



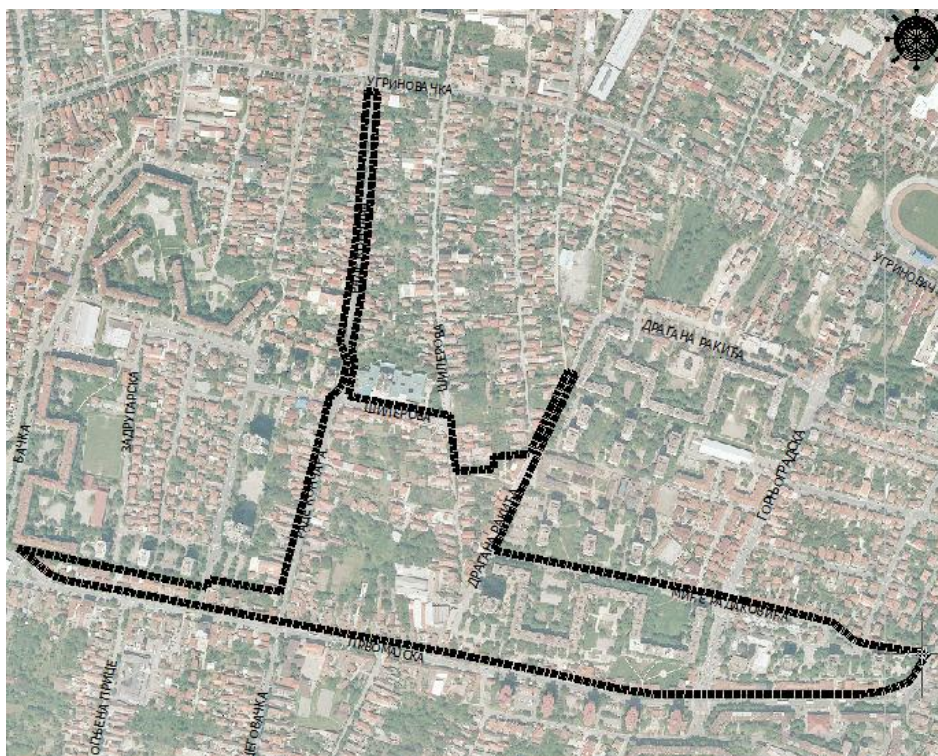
# УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Палмотићева 30, 11000 Београд, Телефони: дир. (011)3331-510, централа (011)3331-500, телефакс (011)3331-550  
ПИБ: 100037991, Мат.Бр. 17239139, www.urbel.com, office@urbel.com

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА СЕВЕРНО ОД ПРВОМАЈСКЕ УЛИЦЕ, У ДЕЛУ ОД БАЧКЕ ДО НОВОГРАДСКЕ УЛИЦЕ ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, МАРТ, 2017.

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу  
Београда, ЈП  
Његошева 83, Београд

---

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**  
Краљице Марије 1

**ОБРАЂИВАЧ:**

**УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА Ј.У.П.**  
Палмотићева 30, Београд

---

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

мр Борка Протић, дипл. инж. арх

---

**РАДНИ ТИМ:**

Сарадник:

Гордана Лучић, дипл. инж. арх.

Саобраћај

мр Зоран Солујић, дипл. инж. арх.  
Александар Илић, дипл. инж. грађ.

Геологија:

Даница Мунижаба, дипл. инж. сао.  
Катарина Једоксић, дипл. инж. сао.  
Ивица Торњански, дипл. инж. геол.

Водоводна и канализациона мрежа:

Војислав Милић, дипл. инж. грађ.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Иван Милетић, дипл. инж. маш.

Електроенергетска и тт мрежа:

Бојан Обрадовић, дипл. инж. ел

Објекти и комплекси јавних служби:

Гордана Бура, дипл. инж. арх.

Заштита споменика културе:

Соња Костић, дипл. ист. ум.

Заштита животне средине:

Јелена Маринковић, дипл. простор. план

Зеленило:

мр Аница Теофиловић, дипл. инж. пејз. арх

Техничка сарадња

Звездана Мојсић, геод. тех

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за регулационо планирање:**

Радмила Грубишић, дипл.инж.арх.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за стратешко планирање и развој:**

Милица Јоксић, дипл. инж. арх.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за саобраћај:**

Предраг Крстић, дипл.инж.сао.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за комуналну инфраструктуру:**

Бошко Вујић, дипл.инж.маш.

