта, када су на фасади отвори пословних просторија · 1/2 висине вишег објекта, када на фасадама нема отвора или су отвори помоћних просторија минималног парапета 1.6m.
Кота пода приземља	▪ Кота пода приземља је од 0.2m – 1.2 m изнад коте приступне саобраћајнице.
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 60%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на парцели је 30%. ▪ Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземне етаже. Паркинг места не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели. ▪ кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина. ▪ Кровне површине подрумске етаже, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm, како би се умањио негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине подрумске етаже улазе у обрачун проценат слободних и зелених површина на парцели. ▪ По ободу грађевинске парцеле, између регулационе и грађевинске линије, планиране су површине за озелењавање, које могу бити прекинуте на местима пресецања саобраћајнних токова, пешачког и колског саобраћаја. ▪ Спортски травнати терени не улазе у обрачун зелених површина у директном контакту са тлом. ▪ У делу парцеле према саобраћајници Т-6 извести саобраћајне површине и заштитне зелена површине са дрворедом. ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Приступ парцели остварује се са јавне саобраћајнице. ▪ За приступ парцели са Саобраћајнице Т-6 потребно је обавити додатну сарадњу са Секретаријатом за саобраћај. ▪ Паркирање решити на парцели у гаражи или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима: · 1ПМ на 66m2 БРГП продајног простора трговинских садржаја · 1ПМ на 80m2 БРГП пословања · 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта · 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије · 1ПМ на 50m2 БРГП + 1ПМ/4 седишта спортских објеката ▪ Минимум 20% потребних паркинг места решити на отвореним паркинзима у оквиру парцеле. ▪ Од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са инвалидитетом.
Архитектонско обликовање	▪ Формирати приступни трг према саобраћајницама Т-7 и Новој 2, са којих треба обезбедити и пешачке приступе. Денивелације између троатоара и трга (макс. 1.0m) решити степеницама и рампама, у свему према поглављу 4.1.5. Услови за приступачност простора. Део трга покрити настрешницом. Површина под настрешницом улази у обрачун индекса заузетости. Трг поплочати, формирати групације зеленила, опремити мобилијаром (клупе, корпе за отпатке, и сл.) и поставити осветљење. ▪ Последња етажа се може извести као пун спрат или повучен спрат. ▪ пун спрат се завршава равним кровом ▪ повучен спрат се завршава равним кровом. ▪ Фасадне равни повученог спрата морају бити повучене мин. 1.5m од фасадних

	равни последњег типског спрата. Висина ограде на кровној тераси повученог спрата је мин. 1.1m. ▪ Кота венца повучене етаже је максимално 2.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна и 3.6m од коте пода повучене етаже. ▪ На фасадним равнима повученог спрата су дозвољени конзолни препусти у виду настрешница, макс. 0.6m. ▪ Дозвољен је само један повучен спрат. ▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре.
Услови за ограђивање	▪ Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле ГП1.
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	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом). ▪ Могућа изградња макс. две подземне етаже. ▪ Инфраструктурне прикључке објектима остварити флексибилним везама. ▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. ▪ У даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (''Службени лист РС'', број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Дозвољена је фазна реализација изградње. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

4.2.3 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ –ЗОНА К3

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ К3 - КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ У ДЕЛУ БЛОКА 5 И У БЛОКУ 6
Намена површина	▪ Комерцијални садржаји: пословање, угоститељство, туризам, трговина, забава, занатство, финансијске, информатичке и друге услуге
Зоне заштите	▪ Није дозвољено формирање грађевинских парцела са сарджаји у функцији дечије заштите и дечја игралишта (на слободним и зеленим површинама) како је приказано на графичким прилозима: број 2, Планирана намена површина и број 3, Регулационо-нивелациони план. ▪ За део зоне К3 у блоку 5 и блоку 6, који се налазе у оквиру коридора постојећег магистралног водовода В1Ц1000, није дозвољено издавање грађевинске дозволе за изградњу нових објеката као ни издавање употребне дозволе за постојеће објекте, до изградње планиранаог цевовода В1Ø1000 и укидања постојећег, како је приказано на одговарајућим графичким прилозима.
Број објеката на парцели	▪ Дозвољена је изградња више објеката на једној грађевинској парцели. ▪ Није дозвољена изградња помоћних објеката, осим гараже и објеката у функцији техничке инфраструктуре
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ Катастарска парцела 15427/1 КО Земун у блоку 5 може постати грађевинска парцела према правилима плана и не може се више парцелисати. ▪ Могућа је препарцелација кп 15427/1 са суседним катастарским парцелама. ▪ На осталом делу зоне К3 грађевинске парцеле формирати пројектом препарцелације. ▪ Минимална површина грађевинске парцеле је 400m2; ▪ Минимална ширина фронта парцеле је 15.0m . Изузетак је према Новој 6 где је минимална ширина фронта парцеле 8.0m ▪ Уколико грађевинска парцела излази на више саобраћајница минимална ширина фронта 15.0m мора бити остварена према свим улицама.
Индекс заузетости парцеле	▪ Максимални индекс заузетости надземних етажа на парцели "З"= 40%. ▪ Максимални индекс заузетости подрумских етаже на парцели "З"= 70%.
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је 13.0m од коте тротоара приступне саобраћајнице. ▪ Максимална висина венца помоћног објекта је 3.0m.
Изградња нових објеката и положај	▪ Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој

објекта на парцели	границици парцеле. ▪ Грађевинске линије су приказане је на графичком прилогу бр.03 Регулационо-нивелациони план. ▪ Грађевинске линије нису обавезујуће за постављање објеката на њих. ▪ Сутеренски део објекта је у хоризонталном габариту надземног дела објекта. ▪ У сутерену објекта планирају се помоћне и техничке просторије. ▪ Грађевинска линија подрума према регулацији се поклапа са грађевинском линијом надземних етажа ▪ Кота крова подрумских етажа максимално 1.1m виша од тротоара приступне саобраћајнице, минимално растојање од бочне границе парцеле је 3.0m ▪ Минимално растојање грађевинске линије подрума према задњој граници парцеле је 1/2 висине објекта. ▪ Рампе и степеништа којим се савладава денивелација између терена и приземља објекта, и терена и подземних етажа, морају бити у оквиру зоне грађења. ▪ Нису дозвољени препусти, укључујући и излоге радње/локала, ван дефинисане зоне грађења. ▪ Планирана је изградња слободностојећих објеката. ▪ Правила за растојање објеката од бочне и задње границе парцеле и међусобно растојање објеката у оквиру парцеле примењује се и на помоћне објекте (гараже и објекте у функцији техничке инфраструктуре)
Растојање објекта од бочне границе парцеле	▪ Минимално растојање објекта са отворима пословних просторија од бочних граница парцеле у овој зони је 1/2 висине објекта. ▪ Минимално растојање објекта, са отворима помоћних просторија или без отвора на фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/4 висине објекта.
Растојање објекта од задње границе парцеле	▪ Минимално растојање објеката у блоку 5 од задње границе парцеле је 1/2 висине објекта,независно од врсте отвора.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ Минимално растојање између објеката је: · 3/4 висине вишег објекта, када су на фасади отвори пословних просторија; · 1/2 висине вишег објекта, када на бочним фасадама нема отвора или су отвори помоћних просторија минималног парапета 1.6m.
Кота пода приземља	▪ Кота пода приземља је од 0.2m до 1.6m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	▪ Постојећи објекти или делови објеката, приказани на графичком прилогу 1д "Топографски план са границом Плана", који се налазе на планираним јавним површинама, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. ▪ Постојећи објекти који се задржавају улазе у обрачун укупне БРГП, односно планираних урбанистичких параметара на парцели. ▪ На грађевинској парцели дозвољена је доградња и надградња постојећег објекта или изградња новог објекта у складу са планираним урбанистичким параметрима и правилима грађења Плана. ▪ Постојећи објекти чији је један од параметара висина и индекс заузетости већи од дозвољених и растојања од границе парцеле или других објеката на парцели мања од дозвољених, не могу се дограђивати ни надзиђивати, већ су дозвољене грађевинске интервенцује: реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у оквиру постојећег габарита, без повећања БРГП. ▪ За постојеће објекте које не могу да реше проблем паркирања на сопственој парцели, није дозвољена доградња и надградња и повећање капацитета. ▪ Планиране су следеће интервенције на постојећим објектима у блоку 6: · Постојеће објекте реконструисати тако да се обезбеди колски приступ са улице Нова 4. · Све грађевинске интервенције на фасади радити квалитетним материјалима, при чему су главне фасаде према улици Нова 4 и саобраћајници Нова 8 (Нови новосадски пут)
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина је 60%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина је 30%. ▪ Сачувати постојећу квалитетну вегетацију. ▪ Површине за паркирање застрети шупљим, порозним растер елементима и затравити, а на свака три паркинг места засадити дрво, уколико се паркинг налази ван подземних етажа. Затрављена паркинг места не улазе у обрачун процента зелених површина на парцели. ▪ кровне површине објеката са равним кровом, могу бити озелењене при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а

