



# УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

Булевар деспота Стефана 56, 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

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛТИНА“, У ЗЕМУНУ ЗА ДЕО БЛОКА В57 И БЛОК В57А ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН



БЕОГРАД, 2019.

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:****ZEDER DOO**

Ул. Сајмиште 27, Нови Београд

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:****СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

Краљице Марије 1

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:****УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА  
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ**

Булевар деспота Стефана 56, Београд

---

**РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Весна Исајловић, дипл.инж.арх.

Сенка Михајловски Божиновић, дипл.инж.арх

---

**РАДНИ ТИМ:**

## Сарадник:

Марија Косовић, маст.инж.арх.

## Саобраћајно решење:

Олга Стојковић, дипл.инж.грађ.

Игор Теофиловић, дипл.инж.сао.

## Инжењерскогеолошки услови:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

## Водоводна и канализациона мрежа:

Надежда Ковачевић, дипл.инж.грађ.

## Топловодна и гасоводна мрежа:

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

## Електроенергетска и тт мрежа:

Бојан Обрадовић, дипл.инж.ел

## Геодезија:

Јовица Тошић, дипл.инж.геод.

## Објекти и комплекси јавних служби:

Ана Ђокић, дипл.инж.арх.

## Заштита културног наслеђа:

Соња Костић, дипл.ист.ум

## Заштита природе и зелене површине:

Немања Јевтић, дипл.инж.пејз.арх

## Заштита животне средине:

Тања Поткоњак, дипл.физ-хемичар.

## Остале мере заштите:

Драгослав Павловић, дипл.просторни планер

Оријентациона процена трошкова  
улагања из јавног сектора:

Биљана Михајловић, дипл.екон

## Синхрон план:

Звездана Мојсић, струк.инж.геодета

## Постојећа планска документација:

Драган Арбутина, дипл.инж.инфо.техн.

## Техничка сарадња:

Татјана Самоуковић, техн. просторни планер

Снежана Стефановић, дипл.мах.техн.

## Техничка обрада:

Властимир Белановић, тех.

Наца Оташевић, маш. словослагач

**ГЛАВНИ УРБАНИСТА ГРУПЕ:**

Весна Исајловић, дипл.инж.арх.

---

**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.саоб.

---

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА  
за комуналну инфраструктуру:**

Зоран Мишић, дипл.инж.маш.

---

**ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР:**

Гордана Лучић, дипл.инж.арх.

---

**ДИРЕКТОР:**

мр Весна Тахов, дипл.инж.геол.

---

## САДРЖАЈ

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1
A)	ОПШТИ ДЕО .....	1
1.	ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ .....	1
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА .....	2
2.1.	ГРАНИЦА ПЛАНА.....	2
2.2.	ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
3.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	2
4.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	3
Б)	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА .....	3
1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ .....	3
1.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	3
1.2.	КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ .....	4
2.	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА .....	5
2.1.	УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА.....	5
2.1.1.	ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА .....	5
2.1.2.	ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	5
2.1.3.	ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	5
2.1.4.	ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ПРОСТОРНО-ПЛАНСКИ УСЛОВИ ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ.....	7
2.1.5.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ .....	9
2.1.6.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	11
2.1.7.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА .....	12
2.1.8.	УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА .....	12
3.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	13
3.1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ.....	13
3.1.1.	МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА .....	14
3.1.2.	ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА.....	14
3.1.3.	ПАРКИРАЊЕ .....	15
3.1.4.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	15
3.2.	ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ.....	15
3.2.1.	ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	15
3.2.2.	КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	16
3.2.3.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	16
3.2.4.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ.....	18
3.2.5.	ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ .....	19
3.3.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ .....	20
4.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА .....	21
4.1.	ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ - ЗОНА С4.....	21
4.2.	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ ЗОНА - М5.....	23
5.	БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА .....	26
В)	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА .....	27
1.	ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ .....	28
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	28
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ .....	28

Скупштина града Београда на седници одржаној \_\_\_\_\_ године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“ бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Службени гласник РС", бр. 7/16 – одлука УС), донела је

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛТИНА“, У ЗЕМУНУ ЗА ДЕО БЛОКА В57 И БЛОК В57А ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН**

### **- НАЦРТ ПЛАНА –**

#### **I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **A) ОПШТИ ДЕО**

#### **1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

Изради Измена и допуна Плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“, у Земуну за део блока В57 и блок В57а Градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“, у Земуну за део блока В57 и блок В57а Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 36/17) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 15. јуна 2017. године.

План је излаган на Раном јавном увиду у периоду од 07.08.2017. до 21.08.2017. године и Комисија за планове Скупштине града Београда је усвојила Извештај о раном јавном увиду у План (који је саставни део документације Плана) на 289. седници, одржаној 14.09.2017. године.

*Општи циљеви* израде Измене плана детаљне регулације су преиспитивање саобраћајног решења датог Планом детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну („Службени лист града Београда“, бр.4/05) (у даљем тексту: План), у делу регулације саобраћајнице С48, улице Војни пут и саобраћајнице С107, могућност усклађивања са постојећом изградњом, као и дефинисање површина јавне и остале намене и правила уређења и грађења предметног простора, инфраструктурно опремање и планирање капацитета изградње у складу са просторним могућностима и условљеностима.

#### *Заштита и потенцијали простора и основна ограничења изградње*

Највећи потенцијал представља повољан положај и јака транзитна позиција, лака саобраћајна доступност преко мреже примарних и секундарних саобраћајница. Највећа ограничења су спора урбана обнова, реконструкција и трансформација, ограничене просторне могућности ширења, неусаглашеност са планском документацијом.

#### *Очекивани ефекти планирања*

Повећање атрактивности подручја, стандарда становања, заокруживање просторно-функционалне и обликовне трансформације, урбо-економска обнова, реконструкција и трансформација предметног подручја коју покреће додатна или нова изградња на овом подручју, опремање предметног подручја објектима комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

## **2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

### **2.1. ГРАНИЦА ПЛАНА**

*(граница Плана је приказана у свим графичким прилозима)*

**Граница Плана обухвата** део територије дефинисане:

Саобраћајницом Т6, делом катастарских парцела 16097/7, 16097/8, 16097/6 К.О. Земун, 1097/2 и 1097/1 К.О. Земун поље, улицом Војни пут 2, деловима катастарских парцела 818/11, 818/12 и 1065/1 К.О. Земун поље, западном границом катастарске парцеле 1065/1 К.О. Земун поље и Крајишком улицом.

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом Плана“ Р 1: 500 .

Површина обухваћена Планом износи око **0.82 ha**.

### **2.2. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОКВИРУ ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

*(графички прилог бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом Плана“ Р 1:500)*

**У оквиру границе Плана** налазе се следеће катастарске парцеле:

К.о. Земун

Целе катастарске парцеле:

16065/2, 16097/6, 16097/5, 16318/1

Делови катастарских парцела:

16097/8, 16097/7, 16077/2, 16098

К.о. Земун поље

Делови катастарских парцела:

1097/2, 1065/1, 1097/1, 1318/1, 1077/1, 818/11, 815/12

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела из графичког прилога бр. 2д „Катастарски план са радног оригинала са границом Плана“ Р 1: 500 .

## **3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

*(Одлука је саставни део документације Плана)*

*(Извод из плана шире просторне целине је саставни део документације Плана)*

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

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник Републике Србије“, 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, 145/14 и 83/18),
- **Правилника** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/15),
- **Одлука** о изради Измена и допуна плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“, у Земуну за део блока В57 и блок В57а Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 36/17).