---

**КООРДИНАТОР ЗА КВАЛИТЕТ:**

др Наташа Даниловић Христић, дипл.инж.арх.

---

**ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:**

Сања Ђорђевић, дипл.инж.арх.

---

**В. Д. ДИРЕКТОРА:**

мр Весна Тахов, дипл. инж. геол.

---



## САДРЖАЈ

<b>I</b>	<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b>	<b>7</b>
1.	УВОД	7
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	7
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	8
4.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	8
4.1.	Постојећа планска документација	8
4.2.	Постојеће коришћење земљишта	9
4.3.	Постојеће саобраћајне површине	11
4.4.	Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе	11
	Постојећа водоводна мрежа и објекти	11
	Постојећа канализациона мрежа и објекти	11
	Постојећа топловодна мрежа и објекти	12
	Постојећа гасоводна мрежа и објекти	12
4.5.	Инжењерскогеолошки услови	12
5.	ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ	13
6.	ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	14
7.	ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА	14
7.1.	Планирана претежна намена површина	14
7.1.1.	Површине јавне намене	15
7.1.2.	Површине остале намене	16
7.3.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	18
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	18
<b>II</b>	<b>ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ</b>	<b>19</b>
<b>III</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЈА</b>	<b>19</b>



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА СЕВЕРНО ОД ПРВОМАЈСКЕ  
УЛИЦЕ У ДЕЛУ ОД БАЧКЕ ДО НОВОГРАДСКЕ УЛИЦЕ  
ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

**- Елаборат за рани јавни увид –**

**I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**1. УВОД**

Изради плана детаљне регулације (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела подручја северно од Првомајске улице, у делу од Бачке до Новоградске улице градска Општина Земун („Службени лист града Београда“, бр.76/16),(у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18.07.2016.год. а на иницијативу Дирекције за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда,Његошева бр.84. Предлаже се дефинисање површина јавне и остале намене правила уређења и грађења предметног простора у складу са постојећом типологијом блокова, оствареним просторним вредностима и капацитетима, интерном мрежом саобраћајница и постојећим слободним и зеленим површинама, дефинисање статуса неплански изграђених објеката, решења паркирања за постојеће капацитете као и опремање простора комуналном инфраструктуром.

**2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Земун границе зона спровођење путем непосредне примене правила грађења која је дефинисана Планом генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16), регулације Улице Рада Кончара, границе зоне и спровођење путем непосредне примене правила грађења Плана генералне регулације у регулације улица Драгана Ракића, Миће Радаковића, Романијске и Новоградске са везама саобраћајница и инфраструктуре до постојеће односно планиране мреже површине око 23ha.

Коначна граница утврдиће се у фази израде и верификације Нацрта плана.

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће подлоге:

- орто-фото снимак;
- расположива копија плана у Р 1 : 2500;

Предложена граница Плана приказана је на свим графичким прилозима овог елабората.

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом Плана на орто-фото снимку" Р 1:5000

### 3. ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана садржан је у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16 и 97/16) (у даљем тексту: ПГР Београда).

Предметно подручје припада целини VII Центар Земуна, Горњи Земун и Велико ретно острво.

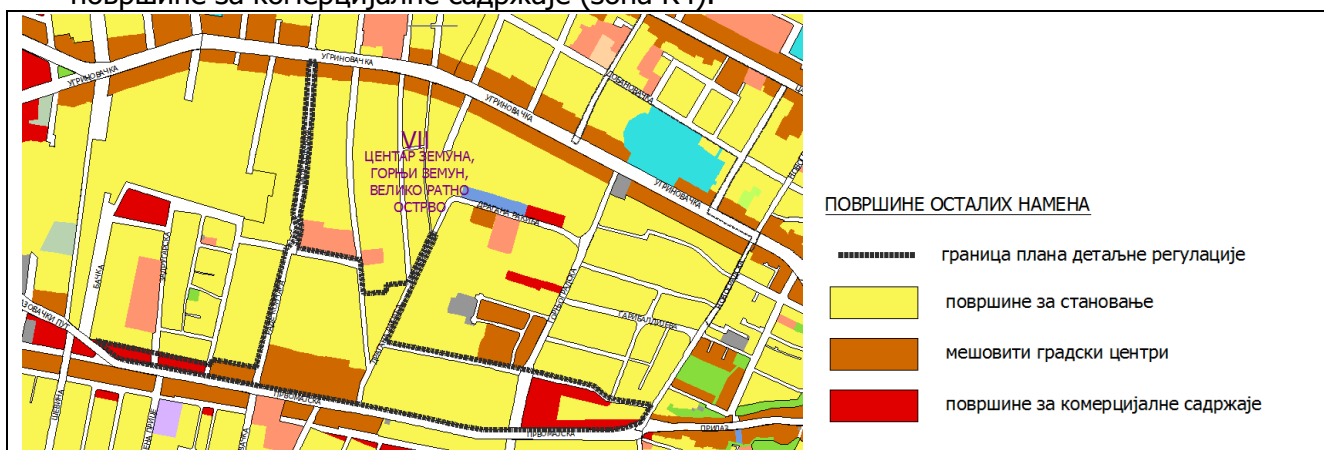
Према ПГР Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

површине јавне намене:

- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,
- 

површине осталих намена:

- површине за становање (зоне С1 и С9),
- мешовити градски центри (зона М5),
- површине за комерцијалне садржаје (зона К4).



Слика 1: Извод из ПГР-а - "Планирана намена површина"

У непосредном окружењу дефинисана трансформација постојећег ткива кроз непосредну примену правила грађења ПГР Београда делова простора између Улица Првомајске и Угриновачке. Правила дефинисана у зони директног спровођења биће смерница за трансформацију породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање у оквиру границе плана.

Мешовита намена дефинисана као типологија која ће се спроводити непостеном применом правила гарђења са друге стране Првомајске улице биће смерница за трансформацију мешовите намене у оквиру границе плана дуж Првомајске улице.

Комерцијална зона типа К4 –пратећих комерцијалних садржаја биће прилагођена овом подручју.

### 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

#### 4.1. Постојећа планска документација

**Планови и делови планова обухваћени границом Плана:**

- Регулациони план за изградњу примарног ценовода од ЦС "Бежанија Б" у Новом Београду до конзума у Угриновачкој улици у Земуну („Службени лист”, бр. 15/01)
- План генералне регулације за изградњу објеката и водова система даљинског грејања у Београду (I фаза, I етапа) – целина А1В7 („Службени лист”, бр. 11/15).

Планска решење инфраструктуре из поменутих планова биће детаљно преиспитана током израде нацрта Плана, на ажурним подлогама, у сарадњи са надлежним институцијама.



## Остала урбанистичка документација од утицаја на предметни простор:

У непосредном окружењу у исто време су донете Одлуке о изради планова детаљне регулације који заједно са директним спровођењем правила грађења из ПГР Београда ће заокружити планску покривеност централне зоне Земунa која је уоквирена саобраћајницама Првомајска и Угриновачка.

- Одлука о изради плана детаљне регулације дела подручја између Угриновачке, Бачке Улице и новосадског пута (Т6), Градска Општина Земун („Службени лист”, бр.77/16)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја уз Угриновачку улицу, у делу између Улица босанске и новоградске, Градска Општина Земун („Службени лист”, бр. 76/16).
- Одлука о изради Плана детаљне регулације Првомајске улице у Земуну, Градска Општина Земун („Службени лист”, бр. 89/14)

Границе наведених важећих урбанистичких планова и донетих Одлука су саставни део документације овог Елабората су приказани је на графичком прилогу бр. 0: „Збирна ситуација” Р 1:10000

### 4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се површине за:

- становање,
- комерцијалне садржаје,
- саобраћајне површине,
- центар месне заједнице

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојећа намена површина” Р 1:2500

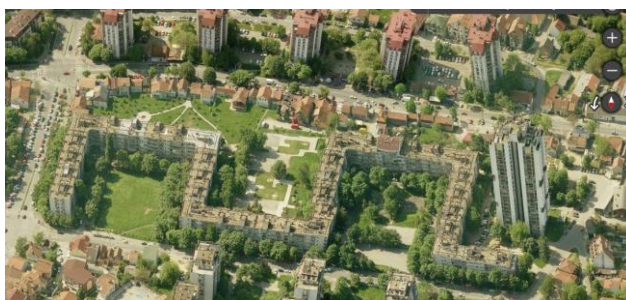
#### Површине за становање

У постојећем стању издвајају се два типа становања вишепородично у отвореном блоку и породично становање на приварним парцелама.

Формирани су уређени простори са прилазним стазама, паркинг просторима, озелењеним уређеним површинама и уређеним игралиштима за децу. На ободу ових простора налазе се привремени објекти неусагласеног изгледа, са комерцијалним – трговачким локалима.



Слика 2: Постојећи стамбени блок уз Првомајску улицу



Слика 3: Постојећи објекти вишепородичног становања

Средишња површина плана се састоји од формираних блокова на којим се налазе породични објекти објекти спратности од П+Пк до П+2+Пк различитог бонитета.

У највећем делу су парцеле правилног правугаоног облика на којима су изграђени објекти постављени на регулацију улице са више помоћних објеката на парцели и баштом у наставку, карактеристична градња ушораног типа за сремски део града.



Стамбени блок породичног становања



Улица Раде Кончар



Улица Шилерова



Улица Драгана Ракића

Слика 3: Постојећи објекти породичног становања

## Комерцијални садржаји

### Комерцијалне зоне и градски центри

Првомајска улица се формирала као трговачка улица.

На делу некадањег паркинга формирана је и зелена пијаца којој је омогућен прилаз из Улице Миће Радаковића.



Слика 5: Комерцијални садржаји уз Првомајску улицу

### **Зелене површине**

На предметном подручју присутне су јавне зелене површине у оквиру вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок (насеље Сава Ковачевић).

### **Објекти и комплекси јавних служби**

У оквиру границе плана постоји објекат и комплекс у функцији месне заједнице "Сава Ковачевић".

#### Образовне установе

У обухвату Плана нису евидентирани објекти образовних установа.

У непосредном окружењу су евидентирани објекти предшколских установа:

„Земунски бисер“, КДУ са централном кухињом, у Ул. Драгана Ракића бр.39, на комплексу површине од око 5686 m<sup>2</sup>, спратност објекта П+1, уписано 312 корисника.

#### Здравствене установе

У обухвату Плана нису евидентирани објекти здравствене заштите.

У непосредном окружењу предметног Плана налази се објекат примарне здравствене заштите, Дом здравља Земун у улици Рада Кончара бр.46.

### **4.3. Постојеће саобраћајне површине**

Границом плана обухваћен је простор северно од Првомајске улице, на потезу од Бачке до Новоградске улице.

Границом Плана обухваћене су следеће улице:

- примарна улична мрежа: Рада Кончара (улица другог реда) и Горњоградска (улица другог реда);
- секундарна улична мрежа: Банијска, Шилерова, Драгана Ракића, Миће Радаковића и Романијска.

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама чија возила саобраћају Улицом Раде Кончара и Првомајском улицом.

Паркирање возила обавља се на припадајућим парцелама, у регулацији улица (на тротоару и коловозу), као и на свим расположивим површинама.

У регулацији улица Раде Кончар и Шилерова налазе се травне баштице са дрворедним стаблима, карактеристичне за сремски део града.

### **4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе**

#### **Постојећа водоводна мрежа и објекти**

По свом висинском положају предметна територија припада првој висинској зони снабдевања Београда водом.

У оквиру границе Плана постоји примарна водоводна мрежа и то водовод Ø1000mm од ЦС"Бежанија Б" до конзума у Угриновачкој улици који пресеца разматрано подручје улицом Раде Кончара.

Границу Плана тангирају следећи постојећи примарни објекти водоводног система:

- са јужне стране, у Првомајској улици примарни водовод Ø400mm.
- Са северне стране у угриновачкој улици примарни водовод Ø1000mm

Остала мрежа градског система унутар границе Плана је димензија од Ø80mm до Ø150mm.

Мрежа мањег пречника од Ø150mm није довољног капацитета за противпожарну заштиту.

#### **Постојећа канализациона мрежа и објекти**

Канализација припада централном систему Београдске канализације и то делу који са каналише по сепарационом систему одвођења атмосферских и употребљених вода.

Реципијент свих употребљених вода са разматраног простора је постојећи фекални колектор у Првомајској улици променљивих димензија 90/157cm, 80/120cm 200/175cm, који све употребљене воде одводе до КЦС"Карађорђево трг" и даље у градско канализациони систем ка КЦС"Ушће".

Реципијент атмосферских вода је река Дунав путем колектора атмосферске канализације чија је окосница колектор 120/180cm који пролази ван постојећих саобраћајница.

Територија је недовољно покривена канализацијом градског типа.

За потребе евакуације употребљених вода постојећа улична канализација је пречника Ø250mm, док пречници канализације за евакуацију атмосферских вода варирају од Ø250mm до Ø500mm.

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

Напајање потрошача планира се из планиране ТС 110/10 kV „Земун Нови град“ као и постојећих ТС 35/10 kV: „Земун Нови град“ и „Земун 2“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана. Поменута ТС 110/10 kV је ПГР Београда планирана у непосредној близини границе Плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити:

- потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат;
- потребан број кабловских водова 10 kV од ТС 35/10 kV „Баново брдо“, до планираних ТС 10/0,4 kV.

ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“ на планиране и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV изградити 1 kV мрежу и мрежу ЈО.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). У том смислу, дуж саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање ее водова.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови потребно их је изместити или заштитити.

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, посредством планиране тк концентрације „Земун 18“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана. Поменута тк концентрација је ПГР Београда планирана у граници Плана.

Приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних и оптичких тк каблова са монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њену заштитити или измештање.

### **Постојећа топлводна мрежа и објекти**

У оквиру границе обухвата делом је изведена топлводна мрежа са које су поједини потрошачи прикључени на даљински систем грејања.

### **Постојећа гасоводна мрежа и објекти**

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже и објеката.

## **4.5. Инжењерскогеолошки услови**

Простор ПДР-а припада Земунској лесној заравни са апсолутним котама терена од 87-94мнв. Геолошку грађу терена истражног простора чине лесне наслаге које се налазе у надизданској и изданској зони (лесоида). Рецентне творевине, представљене различитим врстама насутог тла, налазе се на површини терена, а резултат су антропогене делатности на овом делу територије Земуна.

Ниво подземне воде је констатован у четвртном лесном хоризонту, односно у погребеној земљи која је покров четвртном лесном хоризонту. Осциловање између изданске и

надизданске зоне је у висини око 2м и у директној је вези са годишњим добом и водостајем Дунава. На теренима као што је Земунски лесни плато утицај атмосферских вода је врло значајан са аспекта расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објекта и склоности материјала да под наведеним околностима изгуби структурну чврстоћу и изазове нагла слегања објекта.

Простори лесне заравни изложени су деловању савремених геолошких процеса суфозије и слегања тла. Суфозија се јавља услед лаке растворљивости карбонатног везива, слабе отпорности средине на дејство воде и испирања ситних честица. За последицу има слегање терена и формирање тзв. "лесних вртача".

Слегање лесног тла је процес коме је изложен насељени део лесне заравни. До њега долази најчешће због преоптерећења тла (прекорачења дозвољене носивости) или промене влажности услед накнадног провлажавања. Процес се знатно интензивира неконтролисаним влажењем тла у области темеља. Провлажавањем долази до измене структуре, односно порозности и хемијских процеса. Процеси слегања (нарочито неједнаких) често су појачани присуством плитких бунара, септичких јама, лагума и сл. Ово се може умањити или потпуно елиминисати адекватном урбанизацијом, одговарајућим начином темељења објеката, (уз уважавање специфичних инжењерскогеолошких особености леса) и потпуном комуналном опремљеношћу простора.

Према инжењерскогеолошкој рејонизацији дефинисаној за потребе **ПГР-а Београда** истражни простор припада **Региону С** који обухвата Земунску лесну зараван, односно инжењерскогеолошком рејону **IC1**.

**РЕЈОН IC1** – повољан терен за урбанизацију. Обухвата део лесне заравни изнад коте 85, терене са нивоом подземне воде већим од 10м и стабилне терене.

Са инжењерскогеолошког аспекта овакви терени оцењени су као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерскогеолошких карактеристика терена.

У даљој фази планирања неопходно је извршити детаљна геолошка истраживања терена у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС" 101/15).

### **Заштита културног наслеђа**

Са аспекта заштите културног наслеђа, простор у оквиру границе Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. Подручје Плана се налази у зони могућих археолошких налаза.

### **Заштита непокретног културног наслеђа**

Са аспекта заштите културног наслеђа, простор у оквиру границе Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра. Подручје Плана се налази у зони могућих археолошких налаза.

## **5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ**

Заштита простора и основна ограничења у планирању обухваћеног подручја, на која ће се посебна пажња обратити у фази израде Нацрта плана и дефинисања планског решења у складу са условима надлежних институција су:

- Магистрална саобраћајница Првомајска са могућностима саобраћајне и урбанистичке трансформације у трговачки линијски центар.
- Трансформација породочног у вишепородично становање.
- Формирање блоковске саобраћајне мреже.
- Основна ограничења изградње инфраструктурних коридора и уређења обухваћеног подручја у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама.

У циљу спречавање, односно смањење негативних утицаја ССГ:

- претакалишта течног нафтног гаса и резервоари морају имати најмање 35m заштитног одстојања од стамбених и других "осетљивих" објеката у окружењу,
- претакалиште светлих течних горива и одушне атмосферске цеви-АТ вентили морају бити на 25m минималне безбедне удаљености од стамбених и других "осетљивих" објеката у окружењу.
- Станице за снабдевање горивом се не могу градити на удаљености мањој од 100 m од границе комплекса дечије установе и школе.
- Трасе постојећих дрвореда и јавне зелене површине представљају еколошке елементе зелене инфраструктуре града значајне за унапређење квалитета животне средине (позитивно утичу на квалитет, температуру и влажност ваздуха, смањују количину загађујућих честица и прашине, обезбеђују засену, ублажавају и модификују ваздушна струјања, редукују буку, обезбеђују природно кружење атмосферске воде и очување биодиверзитета, итд.), због чега их је потребно у целости сачувати и уклопити у пласно решење.

Секретаријат за заштиту животне средине је дао Мишљење да није потребна израда стратешке процене утицаја на животну средину предметног Плана, под бројем 501,3-70/201-V-04 од 07.07.2016.године).

Основна ограничења изградње и уређења обухваћеног подручја у односу на која ће се дефинисати планско решење у фази израде Нацрта плана у сарадњи са ЈКП и другим надлежним институцијама:

## **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде плана је дефинисање површина јавне и остале намене, правила уређења и грађења предметног простора у складу са постојећом типологијом блокова, оствареним просторним вредностима и капацитетима, интерном мрежом саобраћајница и постојећим слободним и зелени површинама, дефинисање статуса неплански изграђених објеката, решење паркирања за постојеће капацитете као и опремање простора комуналном инфраструктуром.

## **7. ПРЕДЛОГ ПЛАНског РЕШЕЊА**

### **7.1. Планирана претежна намена површина**

Предложене планиране намене површина су:

#### **Површине јавне намене:**

- површине за објекте и комплексе јавних служби,
- саобраћајне површине,

#### **Површине осталих намена:**

- површине за становање
- мешовити градски центри

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 2500

### **7.1.1. Површине јавне намене**

#### **Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби**

Задржава се објекат месне Заједнице.

Објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру које могу бити планиране као пратећи садржаји у оквиру зона за становање, односно зона мешовитих градских центара. С тим у вези, тачна локација, површина и капацитет објеката и комплекса јавних служби биће дефинисани у току израде Нацрта плана у сарадњи са надлежним институцијама.

#### **Јавне зелене површине**

Јавне зелене површине у оквиру вишепородичног становања у постојећим организованим насељима - отворени блок (насеље Сава Ковачевић) чувају се у постојећим границама. У оквиру ових јавних зелених површина није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката.

#### **Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом**

Концепт уличне мреже заснива се на Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16).

У функционално рангираној уличној мрежи града, примарну уличну мрежу, од значаја за предметни простор чине следеће саобраћајнице:

- Првوماјска (тангира предметни план), у рангу улице првог реда,
- Рада Кончара (у обухвату плана), у рангу улице првог реда и
- Горњоградска (делом у обухвату плана), у рангу улице другог реда.

Остале саобраћајнице у обухвату плана су део секундарне уличне мреже.

За Првوماјску улицу у току је израда Нацрта плана, а према Одлуци о изради Плана детаљне регулације Првوماјске улице у Земуну, Градска општина Земун („Службени лист“, бр. 89/14).

Развој јавног градског превоза путника овог подручја, планираће се у складу са развојним плановима Дирекције за јавни превоз. Доминантну улогу у опслуживању имаће и даље аутобуски подсистем јавног превоза.

За планиране садржаје потребно је обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајућих парцела, а у складу са нормативима из Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе - град Београд („Службени лист града Београда“, број 20/16, 97/16).

У регулацији саобраћајница планира се очување и унапређење постојећих, као и подизање нових траса дрвореда.

У оквиру површина за паркирање планирано је очување постојећих дрворедних стабала и садња нових стабала у делу где недостају.

#### **Планирана водоводна мрежа и објекти**

Снабдевање водом предметне територије ће се вршити из постојеће примарне водоводне мреже уз реконструкцију постојеће дистрибутивне мреже пречника мањег од Ø150mm на минимални пречник Ø150mm уз формирање прстенастог система водоснабдевања.

#### **Планирана канализациона мрежа и објекти**

За потребе евакуације атмосферских и употребљених вода потребно је доградити канализацију довољног капацитета у оквиру границе Плана са повезивањем одговарајући колекторски систем градске канализације.

Минималан пречник планиране атмосферске канализације у оквиру разматране границе Плана је Ø300mm а канализације употребљених вода Ø250mm.

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

Напајање потрошача планира се из планиране ТС 110/10 kV „Земун Нови град“ као и постојећих ТС 35/10 kV: „Земун Нови град“ и „Земун 2“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са оператором дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд у току израде Нацрта Плана. Поменута ТС 110/10 kV је ПГР Београда планирана у непосредној близини границе Плана.

За снабдевање планираних објеката електричном енергијом изградити:

- потребан број ТС 10/0,4 kV, у склопу објекта или као слободностојећи објекат;
- потребан број кабловских водова 10 kV од ТС 35/10 kV „Баново брдо“, до планираних ТС 10/0,4 kV.

ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз“ на планиране и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV изградити 1 kV мрежу и мрежу ЈО.

Планиране ее водове, независно од напонске вредности и врсте потрошње, постављати искључиво изван коловозних површина (осим прелаза саобраћајнице). У том смислу, дуж саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање ее водова.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови потребно их је изместити или заштитити.

### **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Прикључење планираних тк корисника планира се на матичну АТЦ, посредством планиране тк концентрације „Земун 18“, што ће се прецизно дефинисати кроз даљу сарадњу са телекомуникационим оператором „Телеком Србија“ а.д. у току израде Нацрта плана. Поменута тк концентрација је ПГР Београда планирана у граници Плана.

Приступну тк мрежу реализовати коришћењем бакарних и оптичких тк каблова са монтажом одговарајуће активне и пасивне тк опреме.

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим тк прикључцима, као и преласка на нове технологије, приступ свим објектима планира се путем тк канализације. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору планирају се трасе за полагање дистрибутивне тк канализације.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи тк објекти, потребно је извршити њену заштитити или измештање.

### **Планирана топоводна мрежа и објекти**

Планирати ширење, повезивање и даљу изградњу топоводне мреже.

### **Планирана гасоводна мрежа и објекти**

Могућа је гасификација предметног обухвата из правца Угриновачке и Првомајске улице.

## **7.1.2. Површине остале намене**

### **Планиране површине за становање**

У отвореним блоковима колективног становања нису планиране интервенције на постојећим стамбеним објектима у зони вишпородног становања у постојећим организованим насељима –отворени блок (С9). Грађевински комплекс организованог стамбеног насеља се формира од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина (скуп катастарских парцеле, које могу имати различиту намену) и обухватају простор испод постојећих стамбених и пословних објеката, и катастарске парцеле (једне или више) површина између објеката, на којима се налазе слободне зелене, поплочане и саобраћајне површине (саобраћајнице и паркинзи), као и уређена дечија и спортска игралишта у функцији становања. Катастарске парцеле, које су у функцији заједничких пратећих садржаја су у јавном коришћењу.



	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА - ОТВОРЕНИ БЛОК (С9)</b>
<b>основна намена површина компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>вишепородично становање</b></li> <li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене.</li> <li>• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели или грађевинском комплексу се задржава</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољена је парцелација и препарцелација и формирање грађевинске парцеле за пословне објекте у оквиру стамбеног блока у складу са правилима парцелације и препарцелације.</li> <li>• за изградњу новог објекта у оквиру постојећег грађевинског комплекса и дефинисање нове грађевинске парцеле, за коју ће се дефинисати посебни урбанистички параметри</li> </ul>

Трансформација постојећег фонда са становањем целог блока између Првомајске и Угриновачке биће у истом духу замене како је у суседним површинама дефинисано непосредном применом правила грађења која је дефинисана ПГР (целине I-XIX).

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 7.С6.3.</b>
<b>основна намена површина компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>вишепородично становање</b></li> <li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене.</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 40%</li> <li>• Максимална висина венца објекта је 12.0m (максимална висина слемена објекта је 15.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.</li> </ul>
<b>Зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално 50% слободних и зелених површина на парцели за слободностојеће објекте, минимално 40% за једнострано и двострано узидане објекте, а у централној зони 30% и</li> <li>▪ минимално 10% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката).</li> </ul>

## **Планиране комерцијалне зоне и градски центри**

### **Структура пословног простора**

За разлику од традиционалне трговачко пословне улице, са доминантном трговином на мало у укупној структури пословног простора, савремена структура садржаја главне улице се мења. Умањује се учешће пословног простора у функцији трговине на мало, а увећава учешће пословног простора разноврсних услуга у функцији пре свега културе, уметности, образовања, забаве, доколице и слободног времена, ноћног живота, здравствених, естетских, спортских и рекреативних услуга.

Да би била **економски одржива** главна улица, као јавни комуникациони простор у коме се одвија размена рада и информација, треба да буде у жижи економског развоја као центар предузетништва, савремених идеја и иницијатива, размене знања, вештина и искуства са флексибилним пословним простором пре свега у приземљу зграда. То подразумева повећање запослености, продужено радно време и подстицање вечерње економије, затим стављање у функцију празног простора, напуштених локација и зграда, али и подстицање становања на

вишим етажама. Потребан је контролисан развој коцкарница, кладоница, банака али и већи број малих продавница за снабдевање прехранбеном робом.

У делу уз Пвوماјску улицу садашња складишта која су напуштена планирана су за трансформацију у трговачки центар. Позиција пијаце у отвореном блоку бр.1 се задржава и предлажемо уређење површине која ће бити дефинисана кроз нацрт.

У најдужем делу дуж сабраћајнице у Првوماјској трансформација ће пратити дефинисане параметре са друге стране улице – правила грађења у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности 7.М5.1.

**Предлаже се** померање грађевинске линије на 5,0m што омогућити формирање пешачке зоне и формирање трговачког линијског центра - прилаз локалима у приземљу.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.М5.1</b>
<b>основна намена површина</b>	• <b>мешовити градски центри</b>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	• нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m <sup>2</sup>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	• максимални индекс заузетости на парцели је „З <sup>н</sup> “= 60%
<b>висина објекта</b>	• висина венца објекта је до 15.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+3+Пк/Пс, односно П+3.
<b>Зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимално 40% слободних и зелених површина на парцели и</li> <li>▪ минимално 15% зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката).</li> </ul>

### 7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ha)	%	планирано (ha)	%
површине за породично становање	8,89	37,08	6,33	37,08
површине за колективно становање	5,89	24,57	5,70	36,92
зоне мешовитих градских центара			3,88	19,60
површине комерцијалних садржаја	3,75	15,64		
површине и објекти и комплекси јавних служби -месна заједница "Сава Ковачевић"	0,54	2,25	0,54	4,15
саобраћајне површине	4,89	20,46	6,72	20,46
<b>УКУПНО</b>	<b>23,97</b>	<b>100,0</b>	<b>23,97</b>	<b>100,0</b>

*Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)*

У оквиру границе плана трансформација постојећег стамбеног пословног фонда подразумева повећање укупно од око 1000 нових становника.

У фази Нацрта плана прецизно ће се одредити биланси планираних површина, урбанистички параметри на нивоу зоне и парцеле као и планирани капацитети изградње.

## 8. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- Повећање атрактивности подручја, амбијенталних вредности, стандарда становања и пословања
- Заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације (овог дела града)
- Урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју ГО Земун
- Опремање предметног подручја објектима комуналне, саобраћајне и социјалне инфраструктуре
- Рационалније коришћење природних ресурса и смањење негативних утицаја на животну средину применом енергетски ефикасне изградње

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА НА ОТРОФОТО СНИМКУ | P 1: 5000 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА                           | P 1: 2500 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА                      | P 1: 2500 |

## **III ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације ....
2. Решење о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
3. Извод из ПГР грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)
4. Подаци о постојећој планској документацији
5. Програмски захтев Дирекције за градско грађевинско земљиште