



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 ПОДРУЧЈА УЗ УГРИНОВАЧКУ УЛИЦУ, У ДЕЛУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОСАНСКЕ И НОВОГРАДСКЕ

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид -



БЕОГРАД, 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

РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Иван Лалић, дипл.инж.арх.
Милан Цветковић, дипл.пр.план.

РАДНИ ТИМ:

Саобраћај:

Олга Стојковић, дипл.инж.грађ.

Геологија:

Даница Мунижаба, дипл.инж.сао.

Водоводна и канализациона мрежа:

Ивица Торњански, дипл.инж.геол.

Топловодна и гасоводна мрежа:

Александар Ранковић, дипл.инж.грађ.

Електроенергетска и тт мрежа:

Иван Милетић, дипл.инж.маш.

Објекти и комплекси јавних служби:

Весна Вокши, дипл.инж.ел.

Емил Димитров, дипл.инж.арх.

Гордана Бура, дипл.инж.арх.

Ана Ђокић, дипл.инж.арх.

Заштита споменика културе:

Соња Костић, дипл.ист.ум.

Заштита животне средине:

Александра Везмар, дипл.географ

Тања Поткоњак, дипл.физ-хемичар.

Заштита природе:

мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.

Зеленило:

мр Аница Теофиловић, дипл.инж.пејз.арх.

Техничка сарадња:

Катарина Једоксић, маст.инж.грађ.

Михајло Жарић, арх.техн.

**ДИРЕКТОР СЕКТОРА
за регулационо планирање:**

Јадранка Живковић, дипл.инж.арх.

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

мр Александар Вучићевић, дипл. просторни планер

**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

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	7
1.	УВОД	7
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	7
3.	ПЛАНСКЕ УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА	7
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
4.5.	Постојећи објекти и комплекси јавних служби	12
4.6.	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	14
	Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби	14
	Планиране саобраћајне површине са пратећом инфраструктурном мрежом	15
7.1.2.	Површине остале намене	18
	Планиране површине за становање	18
	Планирани мешовити градски центри (М5)	19
	Површине за комерцијалне садржаје (К4)	20
7.3.	Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП	20
8.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	21
II	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	21
III	ДОКУМЕНТАЦИЈА	21

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА УЗ УГРИНОВАЧКУ УЛИЦУ, У ДЕЛУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА БОСАНСКЕ И НОВОГРАДСКЕ

ГРАДСКА ОПШТИНА ЗЕМУН

- Елаборат за рани јавни увид –

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Изрази Плана детаљне регулације подручја уз Угриновачку улицу, у делу између улица Босанске и Новоградске, градска општина Земун (у даљем тексту: План) приступило се на основу **Одлуке о изради** Плана детаљне регулације подручја уз Угриновачку улицу, у делу између улица Босанске и Новоградске, градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 76/16) (у даљем тексту: Одлука) коју је Скупштина града Београда донела на седници одржаној 18.јула 2016. године.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА

У складу са Одлуком обухваћен је део територије градске општине Земун између: регулације улице Босанске, јужне границе кп 11738/2 КО Земун, регулације улице Тршћанске (западна граница кп 14272 КО Земун), регулације улице Драгана Ракића, регулације улице Горњоградске до раскрснице са Романијском, границе зоне за спровођење непосредном применом 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), спољне регулације Новоградске и планиране регулације Угриновачке улице, укључујући и део блока уз Тршћанску улицу, између регулације Тршћанске улице, северне границе кп 11171 КО Земун и источне границе кп 11171, 11189/2, 11191/1 и 11191/2 све КО Земун.

Површина обухваћена Планом износи око 19 ha. 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;
- копија плана у Р 1:500;

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

Шире окружење приказано је на графичком прилогу бр. 1: „Шира ситуација са границом обухвата“

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).

Према ПГР Београда у обухвату Плана се планирају следеће намене:

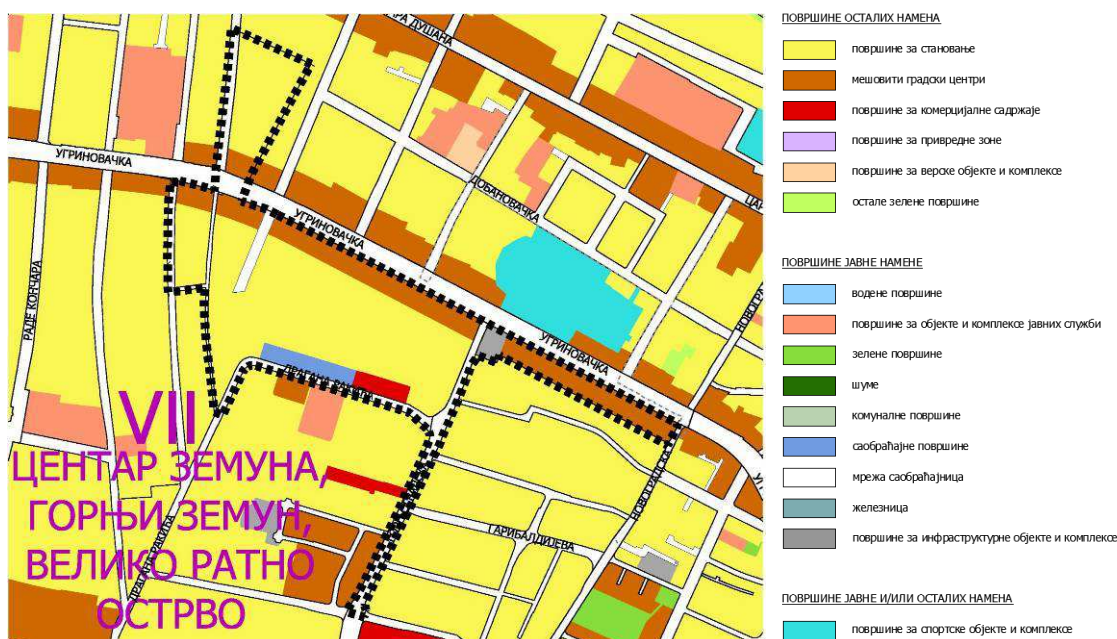
површине јавне намене:

- саобраћајне површине,
- мрежа саобраћајница,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

површине осталих намена:

- површине за становање (зоне С1, С6 и С8),
- мешовити градски центри (зона М5),
- површине за комерцијалне садржаје (зона К4).

Извод из ПГР-а и графички прилог Планирана намена површина су саставни део документације овог Елабората.



Слика 1. Извод из ПГР Београда - "Планирана намена површина"

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. Постојећа планска документација

Планови и делови планова обухваћени границом Плана:

- План детаљне регулације простора између улица Цара Душана, саобраћајнице Т6 лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана Старог језгра Земуна – Прегревица, општина Земун („Службени лист”, бр. 52/14)
- План детаљне регулације за изградњу магистралног топловода од котларнице „Сава Ковачевић” до грејног подручја топлане Нови Београд („Службени лист”, бр. 51/08)
- 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:

- Одлука о изради Плана детљане регулације Угриновачке улице од саобраћајнице Т-6 до Булевара Михајла Пупина, Градска општина Земун, („Службени лист”, бр. 67/13)
- 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.

4.2. Постојеће коришћење земљишта

У постојећем стању издвајају се:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне садржаје,
- привредне површине
- саобраћајне површине,
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе.

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2: „Постојеће коришћење земљишта” Р 1: 1000.

Површине за становање

Породично становање присутно је око улица Угриновачке, Горњоградске, Бранка Пешића, Тршћанске и Босанске улице. Објекти су слободностојећи, спратности П+Пк и П+1+Пк. Парцеле су углавном правоугаоног облика, различите величине, углавном са више помоћних објеката на парцели. Парцелама се приступа преко са јавних саобраћајница. Објекти су различитог бонитета. Објекти уз Угриновачку и Горњоградску улицу у приземљима углавном имају комерцијалне садржаје.

Вишепородично становање присутно је између улица Драгана Ракића и Угриновачке, као и на појединачним парцелама око Босанске и Тршћанске улице. Објекти су слободностојећи, спратности П+2+Пк. Парцеле су правоугаоног облика, са више објеката на парцели. Парцелама се приступа са интерних саобраћајних површина. Објекти су новијег датума и доброг бонитета.



Слика 2: Постојећи стамбени објекти уз улицу Драгана Ракића



Слика 3: Новоизведени објекти вишепородичног становања између улице Драгана Ракића и Угриновачке



Слика 4: Стамбени фонд уз Тршћанску улицу, на потезу од Драгана Ракића до Угриновачке



Слика 5: Постојећи објекти једнопородичног становања уз улицу Бранка Пешића

Површине за комерцијалне садржаје

Комерцијалне делатности у обухвату Плана присутне су у објекту трговине, маркет „ИДЕА“, у улици Драгана Ракића. Објекат је слободностојећи, спратности П и доброг бонитета.



Слика 6: Постојећи приземни објекат маркета „ИДЕА“ уз улицу Драгана Ракића



Слика 7: Простор између маркета „ИДЕА“ и стамбеног ткива у његовом залеђу

Привредне површине

У обухвату Плана налази се комплекс фабрике сатова „ИНСА АД“, лоциран уз Тршћанску улицу, на потезу северно од Угриновачке улице. Комплекс се налази на јединственој парцели, кп 11171 КО Земун, површине око 2.2ха и састоји се из више објеката. Објекти су слободностојећи, спратности П+1 - П+3 и доброг су бонитета.



Слика 8: Изглед привредног комплекса фабрике „Инса“ из Угриновачке улице



Слика 9: Фабрика „Инса“ из Тршћанске улице

Зелене површине

На предметном подручју нема јавних зелених површина и шума.

На парцели објекта електричне централе налази се уређен зелени простор са вредним примерцима вегетације која је плански сађена, добре кондиције и хабитуса.

У оквиру стамбене зоне присутни су вредни примерци дрвећа (појединачно и у групи), градски угари различитих стадијума сукцесије, као и мање обрадиве површине и воћњаци.

У оквиру комплекса Фабрике сатова Инса присутни су вредни примерци вегетације која је плански сађена.

4.3. Постојеће саобраћајне површине

Предметни план пресеца Угриновачка улица, тако да северни део обухвата Плана чини комплекс „ИНСА“ и део Тршћанске улице. Јужни део обухвата плана, тангира планирани коридор магистралне саобраћајнице - Угриновачке улице, на делу од Босанске до Новоградске улице.

Границом Плана су обухваћени делови следећих улица:

- примарна улична мрежа: Угриновачка (улица првог реда) и Горњоградска (улица другог реда).
- секундарна улична мрежа: Босанска, Тршћанска, Драгана Ракића и Бранка Пешића.

Предметни простор је опслужен аутобуским линијама чија возила саобраћају Угриновачком улицом.

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

Приступ постојећим објектима становања на простору између Угриновачке и Драгана Ракића обавља се преко постојећег паркинга формираног уз улицу Драгана Ракића.

У регулацији улице Бранка Пешића налазе се травне баштице са дрворедним стаблима, карактеристичне за сремски део града. У регулацији улица Драгана Ракића и Саве Ковачевића постоје дрвореди.

4.4. Постојеће површине за инфраструктурне објекте и комплексе

Топловодна мрежа и објекти

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

Гасоводна мрежа и објекти

У оквиру границе обухвата нема изведене гасоводне мреже и објеката.

Електроенергетска мрежа и објекти

За потребе напајања постојећих потрошача електричном енергијом изграђен је мањи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10kV и 1kV. Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно и надземно.

Телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада кабловском подручју аутоматске телефонске централе (АТЦ) "Земун", која се налази у оквиру границе плана. Приступна телекомуникациона (ТК) мрежа

изведена је кабловима постављеним надземно, слободно у земљу или у ТК канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. У оквиру границе предметног Плана налазе се постојећи оптички каблови и постојећа базна станица (БС).

Водоводна мрежа и објекти

Предметна локација по свом висинском положају припада првој висинској зони снабдевања водом града Београд. Кичму система који омогућава снабдевање водом предметне територије а и шире просторне целине чине постојећи примарни водовод Ø1000 mm који је изграђен у улицама Горњоградска и Угриновачка и магистрални Ø400 mm дуж улица Првомајска и Новоградска. У оквиру граница плана изграђена је секундарна водоводна мрежа.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна локација припада територији Централног градског канализационог система, подсливу Горњи Земун, делу на коме је заснован сепарациони систем канализације атмосферских и употребљених вода. Крајни реципијент кишних вода је река Дунав а употребљених КЦС "Карађорђево трг". Од примарних објеката изграђена је канализација у Угриновачкој улици (кишни колектор 70/160 cm и фекални Ø500 mm), Тршћанској улици (кишни колектор 70/160 cm) и Босанској улици (кишни колектор 50/75 cm). Примарни одводник употребљених вода са овог подручја је колектор 90/150 cm у Првомајској улици. У границама плана, изграђена је секундарна канализациона мрежа.

4.5. Постојећи објекти и комплекси јавних служби

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 39, на комплексу површине од око 5686 m², спратност објекта П+1, уписано 312 корисника.
- „Пепељуга“, вртић у Ул Цара Душана 123, на комплексу површине од око 1436 m², спратност објекта П, уписано око 100 корисника.

У непосредном окружењу, на пешачкој изохрони, су евидентирани објекти основних школа:

- „Соња Маринковић“, у Ул Авалска 17, на комплексу површине од око 1,44 ha, капацитета 720 ученика распоређених у 24 одељења (након доградње је капацитет објекта повећан са 570 ученика на 720 ученика).
- „Горња варош“, у Ул Добановачка 72, на комплексу површине од око 0,85 ha, у коју је уписано око 690 ученика.

Здравствене установе

У обухвату Плана нису евидентирани објекти здравствених установа.

У окружењу евидентиран је један објекат примарне здравствене заштите:

- Дом здравља Земун у улици Рада Кончара бр.46.

4.6. Инжењерскогеолошки услови

Простор ПДР-а припада Земунској лесној заравни са апсолутним котама терена од 87-94 mпв.

Геолошку грађу терена истражног простора чине лесне насlage 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 Земунa.

Ниво подземне воде је констатован у четвртом лесном хоризонту, односно у погребеној земљи која је покров четвртом лесном хоризонту. Осциловање између изданске и надизданске зоне је у висини око 2 m 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 објекта, (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 10 m 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).

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

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:

- За приступ садржајима уз Угриновачку улицу, неопходно је прибавити сагласност надлежног управљача саобраћаја – Секретаријата за саобраћај.
- Непостојање објекта и комплекса јавних служби (КДУ, основне школе, здравство) као ни довољних слободних неизграђених површина у јавној својини у оквиру границе плана, док су капацитети постојећих објекта и комплекса јавних служби у окружењу ограничени.
- Заштитни појас примарног водовода Ø1000 mm. Око примарног цевовода Ø1000 mm на делу између улица Угриновачка и Драгана Ракића потребно успоставити заштитни

појас минималних димензија од по 5,0 m са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви или га изместити у јавну површину. У заштитном појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације.

- Трасе постојећих дрвореда, као и дрвенаста вегетација на парцели објекта аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Земун“ и у оквиру комплекса фабрике сатова Инса, представља 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, представљају станиште за бројне врсте флоре и фауне, односно очување биодиверзитета и др.), због чега их је потребно у целости сачувати и уклопити у планско решење.

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину предметног плана под бројем IX-03 бр.350.14-45/16, а на основу Мишљења Секретаријата за заштиту животне средине под бројем 501.3-71/2016-V-04.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је дефинисање површина јавне и остале намене, саобраћајно и инфраструктурно опремање подручја и утврђивање правила уређења и грађења предметног простора у складу са планираним капацитетима изградње.

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 за инфраструктурне објекте и комплексе.

Површине осталих намена:

- површине за становање
- мешовити градски центри
- површине за комерцијалне садржаје.

Предложене планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 3: „Предлог планиране намене површина“ Р 1 : 1000

7.1.1. Површине јавне намене

Планиране површине за објекте и комплексе јавних служби

За укупан број становника који износи 6920 (постојећих 1560 и 5360 нових становника) у граници Плана, потребно је обезбедити додатне капацитете за нове кориснике: 536 деце школског узраста, као и 394 деце предшколског узраста.

У складу са Планом генералне регулације, у обухвату Плана су планиране следеће површине за објекте образовних установа:

-Земљиште оквирне површине од око 1,16 ха, планирано за основну школу у зони између улица Тршћанска и Бранка Пешића (на делу комплекса предузећа „Инса“). Планирати објекат капицетета за 540 ученика (18 одељења), БРГП 3500-4050 м².

-Земљиште оквирне површине 0,42 ха, планирано за предшколску установу (ПУ1) на потезу улица Тршћанска и Бранка Пешића и Драгана Ракића, максималног капацитета 270 деце, мин БРГП 2025 м².

-Земљиште оквирне површине 0,19 ха, планирано за предшколску установу (ПУ2) у блоку између улица Угриновачка и Драгана Ракића, максималног капацитета 124 деце, мин БРГП око 1000 м².

У току израде Нацрта плана преиспитаће се размештај, положај и капацитети предложених комплекса јавних служби уз сарадњу са надлежним институцијама и испитати могућност планирања депаданса уместо планиране локације (ПУ2) као и позиције планиране за основну школу.

Здравствене установе

За планирани број становника, према нормативима ПГР Београда потребно је планирати објекат примарне здравствене заштите укупне БРГП 630 – 1900 м², односно комплекс величине 830 – 2500 м².

Такође, у оквиру површина за вишепородично становање, објекти и комплекси јавних служби као што су предшколске установе, основне школе, установе основне и примарне социјалне и здравствене заштите, представљају социјалну инфраструктуру која може бити планирана као пратећи садржаји. 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.

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, чине следеће саобраћајнице:

- Угриновачка улица у рангу магистралне саобраћајнице,
- Тршћанска (део од Угриновачке ка Улици цара Душана), Горњоградска и Новоградска улица, које су у рангу улица другог реда.

Остале саобраћајнице унутар Плана су део секундарне уличне мреже.

За Угриновачку улицу у току је израда Нацрта плана, а према Одлуци о изради Плана детаљне регулације Угриновачке улице од саобраћајнице Т-6 до Булеvara Михајла Пупина, Градска општина Земун, („Сл. лист града Београда“, бр. 67/13). Део Угриновачке улице који је обухваћен овим Планом ће бити усклађен са саобраћајним решењем поменутог планског документа.

Приступ садржајима уз Угриновачку улицу биће дефинисани у фази израде Нацрта плана и усклађени са Нацртом Плана за Угриновачку улицу (Одлука о изради Плана детаљне регулације Угриновачке улице од саобраћајнице Т-6 до Булеvara Михајла Пупина, Градска општина Земун, („Службени лист града Београда“, бр. 67/13)).

Према ПГР- Београда, у градском подручју могуће је директно планирати директне приступе садржајима уз магистралну саобраћајницу, уз претходно прибављену сагласност надлежног управљача саобраћаја – Секретаријата за саобраћај.

Делове примарних саобраћајница Тршћанске и Горњоградске које су обухваћене границом плана (а нису плански дефинисане), планирати углавном у оквиру постојећих регулационих линија. Према дефинисаном рангу потребно је планирати их као двосмерне улице са по једном коловозном траком по смеру вожње и са обостраним тротоарима. Евентуални додатни садржаји попречног профила, потребне траке за престојавање у раскрсници, елементи ситуационог и нивелационог плана биће дефинисани у даљој фази израде Плана. Улица Новоградска приказана је на основу Плана детаљне регулације комплекса између улица Јакуба Кубуровића, Новоградске, Угриновачке и Ивићеве у Земуну („Сл. лист града Београда”, бр. 34/03).

Улице: Босанска, Драгана Ракића, Бранка Пешића, доњи део Тршћанске, Нова 1 и Нова 2 су део секундарне мреже. У оквиру одговарајућег графичког прилога приказано је концептуално решење мреже ових сабирних и приступних улица. Овим концептом саобраћаја планира се спајање улица Бранка Пешића и Драгана Ракића као и превезивање доњег дела Тршћанске на планирану раскрсницу улица Драгана Ракића и Бранка Пешића под правим углом. Зони становања типологије С6 између Угриновачке и Драгана Ракића приступ треба обезбедити како из Угриновачке улице тако и из улице Драгана Ракића преко трасе паркинг улице из постојећег паркинга.

Елементи ситуационог плана, подужог профила и попречни профили биће прецизно дефинисани у фази израде Нацрта плана.

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 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 оквиру припадајуће парцеле осим за предшколске установе за које је потребно обезбедити потребан број паркинг места у у регулацији саобраћајнице.

У регулацији саобраћајница треба сачувати и унапредити постојеће трасе дрвореда. Такође, у регулацији новопланираних саобраћајница потребно је планирати нове трасе дрвореда.

У оквиру површина за паркирање сачувати постојећа дрворедна стабла и планирати садњу нових стабала у делу где недостају.

Топловодна мрежа и објекти

Планирати ширење и даљу изградњу топоводне мреже.

Гасоводна мрежа и објекти

Могућа је гасификација предметног обухвата изградњом гасовода дуж Угриновачке улице.

Електроенергетска мрежа и објекти

Напајање планираних потрошача биће оријентисано на постојећу или планирану електроенергетску мрежу односно трафостаницу, што ће се дефинисати кроз даљу сарадњу са "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈОМ" у току израде Нацрта плана.

Телекомуникациона мрежа и објекти

У циљу једноставнијег решавања потреба за новим прикључцима као и преласка на нове технологије потребно је предвидети приступ свим постојећим и планираним објектима путем ТК канализације.

Прикључење планираних телекомуникационих корисника биће дефинисано кроз даљу сарадњу са Предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" у току израде Нацрта плана.

Постојећу зелену површину и дрвенасту вегетацију на парцели објекта аутоматске телефонске централе потребно је у целости сачувати и уклопити у планско решење.

Водоводна мрежа и објекти

Око магистралних и примарних цевовода успоставља се заштитни појас минималних димензија са сваке стране цевовода рачунато од спољне ивице цеви а који у зависности од димензија цевовода износи:

- за пречнике од $\varnothing 300$ mm- $\varnothing 500$ mm -3.00 m,
- за пречнике преко $\varnothing 500$ mm -5.00 m.

У овом појасу није дозвољена изградња било каквих објеката, постављање високог растиња, складиштење грађевинског материјала и прелажење тешке механизације, како у току изградње тако и у време експлоатације. У урбанизованом делу града, изузетно најмања ширина овог појаса мора бити 4.00 m. С обзиром да примарни цевовод $\varnothing 1000$ mm на делу између улица Угриновачка и Драгана Ракића пролази кроз блок између објеката, размотрити могућност његовог измештања у јавну површину.

За уредно снабдевање водом корисника, потребно је у границама плана:

- постојећу водоводну мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдског водовода,
- постојећу водоводну мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу водоводне мреже за потребе нових корисника минималних димензија $\varnothing 150$ mm.

Канализациона мрежа и објекти

Сакупљене кишне воде са подручја предметног плана сакупити системом цевне канализације и усмерити их ка и постојећим колекторима, који се пружају све до излива у реку Дунав. Употребљене воде, такође сакупити и усмерити ка постојећим колекторима у улицама Првомајска и Угриновачка. За дефинисање концепције и начина одвођења атмосферских и употребљених вода са подручја предметног Плана, потребно израдити одговарајућу техничку документацију, у којој је неопходно сагледати шире подручје Горњег Земуна.

За уредно одвођење употребљених и атмосферских вода, потребно је у границама плана:

- постојећу канализациону мрежу нестандарних димензија реконструисати у складу са важећим стандардима и прописима Београдске канализације,
- постојећој канализационој мрежи која остаје у функцији градског система, мора се обезбедити приступ возилима надлежне комуналне куће у сваком тренутку за потребе текућег одржавања, на местима шатхова не смеју се планирати паркинг места,
- постојећу канализациону мрежу ускладити са саобраћајним решењем и планираним наменама и по потреби локално је изместити у јавну површину,
- планирати изградњу канализационе мреже за потребе нових корисника, минимални пречници градске канализације сепарационог система су $\varnothing 300$ mm за атмосферску канализацију и $\varnothing 250$ mm за канализацију употребљених вода.

7.1.2. Површине остале намене

Планиране површине за становање

Површине планиране за становање обухватају површину од око 10,6 ha.

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се природно у становању налазе. То су дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, мањи локали за различиту занатску производњу, предузећа чија делатност није опасна по суседство, услуге, канцеларијско пословање и сл. Поред тога, у зонама становања се природно налазе и саобраћајне површине, улице, скверови и сл. као и комунална инфраструктура и зеленило. Као површине намењене становању дефинисане су површине у којима преовлађују стамбене површине у односу на друге компатибилне намене.

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, минималне величине 300 m² са највише четири стана у објекту, спратности П до П+1+Пк/Пс.

Под **вишепородичним становањем** подразумева се већи број стамбених јединица у оквиру једног објекта.

У оквиру површина планираних за становање издвајају се следеће зоне:

- зона породичног становања у формираним градским блоковима (С1)
- зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6)
- зона вишепородичног становања - трансформација привредних и других комплекса (С8)

Зона породичног становања у формираним градским блоковима (С1)

Зона породичног становања у формираним градским блоковима се планира у блоку између Босанске и Тршћанске улице, као и у делу блока између Тршћанске и улице Бранка Пешића. Обухвата површину од око 1,7 ha.

Са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.

Планирани урбанистички параметри у зони С1:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 40% (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- максимална планирана спратност објеката износи П+1+Пк/Пс,
- максимална планирана спратност помоћних објеката износи П,
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%.

Прецизна подела на подзоне у оквиру зоне С1 биће дефинисана кроз израду Нацрта Плана.

Зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање (С6)

Зона трансформације породичног становања заузима централни, и највећи део предметног подручја, део блока између улица: Угриновачке, Тршћанске, Драгана Ракића и Горњоградске.

Обухвата површину од око 7,3 ha.

Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.

Планирани урбанистички параметри у зони С6:

- индекс заузетости („З“) на парцели је за слободностојеће објекте оријентационе спратности П+2 до 40% (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- максимална планирана спратност објеката износи П+2.
- проценат слободних и зелених површина на парцели за слободностојеће објекте је мин. 60%, минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%.

Прецизна подела на подзоне у оквиру зоне С6 биће дефинисана кроз израду Нацрта Плана.

Зона вишепородичног становања - трансформација привредних и других комплекса (С8)

Зона трансформације привредних комплекса у вишепородично становање обухвата комплекс фабрике сатова „Инса“, део блока уз Тршћанску улицу, северно од Угриновачке улице и обухвата површину од око 1.9 ха.

Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку. Однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%.

Планирани урбанистички параметри у зони (С8):

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 50 (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- максимална планирана спратност објеката износи П+6+Пк/Пс,
- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% / минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.

Прецизна подела на подзоне у оквиру зоне С8 биће дефинисана кроз израду Нацрта Плана.

Дрвенасту вегетацију у оквиру свих стамбених зона потребно је снимити, валоризовати и вредне примерке сачувати и уклопити у планирано решење.

Планирани мешовити градски центри (М5)

Ова зона је планирана као линијски центар дуж Угриновачке улице и у њој је планирана изградња комерцијалних, пословних и стамбених објеката са пословним приземљем. Обухвата површину од око 3,9 ха.

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%. У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.

Са мешовитим градским центрима су компатибилне све намене изузев површина за привредне зоне и привредне паркове. Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%.

Планирани урбанистички параметри у зони М5:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 50% (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- максимална планирана спратност објеката износи П+3,

- процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 50% / минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.

Прецизна подела на подзоне у оквиру зоне М5 биће дефинисана кроз израду Нацрта Плана.

Површине за комерцијалне садржаје (К4)

У оквиру ових површина планирају се пратећи комерцијални садржаји који обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге у центрима месних заједница и главним улицама у новоизграђеним стамбеним зонама, али и садржаје који задовољавају потребе основног образовања, дечије заштите, основне здравствене потребе и потребе културе и забаве гравитирајућег становништва.

Ова зона обухвата површину од око 0,2 ха.

Планирани урбанистички параметри у зони К4:

- индекс заузетости парцеле ("З") је до 60% (индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%),
- максимална планирана спратност објеката износи П+1,
- процент слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% / минимални процент зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 5%.

7.3. Предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране БРГП

НАМЕНА ПОВРШИНА	постојеће (ха)	%	планирано (ха)	%
површине за становање	13.07	67.86	9.35	48.55
површине мешовитих градских центара	0	0	3.62	18.79
површине комерцијалних садржаја	0.26	1.35	0.24	1.25
површине привредних зона	2.22	11.52	0	0
површине за објекте и комплексе јавних служби	0	0	1.77	9.19
површине за инфраструктурне објекте и комплексе	0.23	1.2	0.23	1.2
саобраћајне површине	3.48	18.07	4.05	21.02
УКУПНО	19.26	100	19.26	100

Табела биланса предложених намена површина (оријентационо)

	ПОСТОЈЕЋЕ (оријентационо)	УКУПНО ПЛАНИРАНО (пост.+ново) (оријентационо)
површина плана	19.26 ха	19.26 ха
БРГП становања	25.325 m ²	132.870 m ²
БРГП мешовитих градских центара	0 m ²	72.440 m ²
БРГП комерцијалних садржаја	1.370 m ²	2.915 m ²
БРГП привредних зона	22.965 m ²	0 m ²
БРГП објеката и комплекса јавних служби	0 m ²	6.525 m ²
БРГП инфраструктурних објеката и комплекса	1.745 m ²	1.745 m ²
БРГП укупно	51.405 m²	216.495m²
бр. станова	560	2.385
бр. становника	1.560	6.920

Табела процењене планиране БРГП

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ					ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ		
Намена	Зона	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина (застрте/незастрте)	"З" макс. индекс заузетости парцеле	"С" макс. спратност	мин. % зелених површина (застрте/незастрте)
Површине за становање	С1	40	П+1+Пк/Пс	60/30	40	П+1+Пк/Пс	60/30
	С6	40	П+2	60/30	50	П+2+Пк/Пс	50/10
	С8	50	П+6+Пк/Пс	50/15	50	П+6+Пк/Пс	50/15
Површине мешовитих градских центара	М5	50	П+3	50/15	60	П+4+Пк/Пс	40/15
Површине за комерцијалне садржаје	К4	60	П+1	40/5	80	П+2	20/5

Табела предложених основних урбанистичких параметара и параметара ПГРа

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 и 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, саобраћајне и социјалне инфраструктуре
- Повећање броја радних места
- Реализацијом плана, пре свега унапређењем и развојем инфраструктурне мреже, и спровођењем мера заштите са аспекта заштите животне средине, које ће бити дефинисане нацртом предметног плана, очекује се смањење притиска на чиниоце животне средине.

Саставни део Елабората за рани јавни увид су и:

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- | | |
|--|-----------|
| 1. ШИРА СИТУАЦИЈА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА | |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА | Р 1: 1000 |
| 3. ПРЕДЛОГ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА | Р 1: 1000 |

III ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја уз Угриновачку улицу, у делу између улица Босанске и Новоградске, градска општина Земун („Сл.лист града Београда“, бр. 76/16)
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 задатак Дирекције