	минимално 30cm. Озелењене кровне површине не улазе у обрачун процента зелених површина. ▪ Кровне површине подрумске етаже, могу бити озелењене одговарајућим врстама зеленила, при чему је дебљина слоја земљишног супстрата у складу са планираном вегетацијом, а минимално 30cm, како би се умањио негативни утицај прекомерног загревања изграђених површина на парцели. Озелењене кровне површине подрумске етаже улазе у обрачун проценат слободних и зелених површина на парцели. ▪ Површину између грађевинске и регулационе линије партерно уредити и озеленити као предбашту. На овој површини није дозвољено паркирање. ▪ Спортски травнати терени не улазе у обрачун зелених површина у директном контакту са тлом. ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Приступ парцелама остварује се са јавних саобраћајница. ▪ Приступ грађевинским парцелама у блоку 6 остварен са саобраћајнице Нова 4 ▪ Није дозвољен приступ са Новог новосадског пута ▪ Паркирање решити на парцели у гаражи или на отвореном паркинг простору према нормативима: · 1ПМ на 4 једновремено запослена за мање производне погоне · 1ПМ на 66m2 БРГП продајног простора трговинских садржаја · 1ПМ на 80m2 БРГП пословања · 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта · 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије · 1ПМ на 50m2 БРГП + 1ПМ/4 седишта спортских објеката
Архитектонско обликовање	▪ Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. ▪ Планиране су две главне фасаде према саобраћајници Нова 8 (Нови Новосадски пут) и према улици Нова 4 ▪ Последња етажа се може извести као пун спрат или повучен спрат. ▪ пун спрат се завршава равним кровом ▪ повучен спрат се завршава равним кровом. ▪ Фасадне равни повученог спрата морају бити повучене мин. 1.5m од фасадних равни последњег типског спрата. Висина ограде на кровној тераси повученог спрата је мин. 1.1m. ▪ Кота венца повучене етаже је максимално 2.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна и 3.6m од коте пода повучене етаже. ▪ На фасадним равнима повученог спрата су дозвољени конзолни препусти у виду настрешница, макс. 0.6m. ▪ Дозвољен је само један повучен спрат. ▪ Кров се може извести као раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. ▪ Помоћни објетки су планирани са равним кровом.
Услови за ограђивање	▪ Дозвољено је ограђивање парцеле. ▪ Максимална висина ограде је 1.5m. ▪ Ограда може бити: · у целој висини транспарентна, са зеленилом или са парапетом 0.9m. · жива ограда. ▪ Пешачке и колске капије се не смеју отварати ка саобраћајницама.
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	▪ Планиране објекте фундирати плитко (темељној контра плочи или темељним тракама повезаних у оба правца по систему роштиља у садејству са наглавном подном плочом); ▪ Могућа изградња макс. две подземне етаже; ▪ Инфраструктурне прикључке објектима остварити флексибилним везама. ▪ Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања; ▪ Реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима се може извести у колико се истраживањима утврди да су објекти фундирани на адекватан начин и да увећање оптерећења неће изазвати штетне последице по објекат. У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима или објекту као санационе мере или пак у терену како би се омогућило п прихватање доданитних оптерећења.

	▪ У даљој фази пројектовања и грађевинских интервенција на постојећим објектима неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).
Услови фазне реализације	▪ Дозвољена је фазна реализација. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

4.2.4 ПОВРШИНЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ САДРЖАЈЕ – ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ – ЗОНА К 4

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗОНЕ К4 - ПРАТЕЋИ КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ
Основна намена површина	▪ **Комерцијални садржаји - станица за снабдевање горивом (ССГ)** ▪ Планиране су две ССГ: градска станица у континуално изграђеном подручју на постојећој локацији у блоку 5, на раскрсници Новог новосадског пута и саобраћајнице Т-7, и планирана ванградска станица у континуално изграђеном подручју у блоку 7 уз саобраћајницу Т-6. ▪ У комплексу ССГ пратећи садржаји су: настрешница подземни резервоари, аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и воду, истакачко-претакачки шахт, канцеларијски простор, трговина (продавница мешовите робе, продавница аутоделова и аутокозметике), угоститељство (ресторан, кафе), делатности/услуге (аутоперионица), тоалети и сл.
Компатибилност намене	▪ Зона К4 у Блоку 5 компатибилна је са зоном К3, односно може се трансформисати у зону К3 тако што се примењује дефинисана грађевинска линија зоне К4 према Новој 6 и Новој 8 и правила грађења – зоне К3. У случају трансформације у зону К3, приступ планираној грађевинској парцели ГП2 је са Нове 6 и није дозвољен приступ са Новог новосадског пута.
Број објеката на парцели	▪ На грађевинској парцели се може градити више објеката.
Услови за формирање грађевинске парцеле	▪ За ССГ у Блоку 5 дефинисана је грађевинска парцела ГП2, која обухвата целе катастарске парцеле број: 15426/2 и 15427/2 и делове катастарских парцела број: 16313/6, 15429/1, 15429/2, 15439/4 и 15439/5, све КО Земун, приближне површине од 1521m^2. ▪ За ССГ у блоку 7, дефинисана је грађевинска парцела ГП3, од дела кп 10201/14 КО Земун, приближне површине од 3322m^2. ▪ Није дозвољена парцелација планираних грађевинских парцела ГП2 и ГП3.
Индекс заузетости парцеле	▪ Максимални индекс заузетости на грађевинској парцели ГП2 "З"= 30%. ▪ Максимални индекс заузетости на грађевинској парцели ГП3 "З"= 40%. ▪ Површина под надстрешницом улази у обрачун индекса заузетости планираних грађевинских парцела ГП2 и ГП3.
Висина објекта	▪ Максимална висина венца објекта је до 8.0m у односу на коту тротоара приступне саобраћајнице; ▪ Максимална висина настрешнице укључујући и конструкцију је 6.0m.
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	▪ Приликом пројектовања, изградње и реконструкције станица за снабдевање горивом, применити услове дате у поглављу 3.2.3. Заштита животне средине, а која се односе на ССГ. ▪ Све надземне и подземне објекте и садржаје ССГ поставити у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинским линијама, приказаним на графичком прилогу број 3. "Регулационо нивелациони план". ▪ Грађевински објекти, као и основна функционална опрема ССГ (аутомати за истакање горива, аутомат за ваздух и сл.) могу бити смештени испод настрешнице; ▪ Дозвољено је постављање рекламног обележја (тотема) до висине од макс. 10.0m, у оквиру грађевинске парцеле, који може бити и ван зоне грађења уз услов да не угрожава функционисање ССГ и непосредног окружења (одвијање саобраћаја, сагледавање и сл.). ▪ Нису дозвољени препусти, укључујући и излоге радње/локала. ▪ Планирани објекти су по положају слободностојећи.
Растојање од бочне и задње границе парцеле	▪ За ССГ у Блоку 5, минимално растојање грађевинске линије од бочне и задње границе грађевинске парцеле је. 5.0m и 8.0m, (како је приказано у графичком прилогу бр.3 «Регулационо-нивелациони план»), уколико су испоштовани сви технички, противпожарни и безбедносне услови у складу са детаљном наменом објекта/дела објекта. ▪ За ССГ у Блоку 7, минимално растојање грађевинске линије од саобраћајнице Т6 је 7.0m, од зоне М5 је 5.0m а од парцеле ЈИ 10.0m, уколико су испоштовани

	сви технички, противпожарни и безбедносне услови у складу са детаљном наменом објекта/дела објекта.
Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	▪ Минимално растојање између објеката је 1 висина вишег објекта.
Кота приземља	▪ Кота приземља је максимално 0.2m виша од коте тротоара приступне саобраћајнице.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима у блоку 5	▪ Постојећи објекти или делови објеката (надземни и подземни) који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. ▪ Није дозвољена доградња и надградња постојећих објеката који се налазе ван зоне грађења. ▪ Постојећи објекти чији је један од параметара висина и индекс заузетости већи од дозвољених и растојања од границе парцеле или других објеката на парцели мања од дозвољених, не могу се дограђивати ни надзиђивати, већ су дозвољене грађевинске интервенцује: реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у оквиру постојећег габарита и волумена без повећања БРГП ▪ На постојећим објектима који се налазе у оквиру границе парцеле ГП2 дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање, до замене објеката новим објектима који се морају градити у складу са правилима Плана.
Услови за слободне и зелене површине	▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели ГП2 је 70%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на грађевинској парцели ГП2 је 12%. ▪ Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели ГП3 је 60%. ▪ Минимални проценат незастртих зелених површина на грађевинској парцели ГП3 је 15%. ▪ На затрављеним површинама, садити листопадне и/или зимзелене врсте дрвећа и шибља у групама и појединачно, ниже жбуње и перене, сезонско цвеће и сл. ▪ На паркинг површинама формирати дрворед, садњом садница листопадног дрвећа у затрављене траке или отворе најмање ширине 0.8m. Изабрати дрвеће које у пуној физиолошкој зрелости има густе и симетричне крошње, просечне ширине око 5m. ▪ На површинама за паркирање формирати асфалтну подлогу. Није дозвољена подлога од растер елемената са травом због ризика од контаминације земљишта машинским уљем и горивом. ▪ На затрављеним површинама поред површина за паркирање формирати дрворед, садњом садница листопадног дрвећа. Изабрати дрвеће које у пуној физиолошкој зрелости има густе и симетричне крошње, просечне ширине око 5m. Затрављене површине треба да буду издигнуте и оивичене ивичњаком од површина за паркирање. ▪ Предвидети постављање хидрантске мреже за заливање и одржавање зелених површина. ▪ Приликом израде пројектне документације неопходно је извршити маркирање и геодетско снимање вредних стабала како би се уклопила у планирано решење и потребно је прибавити услове за пројектовање од ЈКП "Зеленило-Београд" у поступку обједињене процедуре.
Саобраћај/паркирање	▪ Планирани приступ парцели ГП2 у блоку 5 је једносмерни «улив» са Новог Новосадског пута и једносмерни излаз на улицу Нова 6. ▪ Приступ парцели ГП3 је са Саобраћајнице Т-6 ▪ Паркирање решити на парцели на отвореном паркинг простору према нормативима: · 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m2 БРГП кафе/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила. · 1ПМ на 66m2 БРГП продајног простора трговинских садржаја · 1ПМ на 80m2 БРГП пословања ▪ Од укупног броја паркинг места, обезбедити 5% паркинг места за особе са инвалидитетом и лоцирати их у близини улаза/излаза у објекат.
Архитектонско обликовање	▪ Архитектонски израз како појединачних објеката мора бити у складу са савременим тенденцијама у пројектовању и изградњи ових објеката. Грађевинску парцелу формирати као јединствену функционално-естетску целину састављену од више појединачних објеката и елемената партерног и пејсажног уређења, паркинг простора, урбаног мобилијара и визуелних

	комуникација. ▪ Обавезно је пројектовање равних кровних равни на објектима, док настрешнице могу бити посебан обликовни елемент са улогом умереног акцента.
Услови за ограђивање парцеле	▪ Према јавним површинама дозвољено је ограђивање грађевинске парцеле искључиво живом зеленом оградом коју треба поставити унутар грађевинске парцеле, максимално до границе парцеле, висине до 0.9m. Према суседним парцелама дозвољена је транспарентна ограда, обрасла живицом, максималне висине 1.4m.
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	▪ Објекат мора имати и прикључак на водоводну мрежу, фекалну канализациону мрежу, атмосферску канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.
Инжењерскогеолошки услови	▪ Да би се изградио комплекс бензинске станице неопходно је извршити нивелацију терена према приступној саобраћајници. ▪ Резервоари треба да се налазе на око 4.0m од површине терена. ▪ У пратеће објекте који ће се фундирати на темељима облика траке и самаца спадају кафе ресторан, објекти у оквиру продајног комплекса и надстрешнице. Фундирање пратећих објеката ће се извести на контролисаном насипу од лесних материјала. Дубина фундирања треба да буде мин 0.8m (зона мржњења). ▪ У даљој фази пројектовања неопходно је извести додатна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени лист РС", број 101/15).
Услови и могућности фазне реализације	▪ Дозвољена је фазна реализација изградње. Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не преносе у другу. У свакој фази реализације морају се обезбедити прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле. ▪ У случају трансформације зоне К4 у зону К3 у блоку 5, неопходна израда урбанистичког пројекта.

4.2.5 ТАБЕЛА – С10* СТАНОГРАДЊА КОЈА СЕ РЕАЛИЗУЈЕ ПО ПРОЈЕКТИМА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ И/ИЛИ ГРАДА БЕОГРАДА.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМПАТИБИЛНУ НАМЕНУ У БЛОКУ 3 и БЛОКУ 7
Намена површина	• Вишепородично становање у новим комплексима (С10). • Дозвољени су комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности који не угрожавају животну средину и не стварају буку, у приземљима објеката.
Број објеката на парцели	• На грађевинској парцели дозвољена је изградња више објеката. • Није дозвољена изградња помоћних објеката, осим објеката у функцији техничке инфраструктуре.
Услови за формирање грађевинске парцеле	• Планом је дефинисана грађевинска парцела ГП1 (која обухвата зону К.2.2), од делова катастарских парцела број 10201/14 и 10201/8, све КО Земун. Површине грађевинске парцеле ГП1 је ~20551m^2 и није дозвољена њена парцелација. • Овим планом планирана је грађевински парцела ГП4 (која обухвата зону М5), део катастарске парцеле број 10201/14 КО Земун. Површине грађевинске парцеле ГП4 је ~48093m^2 и није дозвољена њена парцелација. • Обавезан је приступ грађевинске парцеле на јавну саобраћајну површину.
Индекс заузетости парцеле ("З")	• Максимални индекс заузетости на парцели је "З"= 40%.
Висина објекта	• Максимална висина венца објекта је 26.0 m.

Положај објекта на парцели	• Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама, а како је приказано на графичком прилогу бр.3 Регулационо - нивелациони план, Р 1:1000, осим према саобраћајници Т6, где је грађевинска линија на 35м од регулационе линије. • Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. • Није дозвољено упуштање делова објеката (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија. • Објекати су по типологији слободностојећи. • Зона грађења подземних етажа може заузети максимално 70% површине парцеле. • Грађевинска линија подземних делова објекта према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.
Међусобно растојање објеката	• Минимално међусобно растојање објеката, на грађевинској парцели, је 1 висина вишег објекта, за све врсте отвора на фасади.
Кота приземља	• Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. • За објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.
Услови за слободне и зелене површине	• Минимални проценат зелених и слободних површина на грађевинској парцели је 60% . • Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) на грађевинској парцели је 30%. • У источном делу блокова 3 и 7, према саобраћајници Т6, планирани су заштитни зелени појасеви који ће бити у функцији заштите. • Планиране заштитне зелене појасеве пројектовати као санитарно-заштитне засаде у форми дрвенасто-жбунастих групација од листопадних, зимзелених и четинарских врста дрвећа и шибља са јаком изданачком снагом и густим крошњама.
Решење паркирања	• Паркирање решити у простору између регулационе и грађевинске линије према саобраћајници Т6, према нормативу 1,1 ПМ/стану.
Архитектонско обликовање	• Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре. • Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосверску канализацију. • Последња етажа је пун спрат и завршава се равним кровом или плитким косим кровом до 15°.
Услови за ограђивање парцеле	• Парцелу је дозвољено оградити живом зеленом оградом максималне висине 1.0 m
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор грејања.
Инжењерскогеолошки услови	• Планиране објекте фундирати на темељној контра плочи или темељним тракама повезаним у оба правца по систему роштиља, у садејству са наглавном подном плочом. • Могућа је изградња једне до две подземне етаже. На овај начин би се избегла повећана колапсибилност првог, а делом и другог лесног хоризонта, а радови би се изводили у надизданској зони, без присуства подземне воде. • На прикључцима за инфраструктуру са објектима остварити флексибилне везе. • Око објекта урадити тротоаре са контра нагибом, а све у циљу спречавања додатних и неравномерних провлажавања што би узроковало како укупна тако и диференцијална слегања. • У даљој фази пројектовања, за сваки новопланирани објекат неопходно је извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" бр. 101/15).

Услови спровођења	• Спроводи урбанистичким пројектом • Минимални обухват Урбанистичког пројекта је површина планиране грађевинске парцеле (ГП1, ГП4).

Објекти предшколске установе и основне школе обезбедиће се у непосредном окружењу, ван границе Плана.

5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	**УКУПНО ПЛАНИРАНО** (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	26.53 ha	26.53 ha
БРГП становања	8871 m^2	67215 m^2
БРГП делатности	21991 m^2	140125 m^2
БРГП јавних служби, јавних објеката и комплекса	0	7085 m^2
БРГП укупно	**30862m^2**	**214425m^2**
бр. станова	56	784
бр. становника	141	2261

Табела 2 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо

број блока	**зона/ намена**	**површина зоне m2**	**БРГП становања m2**	**БРГП делатности m2 ***	**БРГП укупно m2**	**број станова**	**број становника**	**број запослених****
1	К2.1	18331	0	32996	32996	0	0	471
2	ЈТ	7160	0	70	70	0	0	5
	ЈП	10816	0	7000	7000	0	0	540
3	К2.2	20551	0	36991	36991	0	0	528
4	М6	11497	9191	4595	13786	59	159	66
5	М6	2936	2186	750	2936	27	79	25
	К3	8518	0	10222	10222	0	0	341
	К4	1521	0	230	230	0	0	3
6	К3	6755	0	8026	8026	0	0	115
7	М5	48093	55838	38870	94508	698	2023	1296
	К4	3322	0	360	360	0	0	5
	ЈИ	1305	0	15	15	0	0	0
укупно		**140805**	**67215**	**140125**	**207140**	**784**	**2261**	**3395**

Табела 3- Табеларни приказ планираних капацитета јавних и осталих намена – оријентационо

* БРГП делатности обухвата и БРГП јавних намена (ЈТ, ЈП и ЈИ)

** Број запослених обухвата и запослене у оквиру јавних намена (ЈТ, ЈП и ЈИ)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				**ПГР ГРАДА БЕОГРАДА**		
ЗОНА/ намена	**"З" индекс заузетости парцеле %**	**% слободних и зелених површина на парцели % незастртих зелених површина на парцели**	**макс. висина венца објекта**	**"З" индекс заузетости парцеле %**	**% слободних и зелених површина на парцели % незастртих зелених површина на парцели**	**макс. висина венца/макс. висина слемена објекта**
М5	40%	60%/25%	19m	60%	40%/15%	19m/23.5m
М6	40%	60%/20%	13m	60%	40%/15%	13m/16m
К2.1	40%	60%/25%	18.5m	70%	30%/10%	19m/23.5m
К2.2	40%	60%/25%	18.5m	70%	30%/10%	19m/23.5m
К3	40%	60%/25%	13m	60%	40%/15%	13m/16.5m
К4 у блоку 5	30%	70%/12%	8m	80%	20%/5%	12m/16m
К4 у блоку 7	40%	60%/15%	8m	80%	20%/5%	12m/16m
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ				**ПГР МРЕЖЕ ССГ**		
ЗОНА/ намена	**"З" индекс заузетости парцеле %**	**% незастртих зелених површина на парцели**	**макс. висина венца објекта/настрешнице**	**"З" индекс заузетости парцеле %**	**% незастртих зелених површина на парцели**	**макс. висина објекта/настрешнице**
К4 у блоку 5	30%	мин.12%	8m/6m	30%	мин.12%	8m/6m
К4 у блоку 7	40%	мин.15%	8m/6m	40%	мин.15%	8m/6m

Табела 4- Упоредн приказ урбанистичких параметара за остале намене: предложених Планом и по Плану генералне регулације града Београда и Плану генералне регулације мреже ССГ

В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(графички прилог број 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000)

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта парцелације и препарцелације и урбанистичког пројекта, и основ за формирање грађевинских парцела јавне и остале намене које су дефинисане овим Планом, 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).

Овим Планом разрађена су решења топловодне мреже и објеката дефинисана Планом генерелне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – Целина А1Б7 ("Службени лист града Београда" бр. 11/15) и Локацијски услови за топловодну мрежу у оквиру границе Плана издају се на основу овог Плана.

Инвеститор је обавезан да се, **пре подношења** захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру постојеће регулације улица која је истовремено и део планиране регулације, а у другој фази у оквиру планиране регулације.

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

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице, дозвољена је промена нивелета, елемената попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

Кроз израду техничке документације ширина колског приступа којим се укида паркинг место или прекида затрављена трака у регулацији планираних саобраћајница биће дефинисана у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај. Колске приступе поставити тако да се сачува постојеће дрвеће.

Приступ грађевинским парцелама са Батајничког друма и Саобраћајнице Т-6 може бити дозвољен изузетно у сарањи са Секретаријатом за саобраћај.

Обавеза је власника/корисника станица за снабдевање горивом да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса рада у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

- праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", број 30/10), Правилника о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода ("Службени гласник СРС", бр. 47/83 и 13/84);
- аутоматски контролни систем мониторинга система за сакупљање бензинских пара на објекту ССГ у складу са чланом 17. Правилника о техничким мерама и

захтевима који се односе на дозвољене емисионе факторе за испарљива органска једињења која потичу из процеса складиштења и транспорта бензина ("Службени гласник РС", бр. 1/12, 25/12 и 48/12) и
- "нулто" мерење нивоа буке у животној средини пре почетка рада ССГ и пратећих објеката, односно редовно праћење нивоа буке у току експлоатације, преко овлашћене институције, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр.36/09 и 88/10)

У току радова на изградњи планираних објеката предвидети следеће мере заштите:
- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине и
- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, однсоно има дозволу за управљање отпадом.

1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ

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

Ступањем на снагу овог Плана следећи важећи планови се мењају и допуњују у делу саобраћајног решења и инфраструктурних мрежа и објеката а у преосталом делу важећи планови остају на снази:

- План детаљне регулације дела магистралне саобраћајнице Т6 од Новог новосадског пута до Улице цара Душана у Земуну ("Службени лист града Београда", број 4/09), због промене профила саобраћајнице Нова 2, корекције саобраћајног решења у зони планиране ССГ на Т-6, због прикључака на водове инфраструктуре, промене трасе гасовода и промене планираних елемената у оквиру саобраћајнице Т6;
- План детаљне регулације за подручје између: саобраћајнице Т6, Угриновачке и Барањске улице, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 37/13), због промене решења инфраструктуре (водовод ∅1000) и
- План детаљне регулације блока између паланиране саобраћајнице Северна тангента, Улице цара Душана, продужетка планиране саобраћајнице С-8 и реке Дунав, градска општина Земун ("Службени лист града Београда", број 42/16), због новопланираних водова инфраструктуре (ел. вод 35 kV), и прикључака на постојеће и планиране водове инфраструктуре.
- План детаљне регулације стамбеног насеља "Алтина" у Земуну, ("Службени лист града Београда", број 4/05) због прикључака на водове инфраструктуре.
- План детаљне регулације простора између: улица Цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана Старог језгра Земуна, општина Земун ("Службени лист града Београда", број 52/14), због прикључака на водове инфраструктуре.

2. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ СПРОВОДЕ ПРОЈЕКТОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације ради дефинисања грађевинских парцела у блоковима: 1, 4, 5 и 6. На графичком прилогу бр. 4, План грађевинских парцела са смерницама за спровођење дефинисан је минимални обухват пројекта препарцелације у наведеним блоковима.

- *Пројекат препарцелације* ***ПП 1***

- Минимални обухват пројекта препарцелације ПП1 је цео блок 1, у зони К2.1 у оквиру кога су:
  - делови катастарских парцела број: 10029/2, 10029/7, 14231/16 и 14231/17 све КО Земун.

- *Пројекат препарцелације **ПП 2***
  - Минимални обухват пројекта препарцелације ПП 2 је цео блок 4 у зони М6, у оквиру кога су:
    - делови катастарске парцеле број: 10201/8 и 15422 све КО Земун.
- *Пројекат препарцелације **ПП 3***
  - Минимални обухват пројекта препарцелације ПП 3 је део блока 5 у зони М6, у оквиру кога су:
    - Целе катастарске парцеле: 15424/1
    - Делови катастарских парцела: 15425/1, 14235/8, 10201/8 све КО Земун.
- *Пројекат препарцелације **ПП 4***
  - Минимални обухват пројекта препарцелације ПП 4 је део блока 5 у зони К3, у оквиру кога су:
    - Целе катастарске парцеле: 15426/1
    - Делови катастарских парцела: 15425/1, 16313/5 све КО Земун.
- *Пројекат препарцелације **ПП 5***
  - Минимални обухват пројекта препарцелације ПП 5 је део блока 5 у зони К3, у оквиру кога су:
    - Целе катастарске парцеле: 15428/1, 15429/4, 15430/2
    - Делови катастарских парцела: 15431, 15430/1, 15429/2, 15429/1, 15427/2, све КО Земун.
- *Пројекат препарцелације **ПП 6***
  - Минимални обухват пројекта препарцелације ПП 6 у блоку 6 у зони К3 је цео блок 6, у оквиру кога су:
    - делови катастарских парцела број: 10201/2 и 10201/14 све КО Земун.

Минимални обухват Пројеката парцелације за **јавне саобраћајне** површине је планирана грађевинска парцела и нова грађевинска парцела мора да обухвати саобраћајнице у пуном профилу.

Напомена: *У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога број 4 "План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:1000.*

3. ЛОКАЦИЈЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

За планирани грађевински комплекс ГК у блоку 7, у зони М5 обавезна је израда Урбанистичким пројектом. Минимални обухват УП је грађевински комплекс ГК, како је приказано на графичком прилогу бр. 4, План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.

Уколико се у зонама К2.2 и М5 у блоковима 3 и 7 реализује станоградња С10, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за ГП 1 и ГП 4.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНА ВЕРИФИКАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ОД СТРАНЕ КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

За планирану грађевинску парцелу ГП1 у Блоку 3, за планирану намену површина за комерцијалне садржаје у зони средње спратности – подзона К2.2, за потребе издавања локацијских услова, потребна је верификација идејног решења од стране надлежне комисије за планове Скупштине Града.
За јавну комуналну грађевинску парцелу ЈП – зелена пијаца у блоку 2, за потребе издавања локацијских услова, потребна је верификација идејног решења од стране надлежне комисије за планове Скупштине Града.

5. ЛОКАЦИЈЕ СА ОГРАНИЧЕЊИМА У СПРОВОЂЕЊУ

Површине на којима није дозвољено издати грађевинску дозволу за изградњу нових објеката као ни употребну дозволу за постојеће објекте:

У деловима блокова 5 и 6, који се налазе у заштитном коридору постојећег магистралног водовода В1Ц1000, није дозвољено издавање грађевинске дозволе за изградњу нових објеката, доградњу и надградњу постојећих објеката, као ни издавање употребне дозволе за постојеће објекте, до изградње планиранаог цевовода В1Ø1000 и укидања постојећег В1Ц1000. Предметна површина приказана је и дефинисана на графичком прилогу број 4, План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

Саставни део овог Плана су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1000
3. РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН	Р 1:1000
3.1. ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ	Р 1: 250
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	Р 1:1000
5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
7. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1000
8. СИНХРОН ПЛАН	Р 1:1000
9. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:1000

III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца и потврда одговорног урбанисте
3. Одлука приступању изради Плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о Раном јавном увиду
6. Образложење по питању примедби и сугестија на елаборат за Рани јавни увид
7. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
8. Извештај о Јавном увиду
9. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
10. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
11. Извод из Просторног плана аутопута Е-75

12. Извод из Плана генералне регулације града Београда
13. Извод из Плана генералне регулације мреже ССГ
14. Извод из Плана генералне регулације даљинског грејања
15. Геолошко-геотехничка документација
16. Подаци о постојећој планској документацији (стечене обавезе)
17. Елаборат за рани јавни увид
18. Оријентациона процена трошкова улагања из јавног сектора

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1д.	Топографски план са границом Плана	Р 1: 1000
2д.	Катастарски план са границом Плана	Р 1: 1000
3д.	Катастар водова и подземних инсталација са границом Плана	Р 1: 1000

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА
број: