

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
блока између улица Тошин бунар, Трогирске,
Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун

НАЦРТ ПЛАНА



Центар за планирање урбаног развоја

НАРУЧИЛАЦ: „LIDL SRBIJA KD BEOGRAD”, Београд

ОБРАЂИВАЧ: „Центар за планирање урбаног развоја – ЦЕП”, д.о.о., Београд

РАДНИ ТИМ:

Одговорни урбаниста:

Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.
Сања Вранић, дипл.инж.арх.

Радни тим:

Снежана Димитријевић, дипл.инж.саобр.
Слободан Стјепановић, дипл.инж.грађ.
Бата Рађеновић, дипл.инж.ел.
Драган Боговац, дипл.инж.маш.
Владана Станојевић, арх.техн.

директор ЦЕП-а:

Љубина Стефановић Тасић, дипл.инж.арх.

Београд, април 2017.

САДРЖАЈ :

1. ОПШТИ ДЕО

- 1.1 Правни основ
- 1.2 Повод и циљ израде плана
- 1.3 Граница подручја плана
- 1.4 Условљености из плана вишег реда
- 1.5 Урбанистичке обавезе
- 1.6 Подлоге за израду плана

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- 2.1 Локација
- 2.2 Постојећи начин коришћења земљишта
- 2.3 Саобраћајна мрежа
- 2.4 Комунална мрежа

3. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

- 3.1 Образложење концепта
- 3.2 Намена површина
- 3.3 Правила парцелације
- 3.4 Правила регулације и нивелације
- 3.5 Правила уређења за саобраћајне површине
- 3.6 Техничка инфраструктура
- 3.7 Слободне и зелене површине
- 3.8 Остали услови за уређење простора
- 3.9 Правила грађења
- 3.10 Упоредни приказ урбанистичких параметара
- 3.11 Услови за даљу разраду и спровођење плана

4. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01 Катастарско-топографска подлога са границом плана	1:1000
02 Постојећа намена површина	1:1000
03 Планирана намена површина	1:1000
04 План нивелације и регулације	1:1000
05 План парцелације површина јавне и остале намене	1:1000
06 Урбанистичко решење саобраћајних површина	1:1000
07 План водоводне и канализационе мреже и објеката	1:1000
08 План електроенергетске и ТК мреже и објеката	1:1000
09 План топоводне и гасоводне мреже и објеката	1:1000
10 Синхрон план инсталација	1:1000

5. ДОКУМЕНТАЦИЈА



Скупштина града Београда на седници одржаној _____ године, а на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15) и члана 31. Статута града Београда („Службени лист града Београда“, број 39/08, 6/10 и 23/13), донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун

1. ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“, бр. 37/16) и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 64/15).

1.2 ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Предметно подручје није детаљно урбанистички разрађено.

Предметни простор се налази у обухвату Генералног урбанистичког плана Београда („Сл. лист града Београда“ бр.11/16) и Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр.20/16 и 97/16). Према Плану генералне регулације, предметна територија предвиђена је за зону мешовитих градских центара у зони више спратности - зона М4, за коју је обавезна израда плана детаљне регулације.

Циљ је да се, кроз сагледавање просторних могућности саме локације, непосредног и ширег окружења, као и постојећих и планираних инфраструктурних веза, нађе оптимално просторно-програмско решење које ће представљати реалан и економски оправдан оквир за изградњу објеката у блоку.

Циљеви доношења одлуке о изради предметног плана су:

- дефинисање јавног интереса;
- стварање планских могућности за унапређење коришћења постојећих и изградњу нових садржаја;
- обезбеђивање капацитета техничке инфраструктуре за постојећу и планирану изградњу;
- очување и побољшање услова животне средине;
- увођење самоодрживог система, еколошки стабилног.

1.3 ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Предметним планом обухваћен је део подручја Градске општине Земун, блок између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске улице. Границом је обухваћен део Трогирске улице, Скадарска улица у целини, као и Улица Петра Кочића од Трогирске улице до Скадарске и даље постојећом стазом до укрштања са Улицом Јернеја Копитара.

Предметни простор се налази већим делом у централној зони, у оквиру целине VII – Центар Земунa, Горњи Земун, Велико ратно острво и једним мањим делом у оквиру целине IX – Центар Новог Београда, Првобитни Нови Београд.

Све катастарске парцеле обухваћене планом припадају КО Земун:

Целе парцеле:

2123, 2124, 2125, 2128/1, 2129, 2130/1, 2130/2, 2130/3, 2130/4, 2130/5, 2130/6, 2130/7, 2130/8, 2130/9, 2131/1, 2131/2, 2134, 2135, 2136, 2137/1, 2137/2, 2138 и 2139.

Делови парцела:

2122, 2117, 2118, 2119, 2126, 2128/2, 2132, 2133, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144/1, 2144/2, 2370/1 и 2436/1.

Површина обухвата плана износи око 1,89 ha.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела, у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог *01/Катастарско-топографски план са границом обухвата*.

1.4 УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16)

Предметно подручје се налази у оквиру Централне зоне и припада Целини VII – Центар Земунa, Горњи Земун, Велико ратно острво и једним мањим делом целини IX – Центар Новог Београда, Првобитни Нови Београд. Граница централне зоне поклапа се са трасом Улице Тошин бунар.

Према Плану генералне регулације („Службени лист града Београда“, бр. 20/16 и 97/16) на предметном простору планиране су површине остале намене и то мешовити градски центри, а од површина јавних намена, мрежа саобраћајница. Према типологији, предметни блок се налази у зони М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности.

1.5 УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

- Плански основ за израду плана је:
 - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16).
- Ободне саобраћајнице и непосредно окружење разрађивани су важећим плановима. Однос овог планског документа, према решењима и утицајима из усвојених

урбанистичких планова који се граниче са предметном територијом, дефинисан је на следећи начин:

- План детаљне регулације подручја између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић” и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, Градска општина Земун (*„Сл. лист града Београда”, бр. 75/13*).
Овај План се преклапа са територијом наведеног плана у делу Трогирске улице, између Тошиног бунара и Нове 1 због инфраструктуре, па се усвајањем овог Плана наведени План у тој зони ставља ван снаге у делу инфраструктуре.
- План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд (*„Сл. лист града Београда”, бр.99/16*).
Овим Планом обухваћен је део Улице Тошин бунар у делу раскрснице са Трогирском улицом због инфраструктуре, па се усвајањем овог плана, План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута у тој зони допуњује у делу инфраструктуре.
- План детаљне регулације за изградњу магистралног топловода од котларнице „Сава Ковачевић” до грејног подручја топлане Нови Београд (*„Сл. лист града Београда”, бр.51/08*).
Овај план се поклапа са наведеним планом у делу раскрснице улица Петра Кочића и Јернеја Копитара, па се усвајањем овог Плана, наведени план у тој зони допуњује у делу топлификације.

1.6 ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Овај План детаљне регулације ради се на следећим подлогама:

- Дигитализовани катастарско- топографски план 1:500
„Геотехника”, д.о.о, Београд
- Геодетски план водова 1:1000
Републички геодетски завод, Центар за катастар непокретности, Београд

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1 ЛОКАЦИЈА

Предметни план се налази на граници између две градске општине: Земун и Нови Београд, и представља јужну тачку уласка у центар Земуна. С обзиром да је Улица Тошин бунар, која је контактна саобраћајница на коју се орјентише и „наслања“ предметни план, трговачко-пословна улица ширег градског значаја, западни део блока уз Тошин бунар је директно орјентисан и чини део те целине, док је источни део повученији и нешто мање изложен.

Природне погодности терена и положај ове урбанистичке целине у односу на Улицу Тошин бунар, условили су насељавање у виду породичне и вишепородичне стамбене изградње различитог бонитета, као и једног већег производног комплекса, који је данас трансформисан у комерцијалне делатности и коришћен од стране више привредних субјеката различитих типова делатности.

2.2 ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Увидом у стање парцела и објеката на терену и на основу приложене документације, а сагледавајући и анализирајући контекст и непосредно окружење, може се констатовати следеће:

- успостављена је основна регулација ободних саобраћајница и објеката и постоји јасна парцелација;
- терен у обухвату границе је у врло благом нагибу у правцу југоистока, тј. од Улице Тошин бунар ка Улици Петра Кочића са распоном висинских кота између 72,70 и 74,60 мнв;
- услед нагиба терена од северозапада ка југоистоку, простор се одликује повољном и добром осунчаношћу погодном за становање;
- парцеле стамбене намене су релативно правилног облика са објектима уз регулациону линију или незнатно повученим од ње;
- приликом изградње објеката у производном комплексу (делатности смештене између улица Тошин бунар и Петра Кочића) није се водило рачуна о парцелацији, па су постојеће катастарске парцеле различите величине и облика, неке су субстандардне, а објекти су изграђени преко више катастарских парцела.

На предметном простору постоје три основне намене: становање (породично и вишепородично), комерцијалне делатности и здравство:

1. Објекти породичног становања су релативно доброг бонитета, у већини случајева се ради о градским вилама спратности П+Пк. Изузетак је пар парцела уз Тошин бунар са више објеката мањих димензија – партаја, примене спратности. На подручју обухвата плана, постоје два објекта колективног становања, спратности П+1, један на углу Тошиног бунара и Скадарске улице и један у Скадарској улици. Оба објекта су релативно лошег бонитетног стања.
2. Делатности су већином концентрисане на подручју комплекса бивше фабрике „Лола флуидоматик“. Ради се о различитим комерцијалним и привредним, као и

спортским садржајима: шлеп служба, штампарија „Graphicroom“, криминолошка академија, курирска служба „Блиц“, „ABC Marketing“, „Edita 2014“, „Fragment auto“, „Germanika „Office hair and nails“, као и Кикбокс клуб „Taurunum“.

3. На углу улица Васе Пелагића и Скадарске, на парцелама КП 2137/1 и 2138 КО Земун, изграђена је Општа болница „Analife“ са два објекта спратности П+Пк и П+1.

Објекти су углавном изграђени као слободностојећи, ређе једнострано или двострано узидани спратности од П до П+1. Квалитет постојећих објеката је врло различит и креће се од објеката изузетно лошег бонитета (партаје) до врло добрих и квалитетних објеката (стамбени фонд изграђен у скорије време, као што је нпр. нови објект болнице).

Постојеће намене простора су дефинисане у графичком прилогу 02/*Постојећа намена површина*.

2.3 САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Простор посматраног Плана ограничен је са западне стране Улицом Тошин бунар, са јужне стране Скадарском, са источне стране Улицом Петра Кочића и са северне стране Трогирском улицом.

У постојећој уличној мрежи града Улица Тошин бунар има функционални ранг градске магистрале, док остале улице у обухвату посматраног Плана представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима.

У постојећем стању на свим наведеним улицама, где за то постоје просторне могућности, се врши паркирање возила у уличном профилу, на уличним фронтима, и то пола на тротоару, пола на коловозу или на тротоару, чиме се деградирају све површине уличног профила. На тај начин пешаци су принуђени да силазе на коловоз чиме ометају динамички саобраћај, смањују брзину саобраћајног тока и директно угрожавају сопствену безбедност.

Стационирање возила представља проблем, као и на већини територије градског подручја. За већ изграђене објекте није решен проблем паркирања, те се возила углавном паркирају дуж улица и на тај начин ометају кретање пешака по тротоарима.

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

18: Медаковић 3 - Земун (Бачка)

45: Блок 44 - Земун (Нови град)

78: Бањица 2 - Земун (Нови град)

2.4 КОМУНАЛНА МРЕЖА

Водоводна мрежа и објекти

Предметно подручје припада првој висинској зони водоснабдевања из београдског водоводног система. Дуж улица предметног простора, постоји изграђена дистрибутивна водоводна мрежа која непосредно снабдева водом потрошаче.

Дуж целе трасе Улице Тошин бунар, налази се траса примарног цевовода променеивог пречника од \varnothing 700mm (В1Л700) до \varnothing 900mm (В1Л900). Уз локацију предметног плана, осим наведеног цевовода који је у овој зони пречника \varnothing 800mm (В1Л800), пролазе и два секундарна цевовода 2 X \varnothing 150 mm.

У границама предметног плана постоји следећа водоводна мрежа:

- Ø 80mm (В1Л80) у Скадарској улици;
- Ø 80mm (В1Л80) у Улици Петра Кочића.

Постојећи цевоводи Ø 80mm су недовољног капацитета и у лошем стању.

Положај постојеће водоводне мреже приказан је у Катастру Републичког геодетског завода и подлогама ЈКП Београдски водовод и канализација.

Канализациона мрежа и објекти

Предметно подручје припада Централном канализационом систему где се канализација врши према сепарационом принципу. Главни реципијент за употребљене и атмосферске воде са предметног подручја је КЦС „Карађорђево трг“, која према тренутном стању потискује употребљене и атмосферске воде директно у Дунав. Планирано је да се употребљене воде, уз помоћ црпне станице, потискују у правцу КЦС „Ушће“.

Атмосферске воде ће се потискивати у Дунав.

Дуж улица предметног плана изграђена је следећа канализациона мрежа:

- У Улици Петра Кочића кишни колектор Ø 800mm, који услед тренутног недостатка фекалне канализације, функционише као општи колектор.
- У Улици Тошин бунар која је ван границе овог плана је фекални канал Ø 250mm.

У осталим улицама није изграђена канализација.

Овакво стање указује на недовољан обим изграђеног система канализационе мреже.

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

Електроенергетска мрежа

Унутар постојећег комплекса “Лола флуидматик“, налази се ТС 10/0,4 kV (3-947), која се ширењем регулације Тошиног бунара (ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд) измешта на локацију непосредно уз границу предметног плана.

У оквиру предметног подручја налази се више надземних и кабловских водова 1kV и водова јавног осветљења.

ТК мрежа

Предметни комплекс припада подручју АТЦ „Земун“. Приступна тк мрежа изведена је као подземна. У оквиру предметног плана дуж Трогирске улице положен је бакарни тк кабл на који су прикључени објекти индивидуалног становања.

Сви остали телекомуникациони објекти су ван граница предметног плана.

Топловодна мрежа и објекти

У оквиру границе Плана на систем даљинског грејања топлане ТО “Нови Београд“ путем постојеће магистралне топоводне мреже пречника Ø508,0/710mm (ДН500) у Улици Јернеја

Копитара и топоводног прикључка Ø76.1/140mm (ДН65) у Улици Петра Кочића, прикључен је само постојећи објекат у Улици Петра Кочића бр.34.

Температурни и притисни режим топоводне мреже за грејно подручје ТО “Нови Београд” износи :

- Грејање: 120/55°C и НП16 бар, повезивање корисника индиректно путем топлотних подстанца. Прекид у грејању је ноћно са перспективом без прекида рада - 24 часа дневно.
- Припрема потрошне топле воде (ПТВ): 65/22°C, НП16 бар, у току грејне сезоне постоји могућност припрема ПТВ са ноћни прекидима.

Гасоводна мрежа и објекти

На предметном простору не постоји изведена гасоводна мрежа и постројења.

Табела бр. 1: Постојећи урбанистички параметри и капацитети

намена	површина парцела (према наменама)	површина под објектима	површина помоћних објеката	слободне и зелене површине		БРГП укупно	БРГП становање	БРГП делатности	однос становање/ делатности		број станова	број становника	број радних места	индекс заузетости (Из)	максимална густина корисника	
				м ²	%				%	ком						ком
остала намена	здравствена установа	714,6	309,0	48,0	357,6	50,0	618,5	0	618,5	0	100	0	0	20	50	280,0
	делатности	8118,3	3570,2	287,6	4260,4	52,5	5810,4	0	5810,4	0	100	0	0	116	48	142,9
	породично становање	5363,5	1365,1	519,5	3478,9	64,9	2702,1	2702,1	0	100	0	17	50	0	35	93,2
	вишепородично становање	786,7	173,7	79,5	533,5	67,8	430,0	430,0	0	100	0	6	18	0	32	228,8
Укупно остало		14983,1	5418,0	934,6	8630,5	57,6	9561,0	3132,1	6428,9	33	67	23	68	136	42	136,1
јавно	саобраћајне површине	3909,1	0	0	3909,1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Укупно План		18892,2	5418,0	934,6	12539,6	66,4	9561,0	3132,1	6428,9	33	67	23	68	136	34	108,0

3. ПЛАНИРАНИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

3.1 ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА

И поред амбијенталних и архитектонских разлика у квалитету и просторним потенцијалима, Улица Тошин бунар са својим окружењем представља јединствен градски простор који је потребно сагледавати у континуитету. Због тога је један од циљева израде и овог плана да се трансформацијом предметне градске зоне створи јасан и препознатљив идентитет простора. Нова регулација и проширење Тошиног бунара има за последицу нову организацију блокова и потребу редефинисања осталог саобраћаја у окружењу.

У циљу организоване и планиране изградње којом се, подизањем опремљености локације и квалитета појединачних објеката, побољшавају услови живота у ширем подручју, неопходно је поштовање три основна принципа:

1. склад са изграђеним структурама, уз поштовање контекста локације;
2. формирање урбанистичког решења у контексту ширег окружења, блока, суседних блокова и шире зоне;
3. поштовање регулације и стечених урбанистичких обавеза у саобраћају и инфраструктури.

Потребне и предвиђене трансформације простора имају значајне последице на план у погледу дефинисања концепта и захвата у саобраћајној матрици, првенствено у погледу проширења регулација постојећих саобраћајница, нарочито Улице Тошин Бунар. Проширењем и реконструкцијом Улице Тошин бунар, предметна зона постаје јако саобраћајно чвориште на уласку у централну зону Земуна чиме се фаворизује изградња комерцијалних садржаја и постепена трансформација становања из породичног у вишепородично становање са делатностима у приземљима.

Наведена трансформација на терену није још увек започета, али ширењем Тошиног бунара према предметном блоку, она је неминовна, па је плански потврђена кроз урбанизацију предметних блокова остваривањем могућности економски исплативе реконструкције.

Планским решењем створени су услови да се дотрајали грађевински фонд у блоку замени новим уз повећање бруто површине. У свим објектима дуж Улице Тошин бунар планирано је нестамбено приземље и први спрат.

На парцелама које су припадале производном комплексу „Лола флуидоматик“ и у којима су тренутно смештене делатности широког спектра, планом је предвиђена замена објеката новим трговачким комплексом.

Планом није предвиђено задржавање или рушење постојећих објеката, већ је дата намена површина, капацитети зона и правила градње. За рушење су предвиђени они објекти који улазе у регулацију јавних површина.

Паркирање возила планира се у подземним гаражама у оквиру парцеле и паркирањем на слободном делу парцеле или у приземљу објекта у комерцијалној зони.

Најближи објекти примарне заштите у којима становници предметног подручја могу остварити здравствену заштиту су:

- Централни објекат Дома здравља Земун у Улици Раде Кончара 46, удаљен око 2,7 km од предметног подручја и
- Здравствена станица „Доњи град“ у Улици Авијатичарски трг 7, удаљена око 1,6 km од предметног подручја.

У складу са планираним повећањем броја становника, на предметном простору није потребно планирати изградњу нових објеката здравствене заштите. Такође, постојећи капацитети у предшколским и школским установама у суседним блоковима су довољни за прихват дела популације која им гравитира.

Планом су одређене зоне, тј. функционалне целине, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која су дефинисана за сваку зону понаособ. У оквиру сваке зоне, Планом су дефинисане карактеристичне, преовлађујуће намене.

3.2 НАМЕНА ПОВРШИНА

Планиране намене простора су дефинисане графичким прилогом 03 */Планирана намена површина*. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

Планиране намене површина дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта:

Површине јавне намене чине:

1. Јавне зелене површине:
 - Сквер
2. Инфраструктурни коридор
3. Саобраћајне површине

Површине остале намене чине:

1. Делатности:
 - ЗОНА К – комерцијалне делатности, h=12 m
2. Становање:
 - ЗОНА С1 – породично становање, П+1+Пк/Пс
 - ЗОНА С2 – вишепородично становање, П+6+Пс

3.2.1. Површине јавне намене

- **Јавне зелене површине –сквер**

У склопу обухвата Плана је предвиђена изградња уређене зелене површине на углу Тошиног бунара и Трогирске улице.

Ради се о јавном урбаном простору, тзв. урбаном џепу који је величином и обликом прилагођен контекстуалним условима. Површина је предвиђена да се уреди као зелена парковска површина, односно пјачета са зеленилом, стазама, клупама за одмор и сл.

- **Инфраструктурни коридор**

Наведени јавни простор у овом Плану предвиђен је као инфраструктурни коридор којим ће се планирани топовод у Улици Петра Кочића прикључити на постојећи топовод у Улици Јернеја Копитара.

- **Саобраћајне површине**

су детаљно описане у поглављу 3.5.

3.2.2. Површине остале намене

- **Зона К – комерцијалне делатности, max.h=12m**

На простору некадашње фабрике „Лола флуидоматик“ која се налази између Улице Тошин бунар, Васе Пелагића и Петра Кочића и који чини језгро предметног блока, предвиђена је изградња трговачког центра, односно објекта трговине прехранбеним производима на мало (хипермаркет „Lidl“), максималне висине објекта $h=12\text{ m}$ и индекс заузетости $I_z=60\%$. Комплекс је 100% пословни и потребно га је реализовати на јединственој грађевинској парцели. Колски приступ парцели се остварује из Улице Тошин бунар и Петра Кочића. Паркирање је предвиђено надземно на парцели и у приземљу објекта, али се дозвољава и изградња подземне гараже.

У зони К, објекат се поставља као слободностојећи. Комерцијалне делатности, попут тржног центра, хипермаркета, трговачког центра и сл. и у урбанистичком и обликовном смислу треба да представљају целину. У овој зони није дозвољено становање.

Нарочито је важно обратити пажњу на спољно уређење комплекса, блоковско зеленило, продоре кроз комплекс, колске и пешачке приступе, улазе у објекте и сл. Обавезна је јединствена парцела у овој зони, а реализација комплекса је могућа фазно.

- **Зона С1 – породично становање, П+1+Пк/Пс**

Зона породичног становања обухвата јужну страну Трогирске улице на североистоку обухвата Плана, на парцелама где се и у постојећем стању налазе породични стамбени објекти релативно доброг бонитетног стања. Предвиђени максимални урбанистички параметри дефинисани за ову зону су спратност П+1+Пк/Пс и индекс заузетости $I_z=40\%$.

Објекти се могу поставити као слободностојећи, двојни (два једнострано узидана објекта на засебним парцелама) или као објекти у низу (мин. три објекта у низу).

Карактер ове целине треба да буде дефинисан квалитетним породичним становањем, типа градске виле, са уређеним предбаштама и унутрашњим двориштима. Максимални проценат делатности на нивоу парцеле је 10%.

- **Зона С2 – вишепородично становање, П+6+Пс**

Вишепородично становање је предвиђено у делу блока уз Улицу Тошин бунар, односно између Тошиног бунара, Скадарске улице и Васе Пелагића и у делу између Улице Васе Пелагића, Скадарске и Улице Петра Кочића. У зони С2, предвиђена је изградња вишепородичних објеката у компактом блоку, спратности П+6+Пс и индекса заузетости $I_z=60\%$.

Објекти се постављају у низу (двострано узидани), обликовно су репрезентативни и прилагођени амбијенту.

Однос становања и делатности је 0 - 100% : 100 - 0%, осим код објеката уз Улицу Тошин бунар, где су приземље и први спрат обавезно нестамбени.

Паркирање се предвиђа на парцели (у подземним гаражама и на слободној површини парцеле).

У оквиру стамбених објеката, у овој зони могу се наћи простори намењени делатностима, под условом да не ремете комфор становања и не угрожавају животну средину. Компатибилни садржаји становању су: трговина, пословање, угоститељство, занатске услуге (уз поштовање услова заштите животне средине, првенствено у односу на буку и загађење ваздуха), предшколске установе капацитета до 30 деце, здравствене установе, сале за рекреацију, гараже и сл., а према стандардима за ту врсту објеката и према условима из овог Плана.

Графички приказ поделе на зоне дат је у прилогу 03/Планирана намена површина.

Табела бр. 2: Планирани урбанистички параметри осталог грађ. земљишта по зонама

Ознака зоне	намена	спратност/ висина објеката	урбанистичк и параметри	посебне условљености
			Из (%)	
ЗОНА К	Комерцијалне делатности	h = 12m	60	јединствена грађевинска парцела
ЗОНА С1	Породично становање	П+1+Пк/Пс	40	
ЗОНА С2	Вишепородично становање	П+6+Пс	60	уз Улицу Тошин бунар, приземље и први спрат обавезно нестамбени.

Напомена:

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама).

Индекс заузетости парцеле (Из) је однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

У прорачун бруто развијене грађевинске површина (БРГП) парцеле не улазе етаже испод коте приземља намењене паркирању возила у оквиру подземних гаража, смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

Табела бр. 3: Биланс постигнутих површина под грађевинским земљиштем јавне и остале намене

		планирано	
Грађевинско земљиште јавне намене	0,45 ha	зеленило - сквер	170 m ²
		инфраструктурни коридор	647 m ²
		саобраћајнице	3.707 m ²
		Укупно:	4.524 m ² = 0,45 ha
Грађевинско земљиште остале намене	1,44 ha	зона К – комерцијалне делатности	7.095 m ²
		зона С1– становање	1.762 m ²
		Зона С2 – становање	5.511 m ²
		Укупно:	14.368 m ² = 1,44 ha
УКУПНО ПЛАН			18.892 m ² = 1,89 ha

3.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Простор Плана детаљне регулације подељен је на парцеле у оквиру земљишта јавне и остале намене.

Парцеле у оквиру земљишта јавне намене

Парцеле у оквиру земљишта јавне намене дефинисане су аналитичко-геодетским елементима за обележавање, а на основу података из топографске подлоге, дати су у графичком прилогу 05/План парцелације површина јавне и остале намене.

Табела бр. 4: Грађевинске парцеле у оквиру земљишта јавне намене

број грађ. парцеле	намена	укупна површина (m ²)	катастарске парцеле К.О.Земун
1	Васе Пелагића	461,9	део: 2131/1
2	Скадарска	774,9	делови: 2131/1, 2136, 2137/1, 2137/2, 2139, 2141, 2142, 2143, 2144/1 и 2144/2
3	Петра Кочића	1910,6	делови: 2130/1, 2136, 2142, 2144/2 и 2370/1
4	Зеленило – сквер	170,1	део 2126

5	Инфраструктурни коридор (продужетак Петра Кочића)	646,8	делови: 2370/1 и 2436/1
укупно		3964,4*	

* У укупну површину грађевинског земљишта јавне намене не улази:

- део Трогирске улице обухваћен предметним планом, јер је регулација и парцелација предметне улице дефинисана Планом детаљне регулације подручја између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић” и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда”, бр. 75/13). Овим Планом део Трогирске улице се ставља ван снаге у делу инфраструктуре
- део Улице Тошин бунар који је обухваћен предметним планом због инфраструктурног прикључка, а који је дефинисан Планом детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Сл. лист града Београда”, бр.99/16)

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела и графичког прилога, меродаван је графички прилог 05/План парцелације површина јавне и остале намене.

Парцеле у оквиру земљишта остале намене

За парцеле у оквиру земљишта остале намене важе следећа општа правила:

- Грађевинска парцела мора да излази на јавни пут и да има прикључак на техничку инфраструктуру.
- Парцеле које су мање површине од минималне прописане Планом, не могу се користити за изградњу, већ се само могу припојити суседним парцелама.
- Свака катастарска парцела може бити грађевинска, уколико има облик и површину која омогућава изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која испуњава минималну површину и ширину фронта парцеле у зони у којој се налази.

Табела бр. 5: Правила парцелације за грађевинске парцеле у оквиру земљишта остале намене

зона	врста објекта	минимална површина парцеле* (m ²)	минимална ширина фронта парцеле* (m)
зона К	Слободностојећи објекат	7.000	18 m
зона С1	Слободностојећи објекат	500	15 m
	Двојни објекат (два једнострано узидана објекта на засебним парцелама)	350	
	Објекти у низу (мин. три објекта у низу)	300	
зона С2	Објекти у низу (двострано узидани)	400	14 m

*дозвољена су одступања од 10%

Изузетак у зони С2 је грађевинска парцела која се формира од КП 2137/1 и 2137/2 КО Земун са минималном ширином фронта од 13 m.

- Дозвољена је промена граница Планом дефинисаних грађевинских парцела кроз израду пројекта парцелације или пројекта препарцелације, а према условима из овог Плана. Спајањем или дељењем парцела, важећа правила изградње за планирану намену и целину се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини.
- Није дозвољено спајање парцела суседних зона.
- Уколико парцела има излаз на више саобраћајница, минимална ширина фронта парцеле је обавезна према свим саобраћајницама.
- У случајевима у којима није могуће формирати нову грађевинску парцелу на основу правила парцелације, дефинише се обавеза спајања парцела.

Табела бр. 6: Грађевинске парцеле код којих се дефинише обавеза спајања катастарских парцела

зона	ознака грађевинске парцеле	катастарске парцеле К.О.Земун
К	ГП1	целе: 2128/1, 2129, 2130/4, 2130/5, 2130/6, 2130/7, 2130/8, 2130/9 и 2131/2 делови: 2128/2 и 2132
С2	ГП2	делови 2137/1 и 2137/2
	ГП3	делови 2140 и 2141

3.4. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

3.4.1. Регулациона линија

Регулационом линијом простор обухвата Плана је разграничен на земљиште за јавну и осталу намену.

У оквиру регулационих линија саобраћајница дозвољена је изградња искључиво инфраструктурног система подземних инсталација и садња јавног зеленила.

Границу Плана, према Улици Тошин бунар и делом према Трогирској улици, формирају регулационе линије ових саобраћајница.

Регулационе линије приказане су у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

3.4.2. Нивелација

Планирана нивелација терена постављена је у односу на постојећу нивелацију уличне мреже. Планиране улице, као и планирани пешачки пролази везују се за контактне, нивелационо дефинисане просторе.

Планом је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална, кроз израду пројектне документације она ће се прецизније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима.

Нивелација површина дата је у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

3.4.3. Грађевинска линија и граница грађења

Грађевинска линија одређена је у метрима дужним и утврђује се овим Планом у односу на регулациону линију. Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију што је дефинисано правилима грађења за сваку зону.

Граница грађења одређена је метрима дужним у односу на границу парцеле или аналитичким тачкама и представља линију до које може бити постављен најистуренији део објекта, односно објект се може поставити на ту границу или се повући од ње.

Грађевинске линије подземних етажа (подрумске просторије или гараже) нису посебно дефинисане, већ су одређене урбанистичким параметрима изградње. Подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле, осим у зони С1 где могу заузети мах. 70% површине парцеле. У случају када се поклапају подземна грађевинска линија и граница катастарске парцеле, обавезна је израда елабората *Мере техничке заштите околних објекта од обрушавања*.

Грађевинска линија приземља је дефинисана у зони С2 уз Тошин бунар. Одређена је метрима дужним (3,0 метра) и представља ширину повлачења приземља објекта у односу на регулациону и грађевинску линију које се поклапају.

Грађевинске линије и границе грађења приказане су у графичком прилогу 04/*План регулације и нивелације*.

3.4.4. Висинска регулација

Висинске регулације дефинисане су означеном спратношћу и висином објекта у метрима по зонама.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца. Кота венца је кота надзетка поткровне етаже, односно пуне ограде повучене етаже.

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

При пројектовању нових објекта мора се водити рачуна о усклађивању висине новог са постојећим суседом који по свом грађевинском квалитету и висини има трајни карактер. Планирана спратност и висина слемена, односно венца је обавезна за нове објекте, односно максимална висина до које се може надзидати постојећи. Није дозвољена фазна изградња по етажама (по вертикали).

3.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

3.5.1. Улична мрежа

Простор посматраног Плана ограничен је следећим улицама: Тошин бунар, Трогирска, Петра Кочића и Скадарска.

Обухват предметног Плана се наслања на планирану регулацију Трогирске улице која је дефинисана Планом детаљне регулације подручја између комплекса Правно-биротехничке школе "Димитрије Давидовић" и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, Градска општина Земун („Службени лист града Београда", бр. 75/13) и планирану регулацију Улице Тошин бунар која је дефинисана Планом детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од

Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“, бр. 99/16).

У уличној мрежи града, према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16), Улица Тошин бунар има функционални ранг улице првог реда.

Улица Тошин бунар уједно омогућава и комуникацију садржаја унутар обухвата плана са садржајима у ширем простору и интерно повезује обухват са основним садржајима у окружењу примајући значајан део моторног и пешачког саобраћаја.

Остале улице које су у обухвату предметног Плана су: Скадарска, Петра Кочића, Васе Пелагића и Трогирска, представљају део секундарне уличне мреже града и служе за приступ конкретним садржајима у обухвату посматраног Плана.

- Профил Улице Петра Кочића је 12,0 m, чини га коловоз ширине 6,0 m кога обострано прате тротоари ширине по 3,0 m. На делу трасе, на непарној страни улице од броја 45 до 51, тротоар је до постојећих граница парцела и има ширину 4,7 m чиме се задржава простор за реконструкцију постојећег дрвореда тако да на том делу ширина профила Улице Петар Кочић износи 13,7 m.
- Профил улице Скадарска је 8,0 m, чини га коловоз ширине 5,0 m кога обострано прате тротоари ширине по 1,5 m.
- Улица Васе Пелагића се планира као зона успореног саобраћаја - улица у којој је саобраћајна површина јединствена за све учеснике у саобраћају, при чему пешаци и бициклисти имају предност, а возила се крећу брзином 10 km/h.

Да би се обезбедио приступ објектима у залеђу Улице Тошин бунар, кроз израду урбанистичке документације у контактном подручју, неопходно је Улицу Петра Кочића планирати у континуитету до раскрснице са продужетком Улице Александра Дубчека (стари назив Творничка), у профилу минималне ширине 12,0 m.

Једини колски приступ грађевинским парцелама са Улице Тошин бунар је на парцелу у зони К и то у режиму десно-десно (улив-излив).

Улази и излази у/из парцела и паркиралишта на Улицу Тошин бунар се планирају преко ојачаних тротоара и утопљених ивичњака чиме се омогућује одвијање пешачког и бицикличког саобраћај у континуитету. Улазе и излазе у/из парцела и паркиралишта на Улицу Тошин бунар градити преко ојачаног тротоара и бицикличке стазе без оивичавања тј. не смеју бити оивичени тако да траса бицикличке стазе прелази преко ивичњака.

Дуж трасе бицикличке стазе није дозвољено попречно постављање ивичњака и сличних елемената тако да траса стазе прелази преко ивичњака (ни у раскрсницама, ни на другим прикључцима).

Елементи попречног профила нису обавезујући, представљају просторну проверу и у току израде техничке документације, у зависности од урбанистичких потреба и саобраћајних захтева, може се извршити редефинисање тј. прерасподела елемената поречног профила у оквиру регулационе ширине која се планира овим Планом, с тим да планиране ширине тротоара, пешачких стаза, зелених површина и бицикличких стаза не смеју бити мање од ширина датих овим Планом.

3.5.2. Паркирање

Захтеви за паркирањем у границама плана решавани су у функцији планираних намена објеката.

Приступ планираним гаражама није дозвољен из Улице Тошин бунар, осим на парцелу у зони К.

Уколико се планира фазна реализација појединих комплекса (парцела), свака фаза мора представљати јединствену функционалну целину, и за сваку од фаза мора бити решено паркирање.

При пројектовању гаража поштовати следеће елементе:

- ширина праве рампе по возној траци мин. 2,75 m;
- слободна висина гараже мин. 2,3 m;
- димензије паркинг места 2,5 x 5 m са минималном ширином пролаза од 5,5 m;
- подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене.

Паркинг места управна на осу кретања предвидети са димензијама 2,5 x 5,0 m (мин. 2,3 x 4,8 m), са ширином пролаза 6,0 m (мин. 5,4 m), а за подужна са димензијама мин. 5,5 m x 2,0 m.

Уколико се у гаражу приступа ауто-лифтом, унутрашње димензије платформе ауто-лифта су мин. димензија 5,5 m x 2,5 m. У лифт се мора улазити и излазити искључиво ходом унапред.

За планиране објекте и објекте који се реконструишу, дограђују или надограђују услов за изградњу је обезбеђивање потребног броја паркинг места на припадајућој парцели: у подземним или надземним гаражама, у подземним етажама објеката или на отвореним/површинским паркиралиштима на слободној површини парцеле, а према датим нормативима.

Нормативи за прорачун потребног броја паркинг места према важећем Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16):

за становање:	1,1 ПМ / 1 стану
за трговину:	1 ПМ на 50 m ² продајног простора
за пословање:	1 ПМ на 60 m ² НГП
за угоститељство:	1 ПМ на два стола са по четири столице
за тржне центре:	1 ПМ на 50 m ² НГП
за здравствене установе:	1 ПМ на 5 запослених
за болницу:	1 ПМ на пет кревета и за сваку ординацију

На парцелама намењеним трговини, школским, пословним, угоститељским и здравственим објектима и великим стамбеним насељима, од укупног броја паркинг места потребно је обезбедити 5% места за особе са инвалидитетом.

Не дозвољава се постављање појединачних гаража за једно или мањи број возила изведених од лима или на други визуелно неприхватљив начин. Није дозвољено

постављање привремених објеката као што су киосци, металне гараже и сл. на јавним саобраћајним површинама (тротоари, паркинзи и сл.).

Паркирање у оквиру граница Плана планира се у гаражама и паркиралиштима на припадајућим грађевинским парцелама (а према датим нормативима и расположивим просторним могућностима). У зони К - комерцијалне делатности, дозвољено је паркирање и у приземној етажи објекта.

3.5.3. Пешачки саобраћај

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све примарне и секундарне саобраћајнице уличне мреже тротоарима, минималне ширине 1,5 m, а Улица Васе Пелагића се планира као зона успореног саобраћаја.

3.5.4. Јавни градски превоз путника - ЈГПП

Према планским поставкама и смерницама развоја система ЈГПП-а у оквиру посматраног Плана, тј. у улицама које су унутар обухвата Плана, не планира се увођење линија ЈГПП-а тако да се опслуживање предметног простора и даље задржава у оквиру постојећег стања, и то:

18: Медаковић 3 - Земун (Бачка)

45: Блок 44 - Земун (Нови град)

78: Бањица 2 - Земун (Нови град)

Према важећем ГУП-у Београда („Службени лист града Београда“, бр. бр. 11/16), планира се траса метроа Булеваром Михаила Пупина и Улицом Александра Дубчека (Творничке) до Лаудоновог шанца где је планирана техничка веза метроа са депоом „Лаудонов шанца“.

3.6. ТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа и објекти

Решење водоснабдевања овог планског документа условљено је локацијом комплекса који припада првој висинској зони водоснабдевања и стањем изграђене, односно планиране водоводне мреже.

Снабдевање водом предметне локације планира се из градске водоводне мреже која је у граници овог плана недовољног капацитета.

У оквиру предметног плана планира се:

- Замена постојећег цевовода \varnothing 80mm новим минималног пречника \varnothing 150mm у Скадарској улици;
- Замена постојећег цевовода \varnothing 80mm новим минималног пречника \varnothing 150mm у Улици Петра Кочића;
- Планира се нови цевовод минималног пречника \varnothing 150mm у Улици Васе Пелагића.

Најмањи пречник цевовода је \varnothing 150mm. Планира се прстенаста водоводна мрежа која ће постојеће цевоводе \varnothing 150mm у улицама Трогирској и Тошин бунар, који су ван границе овог плана, повезати са планираном водоводном мрежом из овог плана. Тресе цевовода планирају се у јавним површинама у свему према графичком прилогу 10/Синхрон план.

На цевоводима водоводне мреже планирају се надземни хидранти \varnothing 80mm противпожарне заштите.

Водоводном мрежом обезбедиће де снабдевање водом и прикључком свих потрошача у граници плана.

У току даље разраде урбанистичке и техничке документације, неопходно је обавити сарадњу са службама ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, Служба развоја водовода, бр. Ф – 1922, I_д/884-1 од 15.09.2016 године

Канализациона мрежа и објекти

На овој локацији, мрежа канализације се развија по сепарационом систему, што је опредељење и за планирано стање.

Постојећи кишни колектор Ø 800 mm у Улици Петра Кочића се задржава у функцији сепарационог система.

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

Планира се кишна канлаизација минималног пречника Ø 300 mm дуж Улице Скадарске и Васе Пелагића.

Непосредни реципијенти за предметну локацију су за атмосферске воде:

- Постојећи кишни колектор Ø 800 mm у Улици Петра Кочића;
- Планирани канал Ø 300 mm у Трогирској улици;
- Планирани канал Ø 700 mm у Улици Тошин бунар.

Ови колектори атмосферске воде одводе до кишног колектора 120/180 cm у Улици Џорџа Вашингтона и даље према колектору 240/180 cm у улици 20. октобра.

Овај колектор се укључује у кишни део двојног колектора АБ 140/220cm + ФБ 110/90cm до КЦС „Карађорђево трг“.

Планира се фекална канализација у улицама Скадарској, Васе Пелагића и Петра Кочића.

Непосредни реципијенти за предметну локацију су за фекалне воде:

- Планирани канал мин. Ø 250 mm у Улици Петра Кочића;
- Планирани канал мин. Ø 250 mm у Улици Трогирска;
- Планирани канал Ø 300 – Ø 400 mm у Улици Тошин бунар. До реконструкције Улице Тошин бунар, предметно подручје се може прикључити на постојећи канал Ø 250 mm.

У обухвату овог плана, у делу Трогирске улице до раскрснице са Тошиним бунаром, планира се фекални канал Ø 250 mm.

У Улици Петра Кочића планирани фекални канал мин. Ø 250 mm наставља улицама до фекалног колектора 60/110 cm у Улици Александра Дубчека и даље до фекалног дела двојног колектора АБ 140/210 cm + ФБ 110/90 cm у Улици Кеј ослобођења и даље до КЦС „Ушће“.

Фекални колектори дуж Улице Тошин бунар употребљене воде одводе према постојећем фекалном каналу Ø 400 mm и фекалном делу двојног колектора ФБ 60/110 cm + АБ 60/110 cm у Улици Џона Кенедија и даље према КЦС „Карађорђево трг“, што је ван границе овог плана.

Преузимају се планирана решења трасе фекалне и кишне канализације као стечена обавеза из усвојених планова:

- ПДР подручја између комплекса Правно – биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улива Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, Градска општина

Земун (*Службени лист града Београда бр. 75/13*). Овим планом се у делу Трогирске улице мења предметни план на начин да се планира фекални канал.

- ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд (*Службени лист града Београда, бр. 99/16*).

За сепарациони принцип канализације, минимални пречник за уличну фекалну канализацију је $\varnothing 250$ mm, а за кишну $\varnothing 300$ mm.

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

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

У току даље разраде урбанистичке, техничке документације неопходно је обавити сарадњу са службама ЈКП „Београдски водовод и канализација“.

Услови ЈКП Београдски водовод и канализација, број У/997 од 23.09.2016. године

Електроенергетска мрежа

Процењена једновременска снага планираних потрошача у коначној реализацији износи за комерцијалне делатности $P_j = 1400$ kW, а за вишепородично становање $P_j = 1000$ kW.

- За снабдевање електричном енергијом планираних потрошача у оквиру комерцијалних делатности потребно је изградити потребан број трансформаторских станица 10/0,4 kV (или једну ТС 10/0,4 kV) тако да се обезбеди једновремена снага од 1400 kW. Трансформаторске станице могу да буду капацитета 1000 kVA са уграђеним трансформаторима снаге 400 kVA, односно 630 или 1000 kVA. Уколико се планира изградња једне ТС 10/0,4 kV, капацитет исте је 2 x 1000 kVA са уграђеним трансформаторима снаге 400 kVA, односно 630 kVA или 1000 kVA.
- За снабдевање електричном енергијом потрошача у вишепородичном становању, потребно је изградити две трансформаторске станице 10/0,4 kV капацитета 1000 kVA са уграђеним трансформатором од 630 kVA.

Планиране ТС 10/0,4 kV могу да се граде у склопу објекта или као слободностојећи зидани, односно монтажни бетонски (MBTS) објекти. Просторије за смештај ТС 10/0,4 kV морају да задовољавају прописе непосредног испоручиоца електричне енергије.

Приступ просторијама ТС 10/0,4 kV обезбедити изградњом пута најмање ширине 3,0 m, носивости 5t до најближе јавне саобраћајнице.

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључиће се на постојећу 10 kV мрежу која се напаја из постојећих ТС 35/10 kV „Земун центар“, „Земун 2“ и „Нови Београд“. Планирани прикључни водови 10 kV типа и пресека 3 x ХНЕ 49-а 1 x 150 mm 210 kV. Каблови 10 kv полажу се испред тротоарског простора и слободних површина, а у рову дубине 0,8 m, ширине 0,5 m.

Мреже 1 kV за вишепородично становање су типа и пресека ХР00 AS 3 x 150 + 70 mm² 1 kV и полажу се у ров дубине 0,8 m ширине у зависности од броја каблова 0,4 m до 1,0 m.

По завршетку радова трасе каблова 1 и 10 kV видно обележити.

Уколико у оквиру предметног плана постоје енергетски водови, исте изместити на безбедну локацију.

Услови „ЕПС Дистрибуција“, број 4686-2/16 од 28.02.2017. године.

ТК мрежа

Потребе за ТК услугама на предметном подручју реализоваће се повећањем капацитета ТК мреже. Потребе за новим ТФ прикључцима, односно ТК услугама решиће се са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мрежа уз примену нових технологија. За стамбене објекте породичног становања, приступна ТК мрежа реализоваће се коришћењем бакарних каблова.

- За нове стамбене објекте вишепородичног становања, приступна ТК мрежа се може реализовати FTTB (Fiber to the Building) технологијом, монтажом IP приступних ТК уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber to the Home) који се са централном концентрацијом повезује коришћењем оптичких каблова.
- За нове пословне објекте, планира се реализација FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне ТК опреме у њима.

Са тим у вези, овим планом се предвиђа да, у зони комерцијалних делатности, кроз даљу разраду се одреди микро локација или просторија у објекту за смештај ТК опреме, у зони вишепородичног становања две просторије у објектима или две микро локације за смештај ТК опреме. Одређивање места и микро локација зависи од динамичке реализације објеката.

За смештај ТК опреме – indoor кабинета ТК уређаја, обезбедити простор површине од 2-4 m². За смештај ТК опреме – outdoor кабинета ТК уређаја, обезбедити простор 2 x 2 m на јавној површини (на тротоару, уз зграду или на зеленој површини). Микролокација за ТК опрему треба да је лако приступачна како за особље, тако и за увод каблова и прилаз службених возила.

Планирана приступна ТК мрежа је подземна, а са планираним објектима повезаће се са приводном ТК канализацијом.

Дуж улица Трогирске и дела Петра Кочића, планирана је узградња ТК канализације, капацитета 2 цеви, преко које ће се прикључити објекти приводном ТК канализацијом. Уколико је постојећи ТК кабл угрожен, проширењем саобраћајнице изместити га на безбедну трасу.

Услови „Телеком Србија“, број 335960/2-2016 од 22.09.2016. године

Топловодна мрежа и објекти

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

- ПДР дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Службени лист града Београда“ бр.99/16)
- ПДР подручја између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, Градска општина Земун („Службени лист града Београда“ бр.75/13)
- ПДР за изградњу магистралног топовода од котларнице „Сава Ковачевић“ до грејног подручја топлане Нови Београд („Сл. лист града Београда“, бр.51/08).

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим Планом, извршена је анализа потребне топлотне енергије за све планиране површине по зонама која је приказана у сл. табеларном прегледу:

Табела бр. 7: Топлотни конзум по зонама

Зона	Топлотни конзум (KW)
К	750
С1	165
С2	1860
укупно	2775

За топлфикацију предметних зона у оквиру границе Плана планира се:

- изградња топловода пречника Ø219,1/315 mm (ДН 200) од постојећег магистралног топловода пречника Ø508,0/710 mm (ДН500) у Улици Јернеја Копитара дуж Улице Петра Кочића;
- изградња топловода пречника Ø139,7/225 (ДН125) у коридору Улице Скадарске;
- изградња топловода пречника Ø114,3/200 (ДН100) у Улици Васе Пелагића.

Топловоде изводити од предизолованих челичних цеви, подземно. Тачан број и диспозиција топлотних подстанца биће дефинисан кроз израду техничке документације за сваку дефинисану грађевинску парцелу.

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

Услови ЈКП „Београдске електране“ бр.VII-8739/2 од 20.09.2016.године

Гасоводна мрежа и објекти

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

- ПДР дела улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд (*„Службени лист града Београда“ бр.99/16*)
- ПДР подручја између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, градска општина Земун (*„Службени лист града Београда“ бр.75/13*).

У наведеним плановима егзистирају планирана дистрибутивна (p=1÷4 бар) гасна мрежа (у графичком прилогу су посебно приказане) која има дистрибутивни карактер, тј. преко ње се могу прикључити планирани садржаји предмета простора.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим Планом, извршена је анализа потрошње природног гаса за све планиране површине по зонама која је приказана у следећем табеларном прегледу:

Табела бр. 8: Потрошња природног гаса по зонама

Зона	Потрошња природног гаса (m ³ /h)
К	120
С1	30
С2	300
укупно	450

За гасификацију се планира изградња дистрибутивних полиетиленских гасовода:

- према стеченим урбанистичким обавезама;
- наставак дистрибутивне полиетиленске гасне мреже притиска ($p=1\div 4$ бар) дуж улица Скадарске и Петра Кочића, која ће се снабдевати природним гасом из мерно-регулационе станице (МРС) „Калварија“ која се налази ван границе Плана.

У јавним површинама полагаати нископритисну полиетиленску гасоводну мрежу притиска $p=1\div 4$ бар-а, која ће омогућити прикључење сваког појединачног потрошача.

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

Код пројектовања и изградње гасоводне мреже и објеката у свему поштовати одредбе из Улова и техничких норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист града Београда“, бр. 14/72, 18/82 и 26/83) и из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС“, бр. 86/15).

Услови ЈП „Србијагас“ бр.06-03/18450 од 06.09.2016.године

3.7. СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

У постојећем стању, зелене површине су евидентирани у оквиру окућница и објекта комерцијалне намене, где се могу наћи појединачни примерци дрвећа одличног квалитета. У регулацији Улице Петра Кочића се налази мешовити дрворед на уличним травњацима и представља значајан ресурс зеленила који има јавни карактер.

Имајући у виду значај зелених површина у урбаној структури насељених подручја, како са естетског и еколошког аспекта, тако и подизања квалитета животне средине на виши ниво, али исто тако и вредност вегетације која је стара више деценија, потребно је сачувати и унапредити сву квалитетну вегетацију на овом подручју.

У обухвату Плана, постоји више категорија зелених површина које се разликују према намени и режиму коришћења:

Зеленило јавних површина:

- Сквер

Зеленило осталих површина:

- Зеленило уз објекте комерцијалних делатности
- Зеленило уз објекте породичног становања - дворишта и/или окућнице
- Зеленило уз објекте вишепородичног становања – блоковско зеленило

У склопу обухвата плана, планирана је једна јавна зелена површина, типа сквера и то на углу Улице Тошин бунар и Трогирске улице. Наведену површину уредити партерно како би се омогућила прегледност саобраћајница.

Задржава се и реконструише дрворед у Улици Петра Кочића са обе стране саобраћајнице. Реконструкција подразумева изградњу обостраног дрвореда дуж улице. Позиције стабла ускладити са трасама подземне и надземне инфраструктуре. Користити врсте које имају већу моћ апсорпције штетних издувних гасова и ублажавање буке, а немају алергено дејство.

Код подизања нових дрвореда, важе следећи услови:

- садњу усагласити са орјентацијом улице и подземним инсталацијама (уз обавезно поштовање минималних удаљености);
- избор врста прилагодити станишним условима и висини објеката;
- према могућностима формирати травне баштице са дрворедима;
- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,0 m;
- у ширим уличним профилима користити више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала;
- зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица;
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду (5-10 m);
- растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 3-7 m у зависности од избора врсте;
- предвидети садњу школованих садница (висина 3,5 m, стабла чистог од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника мин. 10 cm);
- поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме;
- према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

Блоковско зеленило или вртно уређење око зграда вишепородичног становања је категорија парковског уређења. У зони становања, посебну пажњу обратити на правилну организацију зеленила у унутрашњости блока, на подземним гаражама и у предбаштама. Зато композиција зеленила треба у максималној мери да погодује побољшању услова у стану, његовој изолацији од различитих сметњи, а такође просторној и визуелној вези стана са околним слободним простором.

Просторна градација вегетације зависи од висине градње, експозиције, величине блоковског простора и хигијенских потреба. У већини случајева у блоку не градити огромно дрвеће, јер би се простор загушио и онемогућило проветравање.

За намене површина предложене овим Планом, удео свих слободних и зелених површина на нивоу парцеле износи:

- За породично становање (зона С1) минимално 60%, од чега 30% површине грађевинске парцеле су незастрте површине (у директном контакту са тлом).
- За вишепородично становање (зона С2) минимално 40%, од чега 10% површине грађевинске парцеле су незастрте зелене површине;
- За комерцијалне делатности (зона К) минимално 40%, од чега 10% површине грађевинске парцеле су незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом).

Општа правила за озелењавање слободних површина

- Уређивање слободних површина радити на основу ситуације постојећег стања, израђене биолошке основе и синхрон плана.
- Могуће је планирање кровних вртова на крововима подземних гаража и објеката, уз напомену да ове зелене површине не улазе у укупан биланс зелених површина.
- Евидентирати квалитетну постојећу вегетацију у циљу заштите свих зелених или делова зелених површина са квалитетном високом вегетацијом, чак и у случајевима трансформација тих простора у површине са другом наменом и омогућити њено уклапање у планиране садржаје.

- Дефинисати озелењавање читавог простора на савремен, стилски и функционалан начин у складу са архитектонским карактеристикама подручја. Одабир врста може бити подређен естетској функцији, али је неопходно поспешити микроклиматске и друге еколошке функције (хладовина, свежина, увећање влажности ваздуха, итд.).
- Приликом одабира врста пожељно је користити брзорастуће врсте које имају веће фитонцидно и бактерицидно дејство. Избежавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.), као и инвазивне врсте (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.).
- Одабране саднице морају бити „школоване“ и прсног пречника најмање 15 cm.
- Уколико се, због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе, тј. град Београд.
- Засену паркинг места обезбедити садњом дрворедних садница високих лишћара.
- Није дозвољено уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина.
- Није дозвољено постављање привремених објеката као што су киосци, металне гараже и сл. на јавним зеленим површинама.
- Утврђује се обавеза израде Главног пројекта озелењавања у складу са условима ЈКП „Зеленило“ за дрворед у Улици Петра Кочића и за јавну зелену површину – сквер. Пре приступа израде пројекта, високо вредновану постојећу вегетацију штитити и третирати као саставни део пројекта.
- За вегетацију директно угрожену новопроективаним решењем, обавеза Инвеститора је да се обрати сталној Градској комисији за сечу стабала преко надлежне градске општине, како би се прибавило решење на основу којег се може реализовати сеча. Стручна комисија врши валоризацију и утврђује накнаду за посечена стабла, сходно одредбама члана 14. Одлуке о уређењу и одржавању паркова, зелених и рекреативних површина („Сл. Лист града Београда“, број 12/1, 15/1, 11/5, 23/05, 29/07, 02/11 и 44/14).

Зеленило јавних површина дато је у графичком прилогу 06/Урбанистичко решење саобраћајних површина.

3.8. ОСТАЛИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.8.1. Инжењерско-геолошке карактеристике локације¹

Предметна локација обухвата ободни део алувијалне равни река Саве и Дунава, уз границу према Земунском лесном одсеку. Апсолутне коте у оквиру овог дела терена у распону су од 72 mпв до 75 mпв. Садашња површина терена је у врло благом паду у правцу југоистока. У периоду завршног формирања рељефа у подножију Бежанијског и Земунског лесног одсека (данашња траса Улице Тошин бунар), постојала је депресија у којој су се таложили прашинасто-песковити алувијално барски седименти. При формирању рељефа поред акумулације алувијалних, односно алувијално-барских седимената, на изглед терена значајан утицај имали су и падински процеси. Извесна количина прашинастог и прашинасто-песковитог материјала (еолских, лесних наслага), спирана је са оближњег лесног одсека и депонована у плитким депресијама – забарењима заосталим на овом делу терена након повлачења река у своја корита.

На основу резултата досадашњих истраживања утврђено је да у геолошкој грађи истражног простора до дубине око 30m (колико износи дубина истражне бушотине 3-14 изведене за

¹ У предузећу за геотехнику и инжењеринг „Сentar М-Geotehnika“, д.о.о. из Београда, урађен је елаборат „Инжењерскогеолошке подлоге за израду Плана детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун“, који је саставни део Документације плана.

потребе градње метро линије М1) учествују седименти квартарне старости представљени генетски различитим комплексима. Подлога квартарним седиментима није поуздано утврђена, али се претпоставља да су то терцијарне глине које се налазе на дубини већој од 140m од површине терена. На основу седиментолошко-палеонотолошких анализа, посматрано од подине према повлати, могуће је издвојити следеће средине:

- **Језерско-барске насlage** прествљене преталоженим лапоровито-глиновитим седименти са конкрецијама CaCO_3 и прослојцима песка, угља и глина, дебљина преко 100m, са котом повлате од 34 mпv до 39 mпv.
- **Речно-језерски седименти** познати у литератури под називом "Макишки слојеви" или „слојеви са *Corbicula fluminalis*“ (В. Ласкарев, 1938, П. Стевановић, 1977). Према расположивим подацима њихова дебљина је око 50m, а коте повлате су од 45 mпv до 58 mпv.
- **Речно-барски седименти (терестричне насlage)** јављају се између коте 58 и 75 (78) mпv. Дебљина седимената варира 5-20m. У литолошком саставу преовлађују алеврити различитих варијетета који се смењују са песковима. Средина је углавном прашинастог састава са променљивим учешћем глиновите компоненте. Одликују се ситногоризонталном и сочивастом ламинацијом. У најмлађим деловима серије јављају се пескови, а местимично и ситнозрни шљункови. У песковима се запажа укрштена (еолска) слојевитост, што указује да је изван бара наношење материјала вршено радом ветра и спирањем. У оквиру пескова често се јављају и тзв. пешчарске летне. То су у ствари карбонатни пешчари, који се јављају у виду танких, издужених сочива (0,1-0,2m). Карактеристично за овај комплекс је појава слоја погребене земље, глиновитог састава, што указује на егзистирање топле и влажне климе.

Хидрогеолошке одлике овог дела терена условљене су морфологијом, геолошким склопом и литолошким саставом, односно од структурног типа порозности. Различит степен заглињености условио је и њихов различит степен водопропустљивости. У оквиру ових седимената развијене су две издани збијеног типа и то:

Збијена издан са слободним нивоом воде формирана је у алувијално-барским седиментима, односно при површини терена. Ниво ове издани је на дубини између 1,5m и 2,5m и осцилује у зависности од водостаја Дунава и Саве и површинског прихрањивања из залеђа Бежанијске косе. Анализом расположиве документације при максималном водостају Саве и Дунава, на овом делу терена може се очекивати ниво слободне издани на дубини од око 1,5-2,0 m у односу на површину терена.

Збијена издан под благим притиском формирана је у алувијално-језерским седиментима – “Макишким слојевима“. Издан је под малим притиском субартерског карактера. Богата је водом и представља водоносни хоризонт из кога се системом рени бунара снабдева београдски водовод. Као што је у претходном поглављу наведено кота појављивања макишких слојева је између 45 mпv и 58 mпv.

На основу анализе геолошких, инжењерскогеолошких, хидрогеолошких и геотехничких карактеристика у оквиру простора обухваћеног ПДР-ом, издвојени су инжењерскогеолошки рејони **В₁** и **В₂**. Према подобности оба рејона припадају категорији **условно погодних терена за градњу**. За оба рејона карактеристичан је неповољан хидрогеолошки режим подземне воде и ограничена носивост темељног тла условљена појавом литолошких средина повећане деформабилности.

Инжењерскогеолошки рејон В₁, обухвата северозападни део истражног простора око Улице Тошин бунар. Апсолутне коте површине терена у оквиру овог рејона у распону су од 74,3 m_nv до 74,6 m_nv. Површина терена благо је нагнута у правцу југоистока. Прекривена је слојем насипа дебљине око 1,0-1,5m. У подини насипа, а на дубини између 1,0m (1,5 m) и 2,2m издвојен је барски лес (I_b[']). Слој водозасићене глиновито-песковите прашине (grg) заступљен је на дубини од 2,2m до 4,6m. На делу од 4,6m до 10,0m простире се прашинасти песак (prg).

Ниво подземне воде је на дубини око 1,5-1,7m у односу на садашњу површину терена. Издан је са сапетим нивоом, под извесним субаретским притиском, формирана у контактної зони барског леса (I_b[']) и подинске глиновито-песковите прашине (grg). Прихрањивање издани обавља се водом из алувијона Дунава и Саве, а једним делом и подземном водом из залеђа Земунског лесног платоа. Годишње осциловање нивоа подземне воде у оквиру овог инжењерскогеолошког рејона је око ±0,5m.

Услови коришћења терена ограничени су релативно високим нивоом подземне воде и појавом деформабилног тла. У односу на хидрогеолошке услове терена, препорука је да се у оквиру овог рејона изводе објекти без подземних етажа, са дубином фундарања до 1,5m у односу на садашњу површину терена. Изградња подземних етажа захтева предузимање опсежних хидротехничких мера у циљу обарања и трајног снижења нивоа издани. Код дуготрајног снижења нивоа подземне воде постоји могућност појаве суфоузије прашинасто песковитог материјала и тиме нарушавање стабилности суседних објеката. Због повећане деформабилности темељног тла, препорука је да контактни напон на темљеној спојници код плитко фундираних објеката буде $\sigma \leq 150 \text{ kN/m}^2$. Објекте већег специфичног оптерећења ($\sigma \leq 150 \text{ kN/m}^2$) фундирати на шиповима. Код разматрања избора и начина фундарања треба уважити чињеницу да су прашинасти пескови издвојени на дубини између 4,6m и 10,0m, осетљиви на појаву ликвифације.

Инжењерскогеолошком рејон В₂, припада скоро комплетан простор обухваћен Планом детаљне регулације. Апсолутне коте површине терена у оквиру овог рејона у распону су од 72,7 m_nv до 74,0 m_nv. Терен је врло благо нагнут у правцу југоистока. Најнижи део је у зони раскрснице улица Петра Кочића и Скадарске. Терен је прекривен слојем насипа (n) променљиве дебљине (од 0,5m до 1,2m). Насип је слабо консолидован и као такав предствља неповољну средину за директно фундарање. У подини насипа на дубини између 0,5m (1,2m) и 4,2m (6,9 m) издвојен је слој алувијално-барске глиновито-песковите прашине (grg). Слој прашинастог песка (prg) простире се на дубини од 4,2m (6,9 m) до 8,7 m, односно до 9,8m (у зони око Трогирске улице). На дубини између 9,8m и 10,5m (део око Трогирске улице), доносно од 9,0m до 10,4m (око раскрснице улица Петра Кочића и Скадарске), издвојен је заглињени средњезрни до ситнозрни шљунак (šg). Ова средина нема континуално развиће у оквиру површине обухваћене Планом детаљне регулације. На дубини преко 10,5m залежу глиновити пескови (gr).

Издан формирана у прашинастим песковима (prg) је под субаретским притиском. Током истраживања терена констатована је појава подземне воде на дубини од 1,5m до 1,8m, да би се, након релативно кратког времена, њен ниво усталио на дубини од 1,1m до 1,5m у односу на садашњу површину.

Фундирање објеката у оквиру овог рејона изводити на дубини око 1,0-1,5m у односу на садашњу површину терена. Са повећањем дубине фундарања знатно се уваћава утицај подземне воде на услове израде ископа и темељења конструкције. Уколико се пројектују

објекти са две подземне етаже, поред константног обарања нивоа подземне воде, потребно је предузети мере заштите стабилности темељног ископа и суседних објеката. Дуготрајно снижавање подземне воде може изазвати суфозију и додатна слегања темеља суседних објекта. Поваћана деформабилност темљног тла захтева да контактни напони код плитко фундираних објекта буду $\sigma \leq 120 \text{ kN/m}^2$. Објекте већег специфичног оптерећења $\sigma \leq 120 \text{ kN/m}^2$ фундирати на шиповима. Прашинасти пескови на дубини између 4,2 и 8,7m (9,8 m) показују осетљивост на ликвефакцију.

Ископи за полагање комуналне инфраструктуре (водовода, канализације ТТ и ел. мреже), дубине преко 2,0m изводити уз употребу хидротехничких мера (одводњавање ископа) и употребу заштитне подграде са разупирењем. Због неповољних геотехничких карактеристика насипа (n) израда саобраћајница у оквиру овог рејона захтева замену тла у слоју дебљине 0,7m до 1,0m.

3.8.2. Заштита градитељског наслеђа

Простор обухваћен овим планом, са аспекта заштите културних добара, није утврђен за културно добро, не ужива статус претходне заштите и не садржи појединачне објекте који живљају статус заштите. У границама плана могу се очекивати археолошки налази и остаци.

Имајући у виду историјски значај Тауринума, као и вредности материјала који се налази у археолошким слојевима, а у циљу преузимања мера за заштиту археолошких остатака, Инвеститор будуће изградње и радова на инфраструктури је дужан да, пре отпочињања било каквих радова на простору обухвата предметног Плана, омогући заштитна археолошка истраживања и стални археолошки надзор током извођења земљаних радова (чл. 109. Закона о културним добрима).

Инвеститор изградње је дужан да, по чл. 110. Закона о културним добрима, обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања, заштиту, чување, публикување и излагање добара откривених археолошким радовима, до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

3.8.3. Услови заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. Став 3. и 4. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр.135/04 и 88/10), донео је Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун (IX-03 број 350.14-4/16, дана 21.04. 2016.године).

Постојеће стање животне средине

У границама предметног плана се не налази ни једно мерно место за праћење и контролу квалитета животне средине. С тим у вези, квалитет чинилаца животне средине разматраног простора представљен је као приказ резултата мерења квалитета ваздуха и нивоа комуналне буке на просторима који се налазе у непосредној близини и имају сличне карактеристике. Тако се може претпоставити да су количине основних загађујућих материја такве да концентрације сумпор диоксида и суспендованих честица повремено прелазе дозвољене граничне вредности, док је азот диоксид константно у дозвољеним границама. Уз Улицу Тошин бунар се могу очекивати нешто више концентрације због већег саобраћајног оперећења.

У вези са буком, за очекивати је да ће на простору у оквиру граница плана, а нарочито уз Улицу Тошин бунар, бука прелазити дозвољене граничне вредности, док је ниво у унутрашњости блока и уз Трогирску, Скадарску и Улицу Петра Кочића нешто нижи због слабијег интензитета саобраћаја.

Мере и услови заштите животне средине

Планом предвиђене мере ће допринети унапређењу стања животне средине на посматраном простору:

- Извођење радова треба да буде у складу са хидрогеолошким и геотехничким карактеристикама предметног простора уз примену адекватних мера заштите стабилности тла.
- Овавеза инвеститора је да, након уклањања објеката „Лока флуидоматик“, а пре будуће изградње и уређења простора, изврши:
 - испитивање загађености земљишта;
 - санацију, односно ремедијацију наведеног простора у складу са одредбама Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр.135/04, 36/09, 72/09, 43/11-Уставни суд и 14/16), а на основу Пројекта санације и ремедијације, на који је прибављена сагласност надлежног министарства, у случају да се испитивањем загађености утврди његова контаминираност;
 - сакупљање, разврставање и рециклажу рециклабилног материјала насталог уклањањем наведених постојећих објеката искључиво преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљањем отпадом.
- Капацитет нове изградње утврдити у складу са:
 - капацитетима постојеће комуналне инфраструктуре, односно могућим додатним оптерећењем исте новопланираном изградњом;
 - могућим обезбеђењем простора за паркирање; простор за паркирање обезбедити на припадајућој парцели или подземним етажама објеката; број подземних етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања.
- У циљу спречавања, односно смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине предвидети:
 - прикључење новопланираних објеката на комуналну инфраструктуру;
 - централизован начин загревања постојећих и планираних објеката, предност дати еколошки прихватљивим начинима загревања (топлификација, гасификација, соларан енергија и сл.);
 - изградњу саобраћаних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;
 - контролисано и максимално ефикасно прикупљање зауљених атмосферских вода са свих саобраћајних и манипулативних површина и њихово одвођење у канализациони систем;
- Планирани трговачки комплекс (зона К) пројектовати и изградити у складу са важећим нормама и стандардима за ту врсту објеката, а нарочито:

- општим и посебним санитарним мерама и условима прописаним Законом о санитарном надзору („Сл.гласник РС“, бр.125/04);
 - одредбама Закона о безбедности хране („Сл.гласник РС“, бр.41/09);
 - контролисано прикупљање запрљаних вода са свих саобраћајних површина и њихово пречишћавање на сепараторима масти и уља, тако да њихов квалитет задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Сл. лист града Београда“, бр. 5/89);
 - таложнике и сепараторе масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина; учесталост чишћења сепаратора и одвожење талога из сепаратора одрдити током њихове експлоатације и организовати искључиво преко овлашћеног лица;
 - услове за континуиран рад објекта, у току редовног рада и у случају нестанка електричне енергије уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге.
- Обезбедити одговарајућу просторију и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:
 - дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат;
 - резервоар за складиштење лаког лож уља, за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану чија запремина мора да буде 10% већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергената;
 - издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта у слободну струју ваздуха.
 - Планирати примену одговарајућих грађевинских и техничких мера за заштиту буке, и то:
 - мера којима се обезбеђује да бука не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.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 („Сл. гласник РС“, бр. 75/10), а које износе 60 dB (A) за дан и 50 dB (A) за ноћ; вентилационе отворе и спољне јединице расхладних уређаја не планирати ка постојећим и планираним стамбеним објектима.
 - мера којима ће се бука у планираним објектима, нарочито њиховим деловима оријентисаним ка Улици Тошин бунар, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990
 - У планираним подземним гаражама, неопходно је предвидети:
 - систем принудне вентилације, при чему се вентилациони одвод мора извести у „слободну струју ваздуха“;
 - систем за праћење концентрације угљенмоноксида;
 - систем за контролу ваздуха у гаражи;
 - контролисано прикупљање запрљаних 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 енергената.

- На предметном простору није дозвољена:
 - изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;
 - обављање делатности које угрожавају квалитет животна средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката.
- За објекте трафостаница обезбедити да нивои излагања становништва нејонизујућим зрачењима не прелазе референтне граничне нивое излагања електричним, магнетским и електромагнетским пољима у складу са Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Сл. гласник РС“, број 104/09), и то: вредност јачине електричног поља не прелази 2 kV/m, а вредност густине магнетног флукса (B) не прелази 40 μ T. Такође, потребно је обезбедити додатну заштиту земљишта и подземних вода изградњом непропусних танквана за прихват опасних материја из трансформатора, као и додатну звучну заштиту. Није дозвољена уградња трансформатора који садржи поликловоране бифениле (PCB), а ТС не планирати уз стамбени и пословни простор, већ уз техничке просторије, оставе и сл.
- Након изградње ТС, извршити следеће:
 1. испитивање, односно мерење нивоа електричног поља, густине магнетног флукса и нивоа буке, а пре издавања употребне дозволе за исту/е;
 2. периодична испитивања у складу са законом;
 3. достављање података и документације о извршеним испитивањима нејонизујућег зрачења и мерењима нивоа буке надлежном органу у року од 15 дана од дана извршеног мерења.
- Обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава њихово расипање.
- Планирати успостављање ефикасног система мониторинга и контроле процеса рада објекта хипермаркета (зона К) који подразумева редовно одржавање, поступање са отпадом у складу са законом, те испитивање и мерење нивоа буке у околини техничких делова објекта, односно периодична испитивања у складу са законом.
- Ако при извођењу радова дође до хаварије на грађевинском машинама или транспортним средствима, односно до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине. Грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње скупити, разврстати и одложити на за то предвиђену локацију, односно обезбедити рециклажу преко правног лица које има дозволу за управљање овом врстом отпада.
- Уколико се, у току радова на изградњи нових објеката, наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС“, бр.36/09, 88/10 и 91/10), извођач радова је дужан да, у року од 8 дана, о налазу одмах обавести надлежно министарство, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

3.8.4 Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу прилагођавања просторног решења потребама заштите од елементарних непогода, пожара и потреба значајних за одбрану, укупна реализација, односно планирана изградња мора бити извршена уз примену одговарајућих просторних и грађевинско-техничких решења у складу са законском регулативом из те области.

Ради заштите од потреса новопланиране објекте и садржаје реализовати у складу са:

- Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ” бр. 52/9).
- Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ” бр. 39/64).

У погледу мера заштите од пожара и експлозија, придржавати се следећих нормативних аката:

- објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/09, 20/2015) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката,
- објекти морају бити изведени у складу са Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС”, бр.54/15) и правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објеката који су планирани за држање и промет запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Мере заштите од пожара и експлозија:

- обезбедити изворишта санбдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара;
- удаљеностима између зона, као и безбедносним појасевима између објеката (сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање), спречити ширење пожара и експлозије;
- обезбедити објектима приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила;
- обезбедити могућности евакуације и спасавања људи.

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и сл., у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр.35/2015).

У даљем поступку, ако се планира грејање објеката на гас, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа министарства у поступку израде идејног решења за прикључни гасовод и /или МРС, на основу кога ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања и сл., у складу са Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС”, бр.35/2015), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС”, бр.54/15) и Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр.111/09 и 20/15).

3.8.5. Услови за евакуацију отпада

За одлагање комуналног отпада на предметном простору, тренутно се користе судови - контејнери, запремине 1100 l, димензија 1.37 x 1.20 x 1.45 m.

У надлежности ЈКП „Градска чистоћа“ је одређивање локације судова за кућни отпад у оквиру граница формиране парцеле (или комплекса) за изградњу или у смећари или посебно одређеном простору за те потребе унутар самог објекта.

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

Уколико се планира постављање судова на некој од подземних етажа, инвеститор је дужан да обезбеди дежурно лице које ће их, у доба доласка возила, износити на слободну површину испред објекта ради пражњења.

За неометано обављање услуге изношења смећа, неопходно је обезбедити директан и неометан приступ за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа“ до избетонираних платоа, ниша или боксова, при чему се мора водити рачуна да се ручно гурање контејнера обавља искључиво по равној подлози, без степеника, са успоном до 3 % и износи максимум 15 m од локације до комуналног возила. Уколико то није могуће, неопходно је обезбедити саобраћајни пролаз за комунално возило габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,0 m, јер није дозвољено кретање возила уназад. Минимална ширина једносмерне саобраћајнице је 3,5 m, а двосмерне 6,0 m. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7 %.

Отпаци другачијег састава од кућног смећа, а који не спадају у групу опасног отпада, треба одлагати у специјалне судове који ће бити постављени у складу са нормативима, а празниће се према потребама инвеститора и закљученом уговору са ЈКП „Градска чистоћа“.

Уколико ће постојећи контејнери ометати реализацију планираних радова, неопходно је, у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај, одредити друге, трајне локације за њихово измештање у непосредној близини садашњих.

Инвеститори су у обавези да од ЈКП „Градска чистоћа“ добију ближе услове за сваки објекат појединачно. Место за постављање судова за смеће се даље приказује на ситуацији у Пројекту уређења слободних површина или Пројекту архитектуре, а инвеститор је дужан да прибави сагласност ЈКП „Градска чистоћа“ на цртано решење у пројекту, као и употребну дозволу за сваки објекат појединачно, како би он био укључен у Оперативни план изношења смећа.

3.8.6. Услови за кретање особа смањене покретљивости

При пројектовању и реализацији свих објеката, применити решења која ће омогућити особама са инвалидитетом и особама смањене покретљивости неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје комплекса и објеката у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом („Сл.гласник РС“, бр.22/15).

3.8.8. Мере енергетске ефикасности изградње

Унапређење енергетске ефикасности у зградарству подразумева континуиран и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилна горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова, што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11 и 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/15) уважава значај енергетске ефикасности објеката.

Обавеза унапређења енергетске ефикасности објекта дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, осунчаност и сл.). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

Обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију планираних и постојећих објекта, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије, те при пројектовању и изградњи применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати велику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије велики;
- оптимализовати величину прозора како би се смањили губици енергије, а просторије добиле довољно светлости;
- правилним избором вегетације и другим мерама заштитити делове објекта који су изложени јаком сунчевом зрачењу, као и негативном утицају ветра;
- груписати просторије сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије - нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.

Табела бр. 9: Планирани урбанистички показатељи на нивоу грађевинске парцеле (напомена: БРГП су дате оријентационо)

ознака намене	намена	спратност/висина	површина зоне	површине под објектима	слободне и зелене површине		БРГП укупно	БРГП становање	БРГП делатности		број станова	број становника	број локала	број радних места	индекс заузетости	максимална густина корисника
			m ²	m ²	m ²	%	m ²	m ²	m ²	%		kom	kom	kom	%	ст+зап./ha
К	комерцијалне делатности	h=12m	7095	4257	2838	40	8514	0	8514	100	0	0	1	40	60	56
С1	породично становање	П+1+Пк/Пс	1762	705	1057	60	2114	1903	211	10	24	69	3	4	40	416
С2	вишепородично становање	П+6+Пс	5507	3304	2203	40	26434	21147	5287	20	264	767	66	106	60	1584
УКУПНО			14364	8266	6098	42	37062	23049	14012	38	288	836	70	150	58	686
	саобраћајнице	/	4358	0	4358	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	јавно зеленило	/	170	0	170	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
УКУПНО			4528	0	4528	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
УКУПНО ПЛАН			18892	8266	10626	56	37062	23049	14012	38	288	836	70	150	44	522

3.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Постојећи објекти су они објекти који су означени на катастарско-топографском плану.

За све постојеће објекте који прелазе преко планиране нове регулације улица или прелазе новопланиране грађевинске линије, важи следеће:

- На основу овог Плана, дозвољено је текуће, инвестиционо одржавање оваквих објеката до њихове замене, уколико не постоји други законски основ за рушење (бесправна градња).
- Није дозвољена реконструкција, доградња или адаптација поткровља.
- Није дозвољена промена постојеће површине.

За остале објекте који не прелазе преко новопланиране регулационе и грађевинске линије, важе следећа правила:

- Могу се заменити новим према условима из овог Плана.
- Уколико се постојећи објекти налазе у зони која је Планом одређена за исту намену (нпр. становање), могу се доградити или адаптирати тако да задовоље све урбанистичке параметре дате овим Планом (индекс заузетости парцеле, спратност и сл.).
- За већ постојеће стамбене објекте чија удаљеност од бочне, односно од задње границе парцеле износи мање од 3,0 m, у случају реконструкције објекта не могу се на бочним, односно на дворишним фасадама предвиђати отвори стамбених просторија.

Правила за надзиђивање и доградњу постојећих објеката

- Надзидати и доградити се могу сви постојећи објекти који се налазе на планираној грађевинској линији и унутар границе грађења и који својом укупном бруто површином (постојећа+дозидана+надзидана) задовољавају урбанистичке параметре (индекс заузетости парцеле, спратност и сл.) дате овим Планом, а према статичким могућностима постојећег објекта.
- Висина надзиданог дела зграде не сме прећи планом предвиђену висину.
- Паркирање за додатну површину обезбедити у оквиру парцеле.
- Надзиђивање је могуће само уколико статичка провера објекта и геомеханичка испитивања терена то омогућавају.

Правила за адаптацију постојећих објеката

Адаптације постојећих простора у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на постојећим објектима који не прелазе преко новопланиране регулационе и грађевинске линије, али само у оквиру својих габарита и у складу са урбанистичким параметрима и условима овог Плана.

Измена геометрије косог крова је дозвољена у следећим случајевима:

- када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова;
- уколико се тиме врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

За све објекте којима је дозвољена изградња или адаптација поткровља важи следеће:

- Поткровље својом површином не сме излазити из хоризонталног габарита објекта.
- Максимална висина назитка поткровља износи 1,6 m (рачунајући од пода поткровне етажне до прелома кровне косине).
- Није дозвољена изградња мансардних кровова у виду тзв. „капа“ са препустима.
- Није дозвољена изградња поткровља у више нивоа (могуће је, у случају када то геометрија крова дозвољава, формирати галеријски простор, али не као независну корисну површину).
- Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- Обавеза је да се овим интервенцијама не мењају стилске карактеристике објеката.

Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на стамбеним зградама, као ни друге грађевинске интервенције на фасадама, изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежних органа.

Реконструкција приземља постојећих објеката

Реконструкцију и пренамену приземља постојећих објеката могуће је извести у складу са следећим правилима:

- Улазе у планиране садржаје у приземљу решити на правцима главних пешачких токова и тако да буду у што ближег контакту са пешаком.
- Улази у стамбени и пословни простор треба да буду независни.
- Адаптација оваквих простора мора бити изведена на такав начин да ничим не наруши конструктивне, обликовне и стилске карактеристике постојећег објекта. Сви нови елементи видни на фасади морају се бојом, материјалом и формом уклопити у затечени изглед.
- Активирање приземља која нису у нивоу терена у случајевима када се не може управно прићи са тротоара може се извести и степеништем које се налази унутар објекта.
- Положај и облик степеништа којим се улази у пословни простор мора бити такав да не угрожава кретање пешака на тротоару и мора се налазити на грађевинској линији приземља постојећег објекта. Степениште поставити унутар објекта.
- Уколико су интервенције које треба предузети таквог обима да задиру у конструктивни склоп објекта, потребно је извршити комплетну санацију објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НОВИХ ОБЈЕКТА ПО ЗОНАМА**3.9.1. КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – ЗОНА К**

Зона комерцијалних делатности је планирана на јединственој грађевинској парцели, у средишту предметног блока. На парцели је предвиђена изградња слободностојећег објекта са колским прилазима из Улице Тошин бунар и Петра Кочића. Из Улице Васе Пелагића није дозвољен колски прилаз на парцелу.

Табела бр.10: Урбанистички показатељи за зону К

индекс заузетости (Из)	мин. проценат слободних и зелених површина	мин. проценат незастртих зелених површина	минимални процент делатности	максимална висина венца/слемена
60%	40%	10%	100%	10,0/12,0 m

- Индекс заузетости (Из) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.
- Планирани проценат незастртих зелених површина је проценат од површине грађевинске парцеле.

Правила грађења објекта

- Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења дефинисане границом грађења. У зони К, граница грађења је одређена метрима дужним у односу на границу парцеле и аналитичким тачкама приказаним на графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.
- Граница грађења објекта је постављена на растојању од 4 m и 7 m од бочних граница парцеле и 7 m од задње границе парцеле. На свим странама су дозвољени отвори пословних просторија.
- Није дозвољено прелажење границе грађења ниједним надземним делом објекта.
- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа са коте приступне саобраћајнице - Улице Тошин бунар. Кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице у Улици Тошин бунар.
- Кров планираног објекта је плитки кров, нагиба до 15%.
- Изнад коте венца дозвољена је изградња фасадних елемената у служби обликовања и стварања препознатљивог идентитета простора (надстрешнице, рекламни билборди, препусти и сл.), као и други технолошки неопходни објекти (лифт кућице, антене и сл.). Наведени елементи не улазе у индекс заузетости парцеле.
- Плато уредити као пешачке и манипулативне колске површине. Посебну пажњу посветити партерном уређењу комплекса, а нарочито уређењу у коридорима општег приступа. Партерно решење реализовати интегрално и уједначено на нивоу парцеле.
- Објекат градити у складу са прописима и стандардима за планирану намену.
- У обликовном смислу, објекат треба да буде прилагођен ширем карактеру простора, изведен са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.

- Озелењавање комплекса третирати као саставни део функције и ликовности објеката.
- Паркирање решити на парцели (на отвореном паркингу месту и/или у подземној гаражи). Дозвољава се изградња паркинга у делу или на целој површини приземља објекта.
- Максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња kota плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом са минимално 120 cm земљишног супстрата.
- Није дозвољено оградавање парцеле према регулацији улица Тошин бунар и Петра Кочића. Парцела се може оградити у деловима само према Улици Васе Пелагића и према суседним катастарским парцелама намењеним становању. Ограда је транспарентна, висине до 1,4 m и поставља се на границу парцеле, тако да се стубови и ограда налазе унутар грађевинске парцеле која се оградајује. Парцелу је дозвољено у наведеном делу оградити и живом зеленом оградом на земљишту власника парцеле.
- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

3.9.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – ЗОНА С1

Ради се о три парцеле уз Трогирску улицу, на којима су већ изграђени породични стамбени објекти, спратности од П+Пк до П+1+Пк. Парцеле имају дугачке фронтоне (од 33 до 43 метра), али су изузетно плитке, са дужином око 15 m.

Табела бр. 11: Урбанистички показатељи за зону С1

индекс заузетости (Из)	мин. проценат слободних и зелених површина	мин. проценат незастртих зелених површина	максимални проценат делатности	орјентациона спратност	максимална висина венца/слемена
40%	60%	30%	10%	П+1+Пк/Пс	9,0/12,5 m

- Индекс заузетости (Из) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.
- Планирани проценат незастртих зелених површина је проценат од површине грађевинске парцеле.

Табела бр. 12: Минимална растојања објекта од границе парцеле

растојање објекта од бочних граница парцеле	- 1,5 m без отвора или са отворима помоћних просторија - 2,5 m са отворима стамбених просторија
растојање објекта од задње границе парцеле	- 3,0 m са отворима помоћних просторија - 4,0 m са отворима стамбених просторија

Правила грађења објеката

- Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења дефинисаних обавезујућом грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле.
- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
- Индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%. У том случају минимални проценат слободних површина на парцели је 54%, од чега је 30% зеленило у директном контакту са тлом (без подземних и/или делова подземних објеката).
- У односу на суседне објекте, објекте на грађевинским парцелама постављати као слободностојеће (објекат не додирује ниједну бочну линију грађевинске парцеле), објекте у низу (најмање три објекта у оквиру једног низа) или двојне објекте (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле). Када је планирана изградња двојних објеката или објеката у низу, за исту је потребна сагласност власника суседних парцела који се граниче са парцелом на којој се гради објекат.
- На парцели је дозвољена изградња помоћних објеката за потребе гаражирања и баштенске оставе. Помоћни објекти улазе у заузетост парцеле и максималне површине 30 m². Према граници парцеле постављају се према правилима за стамбене објекте, а у односу на главни објекат могу бити физички повезани или на минималном растојању 3,0 m од главног објекта. Помоћни објекти су приземне спратности са максималном висином од 5,0 m мерено од тротоара око објекта до слемена.
- У оквиру парцеле, дозвољена је изградња надстрешница, сеница, отворених базена, стакленика и зимских башти.
- Кота приземља објеката стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају пословање, кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.
- Последња етажа се може извести као поткровље или повучени спрат. Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од пода поткровне етаже до тачке прелома кровне висине. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.
- Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (нагиба до 15 степени). Кров се може извесити и као зелени кров (раван кров, насут и озелењен).
- Минимална висина парапета отвора помоћних просторија је 1,6 m.
- Паркирање решити на парцели (на отвореном паркингу месту и/или у гаражи - помоћном објекту). Дозвољена је и изградња подземне гараже за потребе паркирања. Максимална заузетост подземном гаражом је 70% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом са минимално 120 cm земљишног супстрата.
- Грађевинске парцеле се могу оградавати зиданом оградом, висине до 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом, висине до 1,4 m. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се оградајује.
- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

3.9.3. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – ЗОНА С2

Уз Улицу Петра Кочића, Васе Пелагића и Скадарску улицу, као и на делу Тошиног бунара, планира се изградња објеката вишепородичног становања у компактном блоку.

Табела бр. 13: Урбанистички показатељи за зону С2

индекс заузетости (Из)	мин. процент слободних и зелених површина	мин. процент незастртих зелених површина	однос становање/ делатности*	орјентациона спратност	максимална висина венца
60%	40%	10%	0-100% : 100-0%	П+6+Пс	25,0 m

*Изузетак су објекти уз Улицу Тошин бунар код којих је обавезно планирати нестамбене садржаје у приземљу и првом спрату.

- Индекс заузетости (Из) је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објеката на парцели и површине парцеле.
- Планирани процент незастртих зелених површина је процент од површине грађевинске парцеле.

Табела бр. 14: Минимална растојања објеката од граница парцеле*

растојање објекта од бочних граница парцеле	0,0 m
растојање објекта од задње границе парцеле	10,0 m

*Изузев кад су минимална растојања објеката од граница парцеле дефинисана границом грађења приказаном на графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

Правила грађења објеката

- Планирана изградња на парцели реализује се унутар зоне грађења дефинисаних обавезујућом грађевинском линијом, границом грађења до које може бити постављен најистуренији део објекта и минималним растојањима од граница парцеле. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на границу грађења, већ у простору који је дефинисан границом грађења.
- За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле.
- На свакој грађевинској парцели може да се гради један објекат. Објекат на грађевинској парцели постављати као објекат у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије парцеле) или објекат у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле).
- На парцели није дозвољена изградња помоћних објеката.
- Кота приземља објеката стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од највише коте приступне саобраћајнице. За објекте који у приземљу имају пословање, кота приземља је максимално 0,2 m виша од највише коте приступне саобраћајнице.

- Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата према јавној површини. Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван или плитак коси кров (нагиба до 15 степени). Кров се може извесити и као зелени кров (раван кров, насут и озелењен).
- Минимална висина парапета отвора помоћних просторија је 1,6 m.
- Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 0,6 m код објеката са предбаштама, уколико је ширина регулације минимално 12 m (Улица Петра Кочића), односно 1,0 m код објеката који се граде на регулационој линији, са ширином регулације већој од 15 m и тротоаром ширим од 3,5 m (Улица Тошин бунар). Еркере поставити на максимум 50% површине уличне фасаде, на минималној висини од 4 m у односу на коту приступног тротоара. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.
- Паркирање решити на парцели (на отвореном паркингу месту и/или у подземној гаражи). Максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња ката плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом са минимално 120 cm земљишног супстрата.
- Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа, минималне површине од 6,0 m². Минимална ширина светларника је 2,0 m, а минимална висина отвора у светларнику је 1,80 m. Поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта и преликати га у пуној ширини.
- Није дозвољено ограђивање парцела у овој зони.
- Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора.
- У обликовном смислу, нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др. Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима.
- Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну и гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

3.9.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

- На парцелама уз Тошин бунар (КП број 2133, 2140 и 2141 КО Земун), због формирања колонија, приземља су повучена 3 m у односу на грађевинску линију објеката. У овим објектима, приземље и први спрат су обавезно нестамбени (комерцијалне делатности).
- На парцелама КП бр. 2133 и 2134 КО Земун, минимално растојање објекта од бочне границе парцеле према зони К - комерцијалне делатности, износи 3,5 m, без отвора или са отворима помоћних просторија минималне висине парапета 1,6 m.
- На парцели КП бр. 2130/1 КО Земун, минимално растојање објекта од бочне границе парцеле, према зони К - комерцијалне делатности, износи 3,5 m са отворима стамбених просторија.
- На КП број 2135 КО Земун, минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 5,0 m, а на суседној КП број 2134 КО Земун износи 12 m, што је приказано у графичком прилогу 04/План регулације и нивелације.

- У зони С2, за спајање три и више парцела од којих је једна угаона, индекс заузетости може бити увећан за 15% (угао Скадарске улице и Васе Пелагића и Скадарске улице и Тошиног бунара).

3.10. УПОРЕДНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табела бр. 15: Упоредни приказ урбанистичких параметара ПДР-а и ПГР-а*

		Намена	Индекс заузетости	Максимална спратност/висина
ЗОНА К	ПДР	Комерцијалне делатности	60%	h = 12 m
	ПГР	М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности	60%	П+8+Пк/Пс 1.5 ширина улице
ЗОНА С1	ПДР	Породично становање	40%	П+1+Пк/Пс
	ПГР	М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности	60%	П+8+Пк/Пс 1.5 ширина улице
ЗОНА С2	ПДР	Вишепородично становање	60%	П+6+Пс
	ПГР	М4 – Зона мешовитих градских центара у зони више спратности	60%	П+8+Пк/Пс 1.5 ширина улице

* ПДР - План детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун

ПГР- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16 и 97/16)

3.11. УСЛОВИ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

- Овај План детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, пројекта парцелације и препарцелације и формирање и уређење грађевинских парцела јавне намене и грађевинских парцела остале намене дефинисане овим планом - сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/1, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).
- План детаљне регулације дела Улице Тошин бунар од Ивићеве улице до ауто-пута, Градске општине Земун и Нови Београд („Сл. лист града Београда“, бр.99/16), у подручју раскрснице Улице Тошин Бунар са Трогирском улицом, овим се планом допуњује у делу инфраструктуре.
- План детаљне регулације подручја између комплекса Правно-биротехничке школе „Димитрије Давидовић“ и улица Петра Кочића, Трогирске и Тошин бунар, Градска општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр. 75/13), између Тошиног бунара и Нове 1 у делу Трогирске улице, овим се планом ставља се ван снаге у делу инфраструктуре.
- План детаљне регулације за изградњу магистралног топловода од котларнице „Сава Ковачевић“ до грејног подручја топлане Нови Београд („Сл. лист града Београда“, бр.51/08), у подручју раскрснице улица Петра Кочића и Јернеја Копитара, овим се планом допуњује у делу топлификације.
- Овај План детаљне регулације представља плански основ за формирање грађевинске парцеле остале намене (ГП1) за потребе изградње објекта комерцијалних делатности (зона К), уз обавезу спајања следећих катастарских парцела:

ГП1: *целе КП број 2128/1, 2129, 2130/4, 2130/5, 2130/6, 2130/7, 2130/8, 2130/9 и 2131/2 КО Земун и делови КП број 2128/2 и 2132 КО Земун.*

- У зони С2, обавеза спајања суседних катастарских парцела дефинише се, према условима из овог Плана, за следеће катастарске парцеле:

ГП2: *делови КП 2137/1 и 2137/2 КО Земун*

ГП3: *делови КП 2140 и 2141 КО Земун.*

- Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.
- Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења тако да нова грађевинска парцела мора да обухвати пун профил саобраћајнице (тротоар+коловоз) који чини функционалну и техничку целину.
- Саобраћајнице је могуће реализовати фазно на начин да се у I фази реализује постављање инфраструктурне мреже у постојећој регулацији улице, без обавезе формирања грађевинске парцеле улице, а у II фази проширење регулације и изградња саобраћајница у пуном профилу.

Саставни део елабората Плана су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ПЛАНА:

1	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА	1:1000
2	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000
3	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1:1000
4	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	1:1000
5	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	1:1000
6	УРБАНИСТИЧКО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	1:1000
7	ПЛАН ВОДОВОДНЕ И КАНАЛИЗАЦИОНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА	1:1000
8	ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА	1:1000
9	ПЛАН ТОПЛОВОДНЕ И ГАСОВОДНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА	1:1000
10	СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛАЦИЈА	1:1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1.	<i>Општи део</i> Одлука о изради ПДР-а блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун Извештај о раном јавном увиду Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана Извештај о јавном увиду Образложење Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Решење о неприступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације блока између улица Тошин бунар, Трогирске, Петра Кочића и Скадарске, Градска општина Земун	
2.	<i>Геодетске подлоге</i> КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	1:500 1:1000
3.	<i>Извод из плана вишег реда</i> 3.1 Извод из Плана генералне регулације (ПГР) Планирана намена земљишта Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа Подела на зоне са истим правилима грађења 3.2 Стечене урбанистичке обавезе	1:2000
4.	<i>Материјал за рани јавни увид</i>	
5.	КОМПОЗИЦИОНИ ПЛАН	1:1000
6.	<i>Геолошко-геотехничка документација</i>	
7.	<i>Услови комуналних кућа</i>	

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