**Плански основ** за израду и доношење Плана представља План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I - XIX) („Службени лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17 и 97/17) (у даљем тексту: План генералне регулације).

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

**Површине јавне намене:**

- мрежа саобраћајница
- зелене површине

**Површине осталих намена:**

- површине за породично становање – санација неплански формираних блокова (С4)
- мешовити градски центри у зони средње спратности (М5)

#### **4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА**

*(графички прилог бр. 1 „Постојећа намена површина“ Р 1:500)*

У границама овог Плана, заступљене су површине за следеће намене:

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине и
- зелене површине,
- зелене површине у регулацији јавних саобраћајних површина

Површине осталих намена:

- површине за становање и
- површине за комерцијалне садржаје

### **Б) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

#### **1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЗОНЕ**

##### **1.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

*(графички прилог бр. 2 „Планирана намена површина“ Р 1:500)*

Планиране **површине јавних намена** су:

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ:**

- мрежа саобраћајница (ознаке од СА-1 до СА-9 и САП1)

**ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:**

- сквер (ознака ЗП2)

**ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ:**

- трансформаторска станица (ознака ТС)
- базна станица

Планиране **површине осталих намена** су:

ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ:

- зона породичног становања - санација неплански формираних блокова (ознака С4)

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ

- зона мешовитих градских центара у зони средње спратности (ознака М5)

Намена површина	Постојеће (ha) оријантационо	%	Укупно планирано (ha) оријантационо	%
<b>Површине јавне намене</b>				
мрежа саобраћајница	0.18	22	0.27	34
зелене површине	0.03	4	0.04	4
<b>Укупно јавне намене</b>	<b>0.21</b>	<b>26</b>	<b>0.31</b>	<b>38</b>
<b>Површине осталих намена</b>				
површине за становање	0.48	58	0.33	40
мешовити градски центри	0	0	0.18	22
површине за комерцијалне садржаје	0.13	16	0	0
<b>Укупно остале намене</b>	<b>0.61</b>	<b>74</b>	<b>0.51</b>	<b>62</b>
<b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>0.82</b>	100	<b>0.82</b>	<b>100</b>

Табела 1 - Табела биланса површина

## **1.2. КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ**

Територија предметног Плана подељена на 2 блока који су по номенклатури у Плану означени бројевима 57 и 57А, како је приказано у свим графичким прилозима Плана.

Предметно подручје планирано је за следеће зоне:

### **Становање**

- С4 - зона породичног становања - санација неплански формираних блокова

### **Мешовите градске центре**

- М5 - зона мешовитих градских центара у зони средње спратности

### **Јавне зелене површине**

- ЗП2 - сквер



## **2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

### **2.1. УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА**

#### **2.1.1. ЗАШТИТА КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

Са аспекта заштите културних добара и у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ бр.71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) простор у оквиру границе предметног Плана није утврђен за културно добро, не налази се у оквиру просторне културно-историјске целине, не ужива претходну заштиту, не налази се у оквиру претходно заштићене целине и не садржи појединачна културна добра нити добра под претходном заштитом. У границама обухвата Плана нема забележених археолошких локалитета или појединачних археолошких налаза.

У циљу заштите и очувања могућих археолошких налаза, уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, 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 да се сачува на месту и у положају у коме је откривен (чл.109. Закона о културним добрима добрима).

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

/Сарадња на изради Измене и допуне плана детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“, у Земуну за део блока В57 и блок В57а градска општина Земун, Завод за заштиту споменика културе града Београда, арх. бр. Р 3547/17 од 16.10.2017.

#### **2.1.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

Заштита природе, заснована на очувању и одрживом коришћењу природних добара и природних вредности, спроводи се у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10), Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09, 72/09 и 43/11) и др.

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже РС нити у простору евидентираних природних добара.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, потребно је одмах прекинути радове и обавестити Министарство пољопривреде и заштите животне средине.

#### **2.1.3. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

За предметни план Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове је донео Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину, IX-03 бр.350.14-7/17, дана 25.04.2017.године, које је објављено у „Службеном листу града Београда“, бр. 27/17.

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења Плана.

У циљу спречавања, односно смањења утицаја постојећих и планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

#### Заштите вода и земљишта:

- планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру (водовод, канализацију, електричну енергију, телекомуникациону мрежу и гасовод);
- обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских и отпадних вода са свих манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, вршити предtretман у сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара одредбама Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- манипулативне површине, сервисне/приступне саобраћајнице и паркинзи морају бити изграђени 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;
- током изградње, привремено депоновање грађевинског материјала на локацији градилишта, амбалаже грађевинског материјала, средстава за изолацију комуналних инсталација, мора се вршити на адекватан начин уз обезбеђење да материјали који би могли бити потенцијални загађивачи не доспеју у земљу;
- грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно има дозволу за управљање отпадом.

#### Заштите ваздуха:

- централизованим начином загревања планираних објеката преко гасоводне мреже или коришћењем алтернативног (обновљивог) извора енергије;
- засену паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

- примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука емитована из техничких и других делова објеката (систем за вентилацију и климатизацију, ДЕА и др) не прекорачује прописане граничне вредности у околини истих, а у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10);
- примену грађевинских и техничких услова и мера звучне заштите којима ће се бука у стамбеним и пословним просторијама, а нарочито оним који су орјентисани ка магистралној саобраћајници Т6 (Новосадски пут), свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990.“

Управљања отпадом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда”, број 28/11), и то:

- обезбедити сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја које имају карактеристике штетних и опасних материја (отпада из сепаратора масти и уља, отпада насталог пречишћавањем отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема намирница и сл.);
- обезбедити сакупљање и привремено складиштење амбалажног отпада;
- обезбедити одговарајући број подземних контејнера за одлагање неопасног комуналног отпада као и одговарајући број и врсту (тип) контејнера за одлагање рециклабилног отпада – папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.

У оквиру стамбених и комерцијалних зона није дозвољена изградња:

- складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл., као и складиштење отровних и опасних материја;
- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
- објеката који својом делатношћу могу бити значајни извори загађења животне средине, или генерисати буку преко нормираних граница;
- у оквиру зона планираних за комерцијалне делатности нису дозвољене делатности које захтевају уређаје за предтретман технолошких отпадних вода, пречишћавање отпадних гасова, посебне мере заштите од хемијских удеса, и које генеришу опасан отпад.

У подземним етажама које су намењене гаражирању возила обезбедити:

- уградњу система принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“, ако није могуће обезбедити одговарајућу природну вентилацију;
- систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
- систем за контролу ваздуха у гаражи;
- систем за филтрирање отпадног ваздуха из гаража (по потреби);
- контролисано прикупљање задржаних вода, њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у канализациони систем;
- редовно пражњење и одржавање сепаратора;
- континуиран рад наведених система у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета;
- смештај резервоара за складиштење лаког лож уља за потребе рада дизел агрегата у непропусну танквану чија величина одговара запремини истекле течности у случају удеса и систем за аутоматску детекцију цурења енергента.

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

- **Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода**

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 реонизације.
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“ бр. 39/64).

- **Урбанистичке мере заштите од пожара**

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 бр. 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", бр.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", бр.30/91).

Такође, предвидети остале инсталације и системе заштите у складу са важећим законским и техничким прописима за категорију објеката планираних за изградњу:

- Објекти морају бити реализовани и у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист града Београда СФРЈ", бр.53, 54/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр.11/96);
- Систем вентилације и климатизације предвидети у складу са Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију ("Службени лист СФРЈ", бр.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", бр.45/85).
- Објекте реализовати у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013).
- Гасификацију комплекса реализовати објекте у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр.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", бр.44/77 и 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", бр.20/92), Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ("Службени лист града Београда" бр. 14/77), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", бр.20/92 и 33/92), Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар (Службени гласник РС бр. 86/2015) и Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Службени гласник РС бр. 54/2015).
- Реализовати 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", бр.21/90).
- Уколико се предвиђа фазна изградња објеката обезбедити да свака фаза представља независну техно-економску целину.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, у поступку израде Идејног решења за предметне објекте, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара од стране надлежног органа Министарства, на основу којих ће се сагледати конкретна техничка решења, безбедносна растојања и др., у складу са Уредбом о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр.35/15 и 114/15).

У даљем поступку прибављања Услова са аспекта мера заштите од пожара и експлозија (израда идејних решења за објекте гасовода као и пројеката за извођење објеката), 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 бр.35/2015), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима (Службени гласник РС бр. 54/2015), Законом о заштити од пожара (Службени гласник РС бр. 111/09 и 20/15).

За планирану изградњу прибављени су Услови бр. 217-372/2017-09/8 од МУП-Управе за ванредне ситуације у Београду.

---

*Услови Министарства унутрашњих послова 09/8 број 217-429/2017 од 28.09.2017.године*

### **2.1.5. ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

*(графички прилог бр. 9 „Инжењерскогеолошка карта терена" Р 1:500)*

На основу урађеног "Геолошког елабората за потребе израде измена и допуна Плана детаљне регулације стамбеног насеља Алтина у Земуну, за део блока В57 и блок В57А, ГО Земун", од стране предузећа "Геопут" из Београда (2017), дефинисани су инжењерскогеолошки услови.

Простор обухваћен Планом детаљне регулације у геоморфолошком смислу представља лесну зараван. Истражни простор налази се на платоу источног појаса Сремске лесне заравни која се простире од горњег Земуна и Бежанијске косе на истоку. Он је изграђен од комплекса квартарних, пре свега плеистоценских наслага велике дебљине. Подину плеистоценских наслага чине неогени седименти. Терен изграђују седименти настали у специфичним седиментационим условима, односно различитим генетским процесима.

Лесне насlage одликује цеваста порозност, са вертикално оријентисаним макропорама. Она омогућује да лес има добре филтрационе карактеристике у вертикалном правцу. Због тога се воде атмосферских падавина брзо процеђују у дубље слојеве. Бочно кретање подземних вода је веома успорено. Лесне насlage представљају хидрогеолошке колекторе спроводнике.

На истраживаном подручју значајан је, у негативном смислу, утицај атмосферских вода и то у смислу расквашавања тла у условима допунског оптерећења од објеката и склоности лесних седимената да у наведеним условима изгубе структурну чврстоћу и изазову нагла слегања објекта.

С обзиром на изразиту монотоност геолошке грађе, морфолошких карактеристика и урбанизованост терена, на простору Плана је издвојен један рејон:

#### **Рејон А - урбанизован простор са измењеним природним геотехничким условима**

Овај рејон обухвата простор лесне заравни. Благо је заталасан и са апсолутним котама од 88 до 94. Површина терена генерално има пад ка југозападу. Површинске делове терена изграђује комплекс лесних наслага од којих је у интеракцијском смислу посебно значајан први лесни хоризонт. Наиме, све најзначајније активности обављаће се у овом хоризонту. Приповршински делови терена, до дубине од 1.00m, су изграђени од насутог материјала и хумифицираног прашинастог песка. Слабо до средње је збијен и са ситним остацима

жилица биља, дробљив. Боје је тамно браон. Први лесни хоризонт ( $Q_{1l_1}$ ) дебљине је до 5.00m и генерално прати површину терена. Цевасте макропорозности са примесам карбоната у виду мицелија, праха и конкреција, као и мангана у виду флека, неправилних забојења и појединачних оолита. Крупније макропоре су делимично запуњене гроздастим материјалом из повлате. Трошне су и лако дробљиве. Лако се разарају под притиском прстију до прашинасте фракције.

Овај рејон у потпуности представља урбанизован простор. У њему су изграђени углавном објекти породичног становања и комерцијалан објекат спратности П+З.

### **Објекти високоградње**

- Објекте треба фундирати на дубини већој од 0.8m од површине терена. Потребно је нагласити да је повољније што дубље фундарање, како би се са фундарањем објекта избегли приповршински делови терена у којима је доминантна макропорозност и где је лес лошијих физичко-механичких карактеристика, што се директно огледа у погледу носивости и слегања тла услед изградње објеката. У погледу планирања спратности будућих објеката високоградње, са геотехничког аспекта нема посебних ограничења.
- Лесне насlage, у којима ће се одвијати будућа интеракција објекат-терен, се могу сматрати повољном средином за директно фундарање.
- Дозвољена оптерећења од објеката треба дефинисати одговарајућим геостатичким прорачунима за сваки објекат посебно, а за утврђени геотехнички модел терена.
- Величину слегања будућих објеката треба дефинисати одговарајућим геостатичким прорачунима за сваки објекат посебно, а за утврђени геотехнички модел терена. На основу резултата свих изведених истраживања и спроведених геостатичких прорачуна треба дефинисати конкретне геотехничке услове и препоруке за изградњу планираних објеката.
- Грађевински ископи за изградњу објеката високоградње се могу изводити вертикално, без посебних мера заштите до дубине од 2m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом заштитом.
- У грађевинске ископе не треба очекивати прилив подземне воде
- Имајући у виду осетљивост лесног тла на промену влажности, темељне ископе изводити по могућству у периодима без падавина или предвидети мере за заштиту ископа у време падавина.
- Затрпавање вишка ископа се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима (око 30cm) уз стабилизацију збијањем.
- Према ГН-200 лесне насlage припадају II категорији тла.
- Имајући у виду особину лесног тла да је осетљиве структуре на допунско провлажавање, неопходно је при пројектовању објеката високоградње предвидети мере (за време експлоатације објеката) за спречавање продирања атмосферилеја у зону темеља при чему може доћи до допунског слегања тла, а што се може негативно одразити на конструкцију објекта. У ту сврху се препоручује планирање тротоара око објеката са падом од објекта, као и регулисано прикупљање вода из олука и њихово контролисано одвођење из зоне објекта.
- На испитиваном простору у току извођења теренских истражних радова (април 2017.), до дубине истраживања (8.0m) није регистрована појава подземне воде нити је утврђен ниво подземне воде. Из тог разлога није потребно предвидети специјалне мере хидротехничке заштите будућих објеката.

### **Саобраћајнице**

- Са геотехничког аспекта, на простору Плана нема посебних ограничења ни условности за пројектовање и изградњу саобраћајница. Пре почетка изградње саобраћајница неопходно је извршити уклањање приповршинског хумифицираног дела терена (просечно око 0.50m), а након тога се може приступати њиховој изградњи, а у свему

према резултатима добијеним геолошким истраживањима терена и дефинисаним условима.

- Са саобраћајница је неопходно обезбедити брзо и ефикасно прикупљање атмосферичке воде и њихово контролисано одвођење из зоне саобраћајница.
- Имајући у виду морфологију терена не очекују се већи ископи или насипања за изградњу саобраћајница.
- За више нивое пројектовања неопходно је извршити наменска истраживања терена дуж трасе саобраћајница како би се дефинисали физичко-механички параметри тла и услови за изградњу саобраћајница.

### **Водоводно-канализациона мрежа**

- При пројектовању и изградњи водоводно-канализационе мреже на простору Плана са геотехничког аспекта посебну пажњу треба обратити на спречавање и најмање могућности губитка вода из мреже, обзиром на особину леса да је осетљиве структуре на допунско провлажавање. Концентрисано, перманентно натапање подтла може довести до допунског слегања тла у зони провлажавања, а што може довести и до већих, хаваријских оштећења на мрежи. Стога је квалитетом цевног материјала као и квалитетом спојница потребно обезбедити и најмању могућност губитка вода из мреже. Такође, потребно је обезбедити и могућност праћења стања мреже, као и могућност брзе интервенције у случају оштећења на мрежи.
- Грађевински ископи за изградњу водоводно-канализационе мреже се могу изводити без посебних мера заштите, а дубље грађевинске ископе треба штитити одговарајућом заштитом.
- Полагање цеви се може вршити директно на тло без посебних мера припреме подтла, уколико то није захтевано условима.
- Затрпавање ровова се може вршити материјалом из ископа. Затрпавање вршити у слојевима уз контролисану стабилизацију.

За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

### **2.1.6. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", 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, 145/14 и 83/18) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

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

- планирати изградњу пасивних објеката и објеката код којих су примењени грађевински ЕЕ системи,
- планирати енергетски ефикасну инфраструктуру и технологију - користити ефикасне системе грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије колико је то могуће,

- водити рачуна о избору адекватног облика, позиције и оријентације објекта како би се умањили негативни ефекти климатских утицаја (температура, ветар, влага, сунчево зрачење),
- обезбедити висок степен природне вентилације и остварити што бољи квалитет ваздуха и уједначеност унутрашње температуре на дневном и/или сезонском нивоу,
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије,
- користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика,
- уградити штедљиве потрошаче енергије,
- применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања,
- користити обновљиве изворе енергије – соларни панели и колектори, термалне пумпе, системи селекције и рециклаже отпада, итд.

Обезбедити **ефикасно коришћење енергије**, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објеката (који се задржавају), као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, а кроз:

- правилно обликовање објеката, при чему треба избегавати превелику разуђеност истих;
- коришћење фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама;
- правилан одабир вегетације, а у циљу смањења негативних ефеката директног и индиректног сунчевог зрачења на објекте, као и негативног утицаја ветра.

Рударско-геолошки факултет је за потребе Секретаријата за комуналне и стамбене послове израдио 2012.године елаборат „Детаљна истраживања субгеотермалних подземних ресурса Града Београда-потенцијали, могућности коришћења и енергетска валоризација“, тако да се за предметне објекте у оквиру границе Плана могу користити подаци из наведеног елабората за планирање, на нивоу израде техничке документације, а у вези врсте енергента за потребе грејања и хлађења.

Све ове мере приликом израде техничке документације, извођења и техничког пријема објеката радити у складу са Правилником о Енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ бр. 61/2011).

### **2.1.7. 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“, бр. 22/15).

### **2.1.8. УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА**

Судови за одлагање комуналног отпада из новоизграђених објеката, морају бити постављени у оквиру граница парцела намењених њиховој изградњи или у смећарама унутар самих објеката. Мора им се обезбедити директан приступ са коловозне траке при чему на путу ручног гурања контејнера.



До локације судова за смеће треба обезбедити неометан прилаз за комунална возила габарита 8.6 x 2.5 x 3.5 m, осовинским притиском од 10 t и полупречником окретања 11,00 m. Једносмерна приступна саобраћајница мора бити ширине 3.5 m, а двосмерна 6.0 m, са нагибом до 7%.

Услови ЈКП Градска чистоћа, бр.15711 од 18.10.2017. године

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### 3.1. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање" Р 1:500)

##### ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
део улице Крајишке	<b>СА-1</b>	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 16065/2, 16097/5, 16318/1, 16077/2
	<b>СА-7</b>	К.о. Земун поље Делови катастарских парцела: 1318/1, 1065/1, 1077/1
део улице Војни пут	<b>СА-2</b>	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 16065/2, 16097/5
	<b>СА-3</b>	К.О. Земун поље Делови катастарских парцела: 1065/1, 1097/1
	<b>СА-4</b>	К.О. Земун поље Делови катастарских парцела: 1065/1, 1097/1, 1097/2
	<b>СА-5</b>	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 16097/6, 16097/7
	<b>СА-9</b>	К.о. Земун поље Делови катастарских парцела: 1065/1, 818/11, 818/12
сервисна саобраћајница	<b>СА-6</b>	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 16097/6, 16097/7, 16097/8
Део саобраћајнице Т6	<b>СА-8</b>	К.о. Земун поље Делови катастарских парцела: 16097/7, 16077/2, 16097/6, 16097/5, 16318/1

##### ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ПОСТОЈЕЋИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Назив површине јавне намене	Ознака саобраћајне површине	Катастарске парцеле
Део саобраћајнице Т6	<b>САП-1</b>	К.О. Земун Делови катастарских парцела: 16098

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:500.

### **3.1.1. МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА**

Концепт уличне мреже заснива се на Плану 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).

Саобраћајница Т6, која са источне стране тангира границу Плана, остаје у рангу магистрале.

Остале улице унутар обухвата плана остају део секундарне уличне мреже и служе за приступ конкретним садржајима.

Овим планом обухваћена је приступна улица Војни пут. У северном делу, Улица Војни пут преузета је из важећег плана где је дефинисана као колски приступ укупне ширине регулације 5,0m. Наведени колски приступи планирани су тако да је дефинисана коловозна површина ширине 3,5m без висински раздвојеног оивичења тако да се површине за кретање пешака (банкине од 0,5m и 1,0m) издвајају само врстом поплочавања. Овај део Улице Воји пут, дефинисан је по траси колског приступа С48 из ПДР –а насеља Алтина, а њен доњи део планиран је овим планом као колско-пешачка улица ширине 4.5m. Могуће је кроз израду техничке документације предвиди различито поплочавање или обележавање колских и пешачких површина.

Поред наведене улице планирано је и продужење сервисне саобраћајнице уз Т6 за око 15,0m тако да се колски приступ предметном комплексу може остварити и са ње.

Елементи ситуационог и нивелационог плана као и попречни профили ових приступних улица приказани су у оквиру одговарајућег графичког прилога.

Одводњавање саобраћајних површина предвиђено је у затвореном систему кишне канализације.

Коловозну конструкцију колско пешачких улица предвидети од примерених матерјала за лако саобраћајно оптерећење.

---

*Услови Секретаријата за саобраћај, – Сектор за планску документацију- Одељење за планску документацију IV-05 бр. 344.4-51/2017 од 07.11.2017.године; ЈКП "БЕОГРАД ПУТ" – V 39139 од 03.10.2017 године*

### **3.1.2. ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ ПУТНИКА**

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а Секретаријата за јавни превоз, предвиђено је задржавање постојећих траса аутобуских линија које саобраћају саобраћајницом Т6.

У регулацији саобраћајнице Т6, на деоници која се пружа дуж границе овог Плана, не планира се успостављање аутобуског стајалишта, нити изградња било каквих објеката инфраструктуре у функцији јавног градског превоза.

Такође, оставља се могућност реорганизације мреже линија у складу са развојем саобраћајног система, кроз повећање и промену превозних капацитета на постојећим линијама, успостављање нових и реорганизацију мреже постојећих линија.

---

*Услови Секретаријата за јавни превоз XXXIV-01 бр. 346.5-2512/2017 од 02.11.2017.год.*

### **3.1.3. ПАРКИРАЊЕ**

У обухвату Плана није планирано паркирање возила у регулацији саобраћајница.

За планиране садржаје обезбедити потребан број паркинг места у оквиру припадајуће парцеле на основу норматива датих у поглављу 5. *Правила уређења и грађења за површине осталих намена.*

### **3.1.4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА**

*(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:500)*

У тракама ширине до 5 m, формирати затрављене површине од трава са бусеном или сетвом семенских мешавина и засадити зимзелено и/или листопадно шибље висине до 1m, густе лиснате масе и са плићим кореновим изданцима.

Изабрати саднице одшколоване у расадницима, отпорне на негативне услове средине и нарочито загађен ваздух, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабран садни материјал не буде на листи претходно евидентираних инвазивних и алергених врста биљака.

Инвеститор је у обавези да пре добијања грађевинске дозволе достави ЈКП „Зеленило-Београд“ „Главни пројекат уређења и озелењавања“ ради добијања сагласности из њихове надлежности.

---

*Услови ЈКП "Зеленило-Београд" бр.27195/1 од 07.11.2017.године*

## **3.2. ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ**

*(графички прилог бр. 8 „Синхрон план“ Р 1:500)*

### **3.2.1. ВОДОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти“ Р 1:500)*

По свом висинском положају територија обухваћена границом Плана припада првој висинској зони водоснабдевања града Београда.

У Крајишкој улици постоји изграђена градска водоводна мрежа пречника В1ПЕ110.

Секундарна водоводна мрежа се планира као прстенаста, димензија В1минØ150. Траса водоводне мреже је у оквиру регулације планираних и постојећих саобраћајница.

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 прописима ЈКП "Београдског водовода и канализације".

Пројекте водоводне мреже радити према техничким прописима ЈКП "Београдског водовода и канализације".

---

*Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" (Служба за развој), бр. 66038 I<sub>4-1</sub>/11924, Л/1542 од 04.10.2017. год.*

### **3.2.2. КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 5 „Водоводна и канализациона мрежа и објекти" Р 1:500)*

Према Генералном решењу београдске канализације територија на којој се налази предметна локација припада Централном канализационом систему и то делу на коме је планиран сепарациони систем канализације.

Реципијент за атмосферске воде је постојећи колектор у Новосадском путу димензије АБ260/165, а реципијент за фекалне воде је фекални колектор ФАЦ 500.

У оквиру границе Плана, у саобраћајници Т6 налази се атмосферска канализација А250АЦ.

Планирана атмосферска канализација је мин.АКØ300, а фекална мин.ФКØ250. Траса канализације је у коловозу планираних саобраћајница.

За неометано одвођење употребљених вода са ове територије потребна је изградња канализационе црпне станице КЦС „Ушће-нова“, као и изградња фекалног колектора Цетињска-Карађорђевог трг-Ушће.

---

*Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" - Служба за развој бр. 66058/1, I<sub>4-1</sub> /1924 од 18.10.2017.год*

### **3.2.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 6 „Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти" Р 1:500)*

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

У оквиру границе Плана изграђени су следећи еее објекти:

- водови 10 kV за напајање постојећих трансформаторских станица (ТС) 10/0,4 kV. Водови 10 kV изграђени су подземно, у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина;
- кабловски водови 1 kV за напајање: објекта, као и јавног осветљења (ЈО). Водови 1 kV изграђени су надземно, и малим делом подземно, на армирано бетонским стубовима постављеним у тротоарском простору и неизграђеним површинама, пратећи коридор постојећих саобраћајних површина.

Постојеће саобраћајне површине опремљене су инсталацијама ЈО.

Напајање предметног подручја електричном енергијом оријентисано је на ТС 35/10 kV: „Икарус“.

Уколико се при извођењу радова угрожавају постојећи ее водови потребно их је заштитити, односно где то није могуће изместити. Ее водове заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници или изместити на приближно исто место уз задржавање постојећих веза. 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.

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

Постојеће инсталације ЈО, где је то потребно, реконструисати.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике, као и Техничке препоруке број 146 (издата од стране „Електропривреда Србије“ – дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи око 350 kW.

На основу процењене једновремене снаге планира се изградња једне ТС 10/0,4 kV инсталисане снаге 630 kVA, капацитета 1000 kVA. У том смислу, Планом је обезбеђена грађевинска парцела ТС-1 у, са директним приступом саобраћајној површини, за изградњу слободностојеће ТС.

Прикључење ТС 10/0,4 kV на ее мрежу планира се, по принципу „улаз-излаз“, на постојећи вод 10 kV који је веза између ТС 10/0,4 kV „Земун, Икарус“ (регистарског броја 3-273) и ТС 10/0,4 kV „Крајишка 85, Земун“ (рег. бр. 3-2000). ТС прикључити на погодном месту сходно њеном положају и расплету водова 10 kV.

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

У граници Плана планирају се трасе за полагање горе поменуте ее мреже, са одговарајућим прелазима саобраћајница. Планиране ее водове постављати подземно испод тротоарског простора, односно у оквиру саобраћајних површина, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова у рову, дуж планираних и постојећих ее траса. Где то техничке могућности не дозвољавају, планиране ее водове 1 kV постављати надземно на постојећим армирано бетонским стубовима.

#### ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ. парцеле	Катастарске парцеле
Трансформаторска станица	ТС-1	К.О.Земун Делови катастарских парцела: 16098

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“ Р 1:500

## ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА ТС 10/0,4 kV

грађевинска парцела	ТС-1, у југоисточном делу Плана саобраћајницу Т6 – Нови новосадски пут, $P_{\text{комплекса}} = 31 \text{ m}^2$
намена	Трансформаторска станица 10/0,4 kV, капацитета 1000 kVA.
положај објекта на парцели	Због полагања уземљења ТС, слободан простор око објекта је најмање 1 m. Објект ТС има манипулацијски простор од 4 m са предње стране, а парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине.
висина објекта	П.
архитектонско обликовање	Простор ТС састоји се од бетонског постоља (темеља) на који се поставља типски монтажобетонски објект, оријентационих димензија $2,7 \times 4,3 \times 2,9 \text{ m}^3$ (дужина x ширина x висина).
инжењерскогеолошки услови	Неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).

Услови АД „Електро mreжа Србије“, број 130-00-UTD-003-599/2017-002 од 02.11.2017. године и Услови ОДС „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, број 6108/17 (82110 БМ) од 12.10.2017. године

### 3.2.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

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

У оквиру границе Плана изграђени су следећи телекомуникациони (тк) објекти:

- оптички тк каблови за повезивање тк концентрација и бизнис корисника на транспортну мрежу. Оптички тк каблови изграђени су у тк канализацији;
- бакарни тк каблови за повезивање корисника на дистрибутивну тк мрежу.

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

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н°3 издвојеног степена „Алтина II“ који је оптичким каблом повезан са аутоматском телефонском централом „Земун“.

Уколико се при извођењу радова угрожава постојећа тк мрежа потребно ју је заштитити, односно где то није могуће изместити. Постојеће тк инсталације заштитити навлачењем заштитних цеви преко каблова на угроженој деоници, односно изместити на приближно исто место уз задржавање постојећих веза. Измештање извршити тако да се обезбеди неометан прилаз и редовно одржавање тк мреже, односно да се обиђу површине планиране за будуће објекте.

За објекте у зони С4 задржава се приступна тк мрежа коришћењем бакарних каблова.

За објекте у зони М5 планира се приступна тк мрежа полагањем оптичког кабла до објекта (технолозијом FTTB - енгл. Fiber To The Building) и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

За монтажу тк опреме потребно је обезбедити просторију у приземљу или првом подземном нивоу објекта минималне површине од  $2 \text{ m}^2$ , са прикључком за напајање електричном енергијом, за унутрашњу монтажу кабинета (indoor) тк концентрације.

За потребе бежичне приступне мреже планира се изградња БС (посебно или заједнички за више оператора) на објекту у блоку број 57А. За БС обезбедити:

- просторију у објекту за смештај indoor опреме БС минималне површине од  $20 \text{ m}^2$ , или простор на крову објекта за смештај outdoor опреме БС минималне површине од  $2 \times 3 \text{ m}^2$ , са прикључком за напајање електричном енергијом;

- простор на четири угла објекта, на крову уз саму ивицу објекта, за смештај антенских носача који треба да носе радио опрему и панел антене оријентационих димензија 200 x 38 x 18 cm<sup>3</sup> (висина x ширина x дужина);
- да испред антена не буде препрека које би ометале рад БС.

Оставља се тк оператору да у сарадњи са инвеститором одреди капацитет, потребну величину просторије, тачну локацију, као и место прикључења тк концентрација и БС на тк мрежу кроз израду техничке документације, сходно динамици изградње.

У циљу прикључења поменуте тк концентрације и БС, планира се полагање оптичког тк кабла од најближег наставка на постојећем оптичком тк каблу до планираних просторија. Од планиране тк концентрације до претплатника планира се полагање тк каблова.

У граници Плана планирају се трасе за полагање горе поменутих тк каблова, са одговарајућим прелазима саобраћајница. Планиране оптичке тк каблове полагати у PVC (PENĐ) цеви пречника Ø110 mm, дуж планираних и постојећих тк траса, испод тротоарског простора у рову дубине 0,8 m, односно у оквиру саобраћајних површина у рову дубине 1,2 m (мерећи од горње коте цеви до доње коте коловоза) и ширине 0,4 m.

---

*Услови Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., број 473553/2-2018 од 28.11.2018. године*

### **3.2.5. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ**

*(графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти“ Р 1:500)*

Планирана полиетиленска нископритисна гасоводна мрежу притиска  $p=1\div 4$  bar-а се прикључује на полиетиленску гасну мрежу која је планирана према Плану детаљне регулације стамбеног насеља „Алтина“ у Земуну („Службени лист града Београда“, бр.4/05).

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим Планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за постојеће и планиране површине и она износи сса **Bh=90 m<sup>3</sup>/h**.

Гасификација предметног простора се планира изградњом нископритисне полиетиленске гасоводне мреже радног притиска  $p=1\div 4$  бар-а -а, које ће се пружати од горенаведен планиране гасоводне мреже до појединачних прикључака сваког потрошача унутар предметног простора.

Заштитна зона у којој је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи за полиетиленски гасовод притиска  $p=1\div 4$  бар-а по 1m мерено од обе стране гасоводне цеви.

При планирању гасовода потребно је поштовати прописане висине надслоја у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.). Минимална висина надслоја у односу на гасовод у тротоару, рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара износи 1,0m. Минимална висина надслоја у односу на гасовод у зеленој површини износи 0,8m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће износи 1,35m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће износи 1,00m.

Приликом укрштања полиетиленског дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви са путевима и улицама, гасовод се по правилу води под правим углом у односу на осу објекта. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

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

*Услови ЈП "Србијагас", Сектор за развој, бр. 07-07/4855 од 19.04.2018. године*

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:500

### **3.3. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

*(графички прилог бр.2 „Планирана намена површина" Р 1: 500)*

#### ПОПИС ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Назив површине јавне намене	Ознака грађ.парцеле	Катастарске парцеле
Сквер	ЗП2-1	К.о. Земун Делови катастарских парцела: 16097/5, 16097/6

**Напомена:** У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела Плана, важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога бр.4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:500.

Планирати сквер отвореног типа у форми мањег платоа, при чему најмање 30% површине мора бити под вегетацијом у директном контакту са тлом.

Изабрати репрезентативне и у расадницима одшколоване саднице лишћарског дрвећа, као и зимзелених и листопадних врста шибља. Такође, изабрати висококвалитетне и репрезентивне материјале за засторе, као и основни улични мобилијар (клупе, корпе за отпатке, осветљење и др.).

Под цветњацима обезбедити до 30% од укупне површине за озелењавање, при чему треба користити једногодишње цветнице у густом склопу, руже, перене и др.

Планирати затрављене површине сетвом семенских мешавина или бусеновањем.

Обезбедити стандардну инфраструктуру и систем за наводњавање, уз дренажу површинских вода са 1-2% пада терена употребом дренажних елемената (земљане риголе, риголе-каналете и др.)

Изабрати саднице које су отпорне на негативне услове средине, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабран садни материјал није на листи познатих инвазивних и алергених врста биљака.



#### **4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

(графички прилог бр. 3 „Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање" Р 1: 500 и графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:500)

##### **4.1. ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ - ЗОНА С4**

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА - САНАЦИЈА НЕПЛАНСКИ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА С4</b>
<b>Основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Породично становање</li></ul>
<b>Компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.</li><li>• Планирани однос становања и пословања на грађевинској парцели / грађевинском комплексу износи: 100-80% : 0-20%</li></ul>
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле /грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• У зони С4 може се формирати грађевинска парцела и/или грађевински комплекс који се састоји из делова више катастарских парцела. За грађевинску парцелу и грађевински комплекс важе иста правила грађења</li><li>• Свака грађевинска парцела и/или грађевински комплекс мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.</li><li>• Минимална површина грађевинске парцеле/комплекса је 300m<sup>2</sup></li><li>• Минимална ширина фронта грађевинске парцеле/комплекса према јавној саобраћајној површини је 10m.</li><li>• Грађевински комплекс се може формирати од делова катастарских парцела које се налазе у различитим катастарским општинама.</li></ul>
<b>Број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња једног објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу тако да је укупни број станова на парцели 4.</li><li>• Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели.</li></ul>
<b>Изградња нових објеката и положај објекта на грађевинској парцели /грађевинском комплексу</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li><li>• Објекат је, према положају на парцели слободностојећи.</li><li>• Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 80% површине парцеле</li></ul>
<b>Растојање од бочне границе грађевинске парцеле / грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама (парапет отвора минимално 1.6m) од бочних граница парцеле је 1/5 висине објекта.</li><li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених и пословних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 1/3 висине објекта.</li></ul>
<b>Растојање од задње границе грађевинске парцеле/грађевинског комплекса</b>	Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално 1/2 висине објекта, без обзира на врсту отвора.
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле/грађевинског комплекса (З)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• У оквиру ове зоне дефинисан је: максимални индекс заузетости „З“= 40%</li></ul>
<b>Висина венца објекта (Н)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Максимална висина венца објекта је 9.0m у односу на нулту коту, а висина слемена 12.5m у односу на нулту коту.</li></ul>
<b>Обликовање последње етаже</b>	Последња етажа се може извести као поткровље или мансарда. Дозвољава се изградња вишеводног крова.

	<p>Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> </ul>
<b>Кота пода приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од нулте коте</li> <li>За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>Кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надградити или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења.</li> <li>На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, реконструкција, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту.</li> <li>При замени постојећег објекта новим, важе правила дата за изградњу у зони у којој се налази објекат.</li> </ul>
<b>Услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели/грађевинском комплексу износи 60%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 20%.</li> <li>На парцелама предвидети садњу различитих врста листопадних, зимзелених и четинарских врста дрвећа и шибља, нижег жбуња и перена, живе ограде, пузавице, као и сезонско цвеће. Затрављене површине формирати сетвом семенских мешавина или бусеновањем.</li> <li>На површинама изнад подземних етажа, планирати постављање земљишног супстрата најмање дебљине 35cm, на којима ће се на затрављеним површинама садити шибље, цветнице, перене и пузавице са плитким кореновим изданцима. За садњу нижих форми дрвећа и шибља већих хабитуса, које морају бити одабране од врста са мање разгранатим и плићим кореновим изданцима, предвидети земљишни супстрат дубине од најмање 80cm.</li> <li>Изабрати саднице које су одшколоване у расадницима, отпорне су на негативне услове средине, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабран садни материјал није на листи познатих инвазивних и алергених врста биљака</li> </ul>
<b>Решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Паркирање решити на грађевинској парцели/грађевинском комплексу у објекту или отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>за становање: 1,1 ПМ/1 стану</li> <li>пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП</li> <li>угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице</li> <li>трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП</li> </ul> </li> </ul>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре,</li> </ul>
<b>Услови за ограђивање грађевинске парцеле/грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Грађевинске парцеле / грађевински комплекс могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m.</li> <li>Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,</li> <li>Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>
<b>Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>

<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање. Објекте темељити на дубини већој од 0.8m од површине терена. Повољније је што дубље фундаирање, како би се са избегли приповршински делови терена где је лес лошијих физичко-механичких карактеристика.</li> <li>• Грађевински ископи за изградњу објеката високоградње се могу изводити вертикално, без посебних мера заштите до дубине од 2m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом заштитом.</li> <li>• Имајући у виду особину лесног тла да је осетљиве структуре на допунско провлажавање, неопходно је предвидети мере за спречавање продирања атмосферилија у зону темеља при чему може доћи до допунског слегања тла, а што се може негативно одразити на конструкцију објекта. У ту сврху се препоручује планирање тротоара око објекта са падом од објекта, као и регулисано прикупљање вода из олука и њихово контролисано одвођење из зоне објекта.</li> <li>• Пре почетка изградње саобраћајница неопходно је извршити уклањање приповршинског хумифицираног дела терена (просечно око 0.5m). Са саобраћајница је неопходно обезбедити брзо и ефикасно прикупљање атмосферилија и њихово контролисано одвођење из зоне саобраћајница.</li> <li>• Грађевински ископи за изградњу водоводно-канализационе мреже се могу изводити без посебних мера заштите, а дубље грађевинске ископе треба штитити одговарајућом заштитом. Полагање цеви се може вршити директно на тло без посебних мера припреме подтла, уколико то није захтевано условима.</li> <li>• За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).</li> <li>• Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу - да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul>
----------------------------------	--

#### **4.2. МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ ЗОНА - М5**

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ М5</b>
<b>Основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Мешовити градски центри</b></li> <li>• Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20 - 100%</li> <li>• У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле/грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• У зони М5 може се формирати грађевинска парцела и/или грађевински комплекс који се састоји из више катастарских парцела. За грађевинску парцелу и грађевински комплекс важе иста правила грађења</li> <li>• Свака грађевинска парцела/комплекс мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину</li> <li>• Минимална површина грађевинске парцеле/комплекса је 400m<sup>2</sup></li> <li>• Минимална ширина фронта грађевинске парцеле/комплекса према јавној саобраћајној површини је 12m.</li> <li>• Код угаоних парцела/комплекса све странице које излазе на јавну површину се сматрају фронтом парцеле а остале границе парцеле/комплекса се сматрају бочним границама.</li> <li>• Грађевински комплекс се може формирати од делова катастарских парцела које се налазе у различитим катастарским општинама.</li> </ul>
<b>Број објеката на грађевинској парцели / грађевинском комплексу</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На грађевинској парцели/комплексу може се градити више објеката.</li> <li>• Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</li> </ul>
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле/грађевинског комплекса (З)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимални индекс заузетости на грађевинској парцели / грађевинском комплексу је „З“ = 60%</li> </ul>

<b>Висина венца објекта (Н)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална висина венца објекта је 15.0m у односу на нулту коту, а висина слемена 18m у односу на нулту коту.</li> </ul>
<b>Изградња нових објеката и положај објекта на грађевинској парцели/грађевинском комплексу</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.</li> <li>Није дозвољено препуштање делова објекта (еркера, балкона, тераса и сл.) ван грађевинске линије.</li> <li>Објекат према положају на парцели може бити слободностојећи и једнострано узидани.</li> <li>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</li> </ul>
<b>Растојање од бочне границе грађевинске парцеле/грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање нових објеката, без отвора или са отворима помоћних просторија на задњој фасади (парапет отвора минимално 1.6m), од задње границе парцеле је 1/5 висине објекта.</li> <li>Минимално растојање нових објекта, са отворима стамбених и пословних просторија на задњој фасади, од задње границе парцеле је 1/3 висине објекта.</li> </ul>
<b>Међусобно растојање објеката у оквиру грађевинске парцеле /грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Међусобно растојање објеката у оквиру парцеле/комплекса је минимално 2/3 висине вишег објекта.</li> </ul>
<b>Кота пода приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Кота приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте</li> <li>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надградити или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и правила грађења, уколико се објекат налази у оквиру дефинисане зоне грађења.</li> <li>На постојећим објектима, у случају да нису у складу са дефинисаним правилима грађења и урбанистичким параметрима (индекс заузетости, висина објекта, однос према грађевинској линији, удаљеност од граница суседних парцела и објеката), дозвољена је адаптација, реконструкција, санација, инвестиционо и текуће одржавање објекта у постојећем габариту.</li> <li>При замени постојећег објекта новим, важе правила дата за изградњу у зони у којој се налази објекат.</li> </ul>
<b>Услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимални проценат слободних и зелених површина на грађевинској парцели/грађевинском комплексу износи 40%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 15%.</li> <li>Зелене површине се могу планирати у форми предбашта испред објеката, као и унутар парцела, што ће зависити од положаја објеката и бити предмет даље пројектне разраде.</li> <li>У оквиру парцеле, формирати затрављене површине на којима ће се садити дрвеће, шибље, перенски засади, сезонско цвеће и сл. Дрвеће и шибље садити у групама и појединачно, а могуће је предвидети и формирање живих ограда, озелењавање вертикалних и хоризонталних површина садњом различитих врста пузавица и пењачица. У оквиру слободних и зелених површина могуће је планирати и водене елементе у простору (водоскок, чесма, фонтана, водене каскаде и др.</li> <li>У случају потребе пројектовања паркинг простора, на површинама поставити бетонске или полиетиленске растер елементе са травом, а за дрворед изабрати лишћарске саднице дрвећа. У пуној физиолошкој зрелости, дрвеће је просечне висине и ширине крошњи 4-5m.</li> <li>Уколико се буду планирале подземне гараже, кровне површине озеленити формирањем травњака, перена и ниског шибља са плитким кореновим системом, на земљишту минималне дебљине 35cm, док је за садњу нижих форми дрвећа (до 3m висине) са плитким кореновим</li> </ul>

	<p>изданицима, неопходно обезбедити најмање 80cm квалитетног земљишног супстрата.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Изабрати репрезентативне и у расадницима одшколоване саднице, отпорне на негативне услове средине, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабран садни материјал није на листи познатих инвазивних и алергених врста биљака</li> </ul>
<b>Саобраћајни приступ и паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Колски приступ зони М5 је дозвољен са свих саобраћајница осим са саобраћајнице Т6.</li> <li>• Паркирање решити на грађевинској парцели/грађевинском комплексу, изградњом подземне гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле према нормативима: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ за становање: 1,1 ПМ/1 стану</li> <li>○ пословање: 1 ПМ/80 м2 БРГП</li> <li>○ угоститељство: 1 ПМ/два стола са по четири столице</li> <li>○ хотел: 1ПМ/2-10 кревета у зависности од категорије</li> <li>○ трговина: 1 ПМ/66 м2 БРГП</li> </ul> </li> <li>• Од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са инвалидитетом, у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).</li> <li>• Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>• Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.</li> </ul>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>• Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>• Последња етажа се може извести као пуна, или повучена, са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље.</li> <li>• Висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>• Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>• Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према свим јавним површинама. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> <li>• Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
<b>Услови за оградавање грађевинске парцеле/грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>• Грађевинске парцеле могу се оградавати према суседима, зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.</li> <li>• Уколико се ограда састоји и из стубова, изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.</li> <li>• Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.</li> </ul>
<b>Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> </ul>
<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање. Објекте темељити на дубини већој од 0.8m од површине терена. Повољније је што дубље фундаирање, како би се са избегли приповршински делови терена где је лес лошијих физичко-механичких карактеристика.</li> <li>• Грађевински ископи за изградњу објеката високоградње се могу изводити вертикално, без посебних мера заштите до дубине од 2m, док је дубље ископе потребно штитити одговарајућом заштитом.</li> <li>• Имајући у виду особину лесног тла да је осетљиве структуре на</li> </ul>

	<p>допунско провлажавање, неопходно је предвидети мере за спречавање продирања атмосферилија у зону темеља при чему може доћи до допунског слегања тла, а што се може негативно одразити на конструкцију објекта. У ту сврху се препоручује планирање тротоара око објекта са падом од објекта, као и регулисано прикупљање вода из олука и њихово контролисано одвођење из зоне објекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Пре почетка изградње саобраћајница неопходно је извршити уклањање приповршинског хумифицираног дела терена (просечно око 0.5m). Са саобраћајница је неопходно обезбедити брзо и ефикасно прикупљање атмосферилија и њихово контролисано одвођење из зоне саобраћајница.</li> <li>• Грађевински ископи за изградњу водоводно-канализационе мреже се могу изводити без посебних мера заштите, а дубље грађевинске ископе треба штитити одговарајућом заштитом. Полагање цеви се може вршити директно на тло без посебних мера припреме подтла, уколико то није захтевано условима.</li> <li>• За сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15).</li> <li>• Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објекта неопходно је извршити проверу - да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.</li> </ul>
--	--

## 5. БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Остварени капацитети	Постојеће оријентационо	Планирано оријентационо
Укупна површина плана (ha)	0,82	0,82
Нето површина блокова (ha)	0,61	0,55
<b>Површине осталих намена</b>		
БРГП становања	2400m <sup>2</sup>	3857m <sup>2</sup>
БРГП комерцијалних садржаја	1500m <sup>2</sup>	0
БРГП мешовити градски центри	0	3548m <sup>2</sup>
<b>УКУПНА БРГП</b>	<b>3900 m<sup>2</sup></b>	<b>7405m<sup>2</sup></b>
број станова	20	39
број становника	58	115
број запослених	19	44
Просечан индекс изграђености	0,64	1,45

*Табела 3 - Упоредни приказ укупних постојећих и планираних капацитета - оријентационо*

Ознака целине /блока	Ознака зоне	Површина зоне (m <sup>2</sup> )	БРГП становања (m <sup>2</sup> )	БРГП комерцијалних садржаја (m <sup>2</sup> )	БРГП укупно (m <sup>2</sup> )	Број становника (m <sup>2</sup> )	Број станова (m <sup>2</sup> )	Број запослених (m <sup>2</sup> )
57	C4	3354	3168	792	3960	90	31	10
2	M5	1852	689	2756	3445	25	8	34
<b>Укупно</b>		5206	3857	3548	7405	115	39	44

Табела 4 - Табеларни приказ планираних капацитета осталих намена – оријентационо

Ознака зоне	План детаљне регулације			План генералне регулације				
	макс. индекс заузет. (З)	Макс. висина (Н)	Минимални % незастртих зел. површина	Максимални индекс изграђености (И)	Максимални индекс заузетости (З)	Максимална висина венца (Н)	Максимална спратност (П+п)	Минимални % незастртих зел. површина
<b>С4</b>	40%	9m	60%	1.2	30-50%	9.0 (12.5)	П+1+Пк	50%
<b>М5</b>	60%	15m	15%	2.5	60%	19 (23.5)	П+4+Пк	40%

Табела 5 - Упоредни приказ урбанистичких параметара за остале намене: по Плану детаљне регулације и по Плану генералне регулације

## **В) СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

(графички прилог бр. 4 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење" Р 1:500)

Овај План представља основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, као и за израду пројекта препарцелације и урбанистичког пројекта, и основ за формирање грађевинских парцела јавних и осталих намена у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/18).

У поступку даље разраде планског документа, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и 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", бр. 114/08), инвеститори су дужни да се обратe, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II, надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину.

Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора да обухвати целу планирану грађевинску парцелу саобраћајнице. Нове грађевинске парцеле морају да обухвате пун профил саобраћајнице. Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој фази у оквиру постојеће регулације улица (где год је то могуће, али само у делу површина које су у оквиру планиране регулације), а у другој фази у оквиру планиране регулације.

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

Техничку документацију урађену у складу са локацијским условима, којом се дефинише режим прикључења приступних саобраћајница у оквиру површина осталих намена на јавну саобраћајну површину доставити на сагласност Секретаријату за саобраћај.

## **1. ОДНОС ПРЕМА ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ**

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

Ступањем на снагу овог Плана, ставља се ван снаге, у границама Плана : План детаљне регулације насеља „Алтина“ у Земуну („Службени лист града Београда“, бр.4/05).

Саставни део овог Плана су и:

## **II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:500
2.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	P 1:500
3.	РЕГУЛАЦИОНО - НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	P 1:500
4.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	P 1:500
5.	ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:500
6.	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:500
7.	ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	P 1:500
8.	СИНХРОН ПЛАН	P 1:500
9.	ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	P 1:500

## **III ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

1. Регистрација предузећа
2. Лиценца одговорног урбанисте
3. Одлука о изради Плана
4. Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове
5. Извештај о јавном увиду
6. Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана
7. Решење о неприступању Стратешкој процени утицаја на животну средину
8. Услови и мишљења ЈКП и других учесника у изради Плана
9. Извод из Плана генералне регулације
10. Извештај о раном јавном увиду
11. Образложење примедби са раног јавног увида
12. Елаборат раног јавног увида
13. Подаци о постојећој планској документацији
14. Геолошко-геотехничка документација
15. Оријентациона процена улагања у опремање грађевинског земљишта

### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

1д.	Топографски план са границом Плана	P 1:500
-----	------------------------------------	---------



- |     |  |         |
|-----|--|---------|
| 2д. | Катастарски план са радног оригинала са границом Плана                           | P 1:500 |
| 3д. | Катастар водова и подземних инсталација<br>са радног оригинала са границом Плана | P 1:500 |
| 4д. | Оријентациони приказ физичке структуре - композициони план                       |         |

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

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА  
број: