

"Službeni list grada Beograda", broj 34/2003

Skupština grada Beograda, na sednici održanoj 26. decembra 2003. godine, na osnovu člana 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik Republike Srbije", br. 47/03) i člana 11. i 27. Statuta grada Beograda ("Službeni list grada Beograda", br. 18/95, 20/95 i 21/99), donela je

PLAN

DETALJNE REGULACIJE STAROG JEZGRA ZEMUNA¹

A. UVOD

1. CILJ IZRADE PLANA

Staro jezgro Zemuna, formirano već krajem XVIII veka, okosnica je društvenog, privrednog i kulturnog razvoja grada Zemuna. Predstavljajući jedinstveni urbani fenomen izražen kroz mnogostrukost oblika, sadržaja i značenja proglašen je prostornom, kulturno-istorijskom celinom od velikog značaja za republiku, koja ima svojstva kulturnog dobra ("Službeni glasnik SRS", broj 14/79).

Predmetnim planom utvrđuje se obuhvat i koncepcija uređivanja prostorne kulturno-istorijske celine Staro jezgro Zemuna (u daljem tekstu: SJZ) u cilju očuvanja tradicije, identiteta, kulturno-istorijskog i prirodnog ambijenta i unapređenja javnih prostora i funkcija.

2. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za izradu i donošenje Plana detaljne regulacije Starog jezgra Zemuna sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 47/03),
- Zakonu o kulturnim dobrima ("Službeni glasnik RS", broj 71/94),
- Zakonu o zaštiti životne sredine ("Službeni glasnik RS", broj 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94 i 53/95) i
- Odluci o pripremanju Regulacionog plana Starog jezgra Zemuna ("Službeni list grada Beograda", broj 16/96).

U skladu sa članom 6. Odluke o pripremanju Regulacionog plana Starog jezgra Zemuna, pripremljen je Program rada na izradi predmetnog plana koji je razmatran i podržan na sednici Stručnog saveta Urbanističkog zavoda održanoj 21. septembra 2001. godine i na sednici Komisije za arhitekturu i

urbanizam IO Skupštine grada održanoj 30. oktobra 2001. godine. Program rada definisao je metodologiju rada na izradi plana revitalizacije i urbane obnove ove spomeničke celine, sadržaj i dinamiku izrade predmetnog plana. Metodologijom izrade plana predložen je i prihvaćen konkurs za unapređenje javnih prostora i objekata, sa ciljem da se u fazi pripremanja prostorno-programskog koncepta plana provere ponuđena rešenja i prikupe i druge (drugačije) ideje o mogućim načinima uređivanja prostora.

3. PLANSKI OSNOV

3.1. Kontinuitet planskih aktivnosti

Analiza planova i stanja Zemuna do početka 20. veka ukazuje na spontani i postepeni razvoj ove urbane aglomeracije. Intenzivniji urbani rast ovog područja otpočeo je pred kraj 19. veka kada je Zemun povezan železnicom sa srednjom Evropom (1884. godine) i sa Beogradom (1884. godine).



Plan Zemuna iz 1740. Beč, Komorni arhiv

¹ Savet i Žiri Dvanaestog salona urbanizma, održanog u Nišu 8. novembra 2003. godine, dodelili su ovom planu I nagradu u Kategoriji planova regulacije.



Detalj plana Zemuna T. Fon Verten Prajsa i V. Fon Volgemuta iz 1780. Beč, Ratni arhiv



Detalj plana Zemuna K. Bertolda iz 1830. Beč, Ratni arhiv



Plan Zemuna iz 1905.

GUP-om Beograda iz 1972, godine Starom jezgru Zemuna dati su atributi glavnog centra Beograda i regiona (deo centralne zone Beograda) sa kompletnim funkcijama i posebnim ambijentalnim kvalitetom. Predmetni Generalni plan zalaže se za permanentnu revitalizaciju (obnovu) zaštićenog kulturno-istorijskog ambijenta. U saobraćajnom smislu, Zemun je ovim planom povezan sa Beogradom nezavisnim šinskim sistemom (metroom), koji za posledicu ima, u procesu izrade regulacionih planova, nov koncept površinskog saobraćaja (javnog, motornog, mirujućeg, biciklističkog, pešačkog) i redefinisane namena zemljišta.

Izmenama i dopunama GUP-a Beograda do 2000. godine ("Službeni list grada Beograda", broj 2/85) područje Starog Zemuna sa Gardošem i Čukovcem pretežno je definisano kao jedan od varijeteta u VII tipu izgrađenosti (stanovanje u delovima grada retke izgrađenosti), čiji su orijentacioni urbanistički pokazatelji:

- odnos stanovanja i delatnosti 50-80% : 50-20%
- indeks izgrađenosti "i" do 0,8
- gustina naseljenosti do 200 st/ha
- standard parkiranja 0,9 parking mesta po stanu, odnosno 0,7 kod rekonstrukcije postojećih naselja.

Preostali delovi Starog jezgra namenjeni su zdravstvenim centrima (kompleks Zemunske bolnice), naučno-školskim centrima (kompleks Poljoprivrednog fakulteta) i zonama javnog zelenila (Zemunski park, Zemunski kej, priobalje).

Specifični uslovi i standardi za predmetno područje, prema odredbama navedenog plana, jesu sledeći:

Nove zgrade po pravilu visinom vezivati za postojeće susedne zgrade. Maksimalna spratnost novih zgrada je prizemlje i tri sprata (P+3). Izuzetno, kada se gradi između dve više zgrade za koje se visinom vezuje, ili se nalazi na uglu, a sa jedne strane joj se nalazi viša zgrada, nova zgrada može imati prizemlje i četiri sprata (P+4).

Na obroncima lesnog platoa i u njihovom zaleđu (Gardoš i Čukovac) visina zgrada je ograničena na prizemlje ili prizemlje i sprat. Prostor za stacioniranje vozila obezbediti na otvorenim parkinzima i u garažama.

Početkom 1999. godine usvojene su Dopune GUP-a Beograda do 2000. godine ("Službeni list grada Beograda", broj 2/99), u kojima je utvrđeno da se na nepokretnim kulturnim dobrima i dobrima koja uživaju prethodnu zaštitu mogu izvoditi radovi na rekonstrukciji, revitalizaciji i sanaciji, a u manjem obimu i zamena postojećih objekata, u skladu sa uslovima čuvanja, održavanja i korišćenja kulturnih dobara i merama njihove zaštite. Na osnovu toga, na zahtev Ministarstva građevina, a za potrebe pojedinačnih investitora, u Urbanističkom zavodu Beograda, u saradnji sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture grada Beograda, u protekle tri godine, rađeni su urbanističko-tehnički uslovi za pojedinačne intervencije na objektima na području Jezgra.

Generalni plan Beograda 2021. ("Službeni list grada Beograda", broj 27/03), afirmiše Staro jezgro Zemuna kao jedan od dva istorijska središta Beograda, odnosno jedno od tri jezgra koja čine glavni gradski centar. Razvojne mogućnosti ovog prostora definisane su u pravcu kvalitetne transformacije prostora i ponudi vrhunskog ambijentalnog okruženja, a ne u znatnom povećanju kapaciteta poslovno-stambenog prostora. Preporučuje se zaštita karaktera postojećeg tkiva, očuvanje i unapređenje javnih prostora, očuvanje parcelacije, horizontalne i vertikalne regulacije i autohtone arhitekture. Urbanističko-arhitektonsko oblikovanje celina i objekata preporučuje se putem konkursa.

Predmetni urbanistički plan predstavlja osnov za buduće arhitektonsko oblikovanje blokova i ansambala i njihovu neposrednu izgradnju i rekonstrukciju.

3.2. Stečene urbanističke obaveze

Staro jezgro Zemuna planirano je urbanistički pretežno u planovima višega reda.

Zbog nekih neodložnih zahteva u Starom jezgru Zemuna rađeni su detaljni urbanistički planovi za delove pojedinih celina ili za pojedine blokove, i to:

1. Detaljni urbanistički plan Bloka 35 u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 13/70);

2. Urbanistički projekat bloka između ulica Maršala Tita, Preradovićeve i Kosovske, Blok 35 ("Službeni list grada Beograda", broj 18/71);
3. Detaljni urbanistički plan bloka između ulica Mašala Tita, Dositejeve, Gajeve i Zmaj Jovine (12 a) u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 1/73);
4. Detaljni urbanistički plan Bloka 27 između ulica Maršala Tita, Dubrovačke, Svetosavske i Štrosmajerove ("Službeni list grada Beograda", broj 21/73, 17/90);
5. Detaljni urbanistički plan Bloka 1 u Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 10/75);
6. Detaljni urbanistički plan rekonstrukcije Bloka 40 sa elementima urbanističkog projekta ("Službeni list Grada Beograda", broj 9/78);
7. Detaljni urbanistički plan područja "Gardoš" ("Službeni list grada Beograda", broj 5/80)
8. Detaljni urbanistički plan uređenja obale Dunava u Zemunu od restorana "Šaran" do hotela "Jugoslavija" ("Službeni list grada Beograda" broj 13/78, 16/90);
9. Detaljni urbanistički plan uređenja priobalnog pojasa i izgradnje obaloutvrde duž desne obale Dunava u Zemunu od restorana "Šaran" do izletišta u Gornjem Zemunu ("Službeni list grada Beograda", br. 13/78, 16/90).

Navedeni urbanistički planovi (1-6) pretežno su realizovani.

Plan za područje Gardoša predlagao je radikalnu izmenu socijalne strukture, iseljavanje većeg broja stanovnika, prenamenu većeg broja postojećih stambenih objekata i smeštaj različitih sadržaja. Za većinu preostalih stambenih kuća nije planirana mogućnost dogradnje. Planske postavke (koje su sa stanovišta današnje teorije i prakse urbanističkog planiranja i zaštite spomenika kulture prevaziđene) nisu realizovane. Suprotno njima, zbog nedostatka materijalnih sredstava, agresivnosti korisnika i mogućnosti da se ne poštuju uslovi zaštite i planiranja, došlo je do devastacije prostora. Sve je veći broj objekata koji svojim gabaritima, volumenima i primenjenim materijalima narušavaju tipološke karakteristike vojvođanske ruralne kuće koja predstavlja osnovnu ambijentalnu vrednost građevinskog fonda Gardoša.

Planovi za uređivanje priobalnog pojasa i izgradnju obaloutvrde Dunava (8-9) uglavnom nisu realizovani.

Prihvata se kao stečena urbanističko-pravna obaveza elaborat Urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju Poslovno-trgovačkog centra na lokaciji Kej oslobođenja 23 i Masarikov trg 8 u Zemunu i

Urbanistička dozvola broj 351-02-00806/96-04 od 27. novembra 1996. koju je izdalo Ministarstvo građevina Republike Srbije.

Prihvataju se kao stečena urbanističko-pravna obaveza izrađeni urbanističko-tehnički uslovi i izdate urbanističke dozvole do usvajanja ovog plana, a na osnovu Dopuna GUP-a Beograda do 2000. godine ("Službeni list grada Beograda", broj 2/99).

Takođe, poštuju se i odredbe Rešenja o određivanju zona i pojaseva sanitarne zaštite za izvorišta koja se koriste za snabdevanje vodom za piće na području grada Beograda ("Službeni list grada Beograda", br. 22/84, 19/85, 8/86, 29/87 i 1/88) koje se odnose na predmetno područje.

Regulacioni plan Starog jezgra Zemuna prihvata kao stečenu urbanističko-pravnu obavezu određena planska i tehnička rešenja iz navedenih planova (posebno iz planova za uređivanje priobalnog pojasa i izgradnju obaloutvrde).

Usvajanjem predmetnog plana, napred navedeni planovi (1-7) prestaju da važe u celini, odnosno u delu (planovi pod brojem 8 i 9) koji se odnosi na područje Starog jezgra Zemuna.

4. OBUHVAT PLANA

Područje Starog jezgra Zemuna obuhvata površinu od oko 80 ha. Granica ide ulicama Đure Đakovića, Nikolaja Ostrovskeg, Vrtlarskom, Senskim trgom, do Ugrinovačke ulice i uspona na lesni plato, obuhvatajući Čukovac i Gardoš na severu, spušta se prema Dunavu, čija akvatorija predstavlja jedinstveno, prirodno produženje Jezgra na severoistoku.

Na osnovu katastarskih planova Zemuna, KO ZEMUN, detaljni listovi br. 23, 30, 31, 33, 46, 47, 49, 50, 51, 64, 65 i 66, razmere 1:500, može se konstatovati da se u granici predmetnog plana nalaze sledeći delovi katastarskih parcela, odnosno cele katastarske parcele:

Delovi parcela:

2303, 750, 741/2, 741/1, 2306, 738, 730, 723/2, 723/1, 722, 2304, 659/3, 659/1, 661, 2300, 469, 2263, 2295, 379, 56, 2384, 2386, 2410, 2409, 2401/1, 2339, 2267, 2312.

Cele parcele:

2290, 2278, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 2279, 2289, 2291, 150, 151, 149, 148, 153/1, 153/2, 154, 155, 156, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 147, 186, 187, 2293, 2292, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 290, 291, 292/1, 292/2, 293, 294, 295, 296, 297, 298,

299, 300, 301, 2294, 2296, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253/1, 253/2, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239/1, 239/2, 239/3, 238/1, 238/2, 237, 236, 235, 234, 233, 231/1, 231/2, 230, 2294, 2295, 2296, 339, 340, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 341, 342, 343, 344, 344/1, 344/2, 345, 346, 347, 348, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 367, 369, 370, 371, 373, 374, 375, 376, 377, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 330, 331, 332/1, 332/2, 332/3, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 379, 383, 384, 385, 387, 388, 389, 3060, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 2310, 2311, 824, 825, 877, 876, 875/1, 875/2, 874, 873, 871, 870, 869, 868, 866, 867, 865, 864, 862, 2309, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833/1, 833/2, 834, 835, 836, 837/1, 837/2, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 861, 860, 844, 846, 847, 2305, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 2307, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 2306, 758/1, 758/2, 759, 760, 761, 762/1, 762/2, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 713, 714, 715, 716, 117/1, 117/2, 718, 719, 720, 721, 739, 738, 733/2, 659/1, 659/2, 659/3, 669, 668/1, 668/2, 668/6, 668/7, 668/13, 668/3, 668/15, 668/12, 668/8, 668/9, 668/10, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 679, 680, 681, 667, 666, 682, 683, 684, 665, 664, 663, 662, 661, 660/1, 660/2, 654, 655, 2300, 2263, 472/1, 471, 470/1, 470/2, 470/3, 468, 467, 469, 227, 226, 225, 224, 223, 228, 229, 2312, 2315, 888, 889, 890, 891, 892, 2317, 2266, 996, 995, 994, 993, 987, 1002, 1001, 1000, 999, 998, 997, 1020, 1018, 867, 866, 864, 863, 862, 2310, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 905, 907, 908, 2264, 684, 685, 2305, 686, 679, 678, 677, 2309, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 842, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210/1, 210/2, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 229, 237, 231/1, 242, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 2293, 2314, 2291, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 2290, 151, 152, 153/1, 154, 155, 157, 158, 159, 160, 2330, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 2318, 968, 969, 967/1, 967/2, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 985, 984, 2323, 2327, 2321, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1029, 1033, 1034, 1032, 1031, 1030, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1016/1, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052/1, 1052/2, 1052/3, 1055, 1056, 1057, 1058, 1065/2, 1066, 1080, 1077, 1076, 1075, 1074, 1073, 1072, 1071, 1070, 1069, 1067, 2328, 1046, 1047,

1045, 1044, 1043, 1035, 1036, 1037, 1038/1, 1038/2, 1039, 1040, 1041, 1042, 951, 952, 953, 954, 955, 949, 2322, 940, 941/1, 941/2, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 930, 931, 932, 933, 934, 938, 936, 937, 935, 939, 956, 957, 958, 959, 960, 961/1, 961/2, 962, 963, 964, 965, 966, 2354, 1300, 1299, 1298, 1297, 1296, 1295, 1294, 1293, 1291, 2351, 2349, 2315, 2352, 2348, 2347, 1257, 1258, 2345, 2346, 1259/1, 1259/2, 1259/3, 1260/1, 1260/2, 1260/3, 1261, 1262/1, 1262/2, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277/1, 1277/2, 1278, 1279, 1280, 880, 881, 886, 887/1, 887/2, 888, 889, 885, 884, 883, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016/1, 1016/2, 1018, 1020, 1194/1, 1194/2, 1195, 1196, 1198, 1197, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216/2, 1216/1, 1217/1, 1217/2, 2343, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 2266, 1219, 1220, 1218, 2333, 2335, 1157, 1158, 1159, 2341, 1187/1, 1187/2, 1188, 1189, 1190/1, 1190/2, 1191, 1192, 1193, 2334, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065/1, 1065/2, 1056, 1052/2, 1066, 1081, 1080, 1247, 1300, 1301, 1302, 1304/1, 1304/2, 1305, 1306/1, 1306/2, 1307/1, 1307/2, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313/1, 1313/2, 1313/3, 2356, 2357, 2358, 2359, 1342, 1341, 1340, 1343, 1344, 1345, 1337, 1338, 1339, 1396, 2312, 2349, 2354, 1346, 1347, 1348, 1349, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818/1, 818/2, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 2311, 2350, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 878, 875/1, 2308, 2309, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 811, 810, 809, 808, 806, 805, 802, 1389, 1388, 1387, 1386, 1385, 1384, 1390, 787, 788, 786, 789, 790, 791, 793, 792, 2308, 2307, 1393, 1392, 1391, 2306, 753, 754, 755, 756, 757, 758/1, 758/2, 741/2, 741/1, 738, 2356, 1247, 1312, 1313/3, 1255, 1254, 1253, 1252, 1251, 1249, 1248, 1247, 2372, 1784, 1785, 1783, 1790, 1789, 1788, 2345, 2373, 1816, 1815, 2267, 1252, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 2344, 1212, 2266, 1144, 1143, 1145, 1154, 1155, 1156, 1153, 1152, 1151/1, 1151/2, 1150, 1149, 1148, 1147/1, 1147/2, 1146, 1142, 1141, 1140, 1139, 2338, 1128, 2339, 2335, 1161, 1160, 1159, 1158, 1157, 2333, 2336, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 2339, 2279/1, 2399, 2400, 2401/1, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2405, 2404, 2334, 1187/1, 1187/2, 1185, 1186/1, 1186/2, 1190/1, 1191, 1192, 2331, 1162, 1163/1, 1163/2, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182/1, 1182/2, 1081, 1079, 2328, 2330, 1093, 1092, 1091, 1090, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108,

1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 2384, 2388, 2389, 2390, 2280, 2279/1, 2391, 2386, 2388, 2385, 2384, 228, 229/1, 229/2, 230, 232, 233, 2295, 392, 393, 394, 390, 389, 388, 399, 398, 395, 400/1, 400/2, 402, 401, 227, 2263, 468, 467, 2390, 2392, 2401/1, 2402, 2282, 61, 62, 63.

U slučaju nepodudarnosti ovog spiska parcela sa grafičkim prilogom Katastarska podloga sa granicom regulacionog plana razmere 1:1.000, važi grafički prilog.

5. STATUS ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište na području predmetnog plana obuhvata javno i ostalo građevinsko zemljište. Razgraničenje između ovih kategorija građevinskog zemljišta prikazano je na grafičkom prilogu "Podela građevinskog zemljišta" 1:2.500.

B. PRAVILA UREĐIVANJA

1. URBANISTIČKE CELINE

Područje Starog jezgra Zemuna, u odnosu na prirodne osobnosti (fizičko-geografsku strukturu, geomorfološke i hidrološke karakteristike), razvojno-istorijski kontekst, tipologiju (koncept, ideju) i urbanu morfologiju, može se posmatrati u okviru pet urbanističkih celina unutar kojih egzistira 75 građevinskih blokova.

1.1. Područje Donjeg Zemuna (celina A), 46 blokova

Područje Donjeg Zemuna ograničeno je ulicama Đure Đakovića, Trgom JA, ulicom Viktora Bubnja, Nemanjinom, Triglavskom, Vukovom, Gundulićevom, Vrtlarskom, Cetinjskom, Njegoševom i Kejom oslobođenja i ima neto površinu (pripadajućih blokova) od oko 33,78 ha i neto gustinu stanovanja od oko 230 st/ha.

Obuhvatalo je najpre središnji i južni deo Jezgra spontano formiran u drugoj polovini 18. veka na terenu aluvijalne ravni pored Dunava (75-77 mnv). Postepeno se širilo na jugozapad do linije današnje Vrtlarske i Ugrinovačke ulice, da bi pred kraj 19. veka obuhvatilo i nekoliko novih blokova na jugoistoku osvojenih od nekada plavnih terena prema Savi. S obzirom da teren nije prethodno nivelisan, mreža postojećih ulica je spontana i slobodnija, ali u osnovi ima ortogonalni karakter. Glavna ulica deli ovo područje (kao i čitavo Jezgro) na dva dela, istočni prema Dunavu i zapadni prema Novom Beogradu.

Najstarije zemunske ulice i trgovi unutar ove celine sadrže, pored opštih urbanističkih vrednosti i izuzetno značajan arhitektonski fond sa brojnim pojedinačnim

spomenicima kulture i objektima izuzetnih kulturno-istorijskih i arhitektonsko-urbanističkih vrednosti. U okviru ove celine zastupljeni su svi tipovi stambenih objekata karakteristični za ambijent Starog jezgra, modifikovana ruralna kuća i malovaroška kuća u severnom i severozapadnom delu, visokoparтерна i jednospratna stambena i stambeno-poslovna kuća u centralnom i južnom delu, kao i najveći broj javnih zgrada na području Jezgra, spratnosti od P+2 do P+4.

Prostorna dispozicija namena, naročito stanovanja i centralnih funkcija na ovom području i njihovo međusobno prožimanje, tradicionalna je osobina istorijskog središta. Pretežna namena Glavne ulice, Zmaj Jovine, Gospodske i Bežanijske jeste sadržaj gradskog centra (upravno-administrativnog i trgovačkog karaktera) koji je potrebno u budućnosti unaprediti povećanjem dostupnosti i atraktivnosti i uvođenjem novih funkcija i vrednosti.

Preostala područja ove urbanističke celine namenjena su pretežno stanovanju sa delatnostima, dok su pojedinačne parcele unutar tih područja u funkciji raznovrsnih sadržaja javnog karaktera (državne institucije, objekti kulture, zdravstva, školstva, sakralni objekti, javne zelene površine).

1.2. Gardoš (celina B), 15 blokova

Područje Gardoša ograničeno je ulicama Njegoševom, Trgom Branka Radičevića, Cara Dušana, zelenilom lesnog odseka, Grobljanskom i Širokom stazom - Kejom oslobođenja. Ima neto površinu (pripadajućih blokova) od oko 6,91 ha i neto gustinu stanovanja od oko 154 st/ha.

Zbog svog povoljnog položaja na najvišim kotama lesnog platoa (112 mⁿv) i njegovim obroncima iznad Dunava u severoistočnom delu jezgra Zemuna, Gardoš je od davnina predstavljao pogodno mesto za formiranje naselja. Veliko je materijalno svedočanstvo o istorijskoj prisutnosti različitih naroda na ušću Save u Dunav. Hronologija i stratigrafija slojeva započinju preistorijskim slojevima iz neolita i mlađeg bronzanog doba, preko nekropole rimskog Taurunuma do srednjovekovnog utvrđenja od koga su ostale ruševine citadele, dok su ostali delovi iščezli.

Danas, područje Gardoša ima karakter izrazito stambene zone. Mreža ulica prati spojnice lesne padine. Strukturu građevinskog fonda pretežno sačinjava modifikovani tip panonske (ruralne) i malovaroške prizemne kuće. Kuće su na regulacionoj liniji, u prekinutom nizu karakterističnog ritma, a njihova pojedinačna dispozicija i ukupna koncentrična organizacija na nivou naselja obezbeđuju svima pravo na pogled (prema Zemunu, rekama i Beogradu), svetlost i sunce u najdužem dnevnom trajanju.

Unutar urbanističke celine Gardoša mogu se identifikovati manje ambijentalne celine (mikroambijenti) posebnih vrednosti, kao što su

kompleks Nikolajevske crkve, kompleks Tvrdave sa Milenijumskom kulom, kao i potezi ulica Njegoševe, Sindelićeve, Gardoške, Stare, Visoke, Grobljanske, Strme, Tesne, Čunarske i Veslarske. Vertikale Nikolajevske crkve i Zemunske kule (kontrasti u odnosu na sitnu i poleglu prizemnu strukturu Gardoša) bitan su element siluete Starog Zemuna i značajni su u mentalnoj mapi ovog dela grada (belezi, obeležja, orijentiri).

Prisustvo zelenila i otvorenost prema površini neba značajan su element ambijenta Gardoša. Promene usled klimatskih prilika bitno utiču na različito doživljavanje ambijenta zimi, leti, u jesen i u proleće.

U novije vreme, određeni broj kuća neprilagođene arhitekture (proporcija i ritma) razbio je jedinstvo ove istorijsko-urbanističke celine.

1.3. Čukovac (celina V), osam blokova

Područje Čukovca ograničeno je ulicama Cetinjskom, Ugrinovačkom, Čukovačkim kutom, zadnjom stranom parcela koje se oslanjaju na ulicu Dušana Vukasovića i Dobanovačkom. Ima neto površinu (pripadajućih blokova) od oko 3,79 ha i neto gustinu stanovanja od oko 190 st/ha.

Područje Čukovca prevashodno je zona stambene namene. Pruža se preko obronaka lesnog platoa u severozapadnom delu Jezgra, obuhvatajući ulice Cetinjsku, Čukovački rub, Čukovačku ulicu, Čukovački kut, ulicu Dušana Vukasovića i ulicu Vasilija Vasiljevića. Karakterišu ga nepravilna regulacija ulica i građevinski fond lošeg boniteta u okviru koga dominira modifikovani panonski (ruralni) tip zemunske kuće, prizemnice izdužene osnove orijentisane užom stranom na ulicu, u prekinutom nizu karakterističnog ritma. Zahvaljujući prirodnim osobenostima (položaj i geomorfološki uslovi) i Čukovac, kao i Gardoš, predstavlja izuzetan vidikovac sa koga se mogu sagledati prirodni i istorijski prostori Zemuna i Beograda.

U okviru ove celine nalazi se najstarija kuća Starog jezgra Zemuna koja datira još iz turskog vremena. To je spratni objekat u bondruku u kome je nekada bila kafana "Beli medved". Ispod zgrade postoji lagum sa dva kraka ozidan opekrom. U literaturi se pominje kao zgrada u kojoj je odseo Evgenije Savojski 1717. godine.

Ideja arh. Mihajla Radovanovića prisutna u Regulacionom planu Zemuna iz 1928. godine da se nasleđeni građevinski fond Čukovca u potpunosti zameni i izgradi naselje slobodnostojećih porodičnih objekata (vila) okruženih zelenilom na pojedinačnim parcelama, realizovana je u manjem delu (severoistočnom, uz ulicu Dušana Vukasovića) ove celine. Veći deo ove celine devastiran je neplanskom izgradnjom (zamenom) objekata bez urbanističko-arhitektonskih vrednosti, čime je prostor Čukovca praktično izgubio spomenički karakter.

Dotrajale postojeće objekte malog (ili bez) arhitektonskog značaja, potrebno je rekonstruisati ili zameniti novim, uz poštovanje, prevashodno, urbanističkih (parcelacija, regulaciona linija uličnog fronta, volumen objekata i dr.), ali i arhitektonskih karakteristika nasleđa.

1.4. Kompleks Gradskog parka sa javnim objektima (celina G), pet blokova

Područje Gradskog parka ograničeno je ulicama Nikolaja Ostrovsog, 22. oktobra, Vrtlarskom, Gundulićevom, Vukovom, Triglavskom i Nemanjinom i ima neto površinu (pripadajućih blokova) od oko 15,14 ha i neto gustinu stanovanja od oko 9 st/ha. Formiranjem ove celine izrazito javnog karaktera, u jugozapadnom delu Jezgra (koje je započeto u drugoj polovini 19. veka), znatno je izmenjena urbana struktura Starog jezgra Zemuna.

Ukidanjem Kontumaca (1842. godine) koji je zahvatao petinu teritorije varoši i više od stotinu godina bio simbol njenog rasta, zemljište je prešlo u svojinu grada, koji je bio u obavezi da dobijeno zemljište upotrebi za javne potrebe. Jedini ostaci ove, za Zemun značajne ustanove, jesu dve sačuvane kapele, pravoslavna Kontumacka kapela Sv. Arhandela Gavrila (iz 1786. god.) i katolička Kontumacka kapela Sv. Roka (iz 1836. god.). Izgradnju Gradskog parka na kontumackom zemljištu, opština je ("kao vlasnik i glavni osnivač") započela 1876. godine, a okončala 1886. godine. Bila je to "prva uređena zelena površina, prvo mesto za osveženje i odmor, prvo šetalište za stanovnike pograničnog grada".

U okviru ove celine nalazi se jedan od prvih javnih objekata podignutih na novoosnovanom jugozapadnom delu SJZ. To je Kasarna, izgrađena sredinom 18. veka, a nadzidana (do P+2) i adaptirana krajem 19. veka. Gotovo sto godina predstavljala je najveću građevinu SJZ sa nepromenjenom namenom.

Potom su na kontumackom zemljištu podignute: reprezentativna stilska dvospratna zgrada Velike realke, današnja Gimnazija (1879. godine), Opšta javna bolnica (1891. godine) na nekadašnjem vojnom vežbalištu smeštenom uz kompleks kasarne i Gradski park, Devojačka osnovna škola, danas OŠ "Majka Jugovića" (1899. godine) kao samostalna zgrada u već ustanovljenom Gradskom parku, zatim zgrada "Dečачke osnovne škole", danas OŠ "Svetozar Miletić" (1913. godine), pa zgrada Poljoprivredno-šumarskog fakulteta (1932. godine). Nekadašnji Dom kulture iz 1933. godine zamenjen je 1974. godine Domom sportova "Pinki".

Prisustvo nekolicine tradicionalnih (malovaroških) prizemnih stambenih objekata u neprekinutom nizu po obodu ove celine (duž Vukove ulice i po obodu Gradskog parka), ne umanjuje javni karakter ovog

područja, već stvara još jedan prepoznatljiv ambijent unutar ove urbanističke celine.

Na većini javnih zgrada od vremena izgradnje do danas rađene su manje ili veće intervencije (adaptacije, nadziđivanja, dogradnje) u skladu sa rastućim potrebama društvene zajednice. Zgrade su dostojni reprezentivi stvaralaštva domaćih arhitekata i svedočanstva visokog stepena razvijenosti zemunske uprave u različitim oblastima (posebno školstva). Svaka pojedinačno, svojim sadržajem, arhitektonskom kompozicijom i dispozicijom, čini jedinstvo sa drugim javnim objektima i daje osoben izraz ovoj urbanističkoj celini Starog jezgra Zemuna.

1.5. Priobalje i akvatorija (celina D), jedan blok

Područje ove urbanističke celine obuhvata priobalni pojas (istočno od Keja oslobođenja i šetne staze u njenom produžetku) sa obaloutvrdom i pripadajući deo akvatorije Dunava na delu Starog jezgra Zemuna od ulice Đure Đakovića do Široke staze u podnožju Gardoša. Površina postojećeg priobalja zahvata 1,60 ha. U ovoj celini nije zastupljena funkcija stanovanja.

Jedinstven prostor, tradicionalnog lika i duha i izuzetnih likovno-ambijentalnih vrednosti. Sagledavanjem sa reke, neodvojivi je deo slike u koju je utkana i urbana struktura Gardoša kao i struktura istorijskog jezgra (centra) Zemuna u zaleđu.

Najatraktivniji deo priobalja je glavno šetalište na Keju koje se prostire na gornjem platou (kote 76-76,60 mnnv) ispred istorijskog jezgra, od zgrada Kapetanije i restorana "Venecija" na severu, do uliva ulice Đure Đakovića u Kej oslobođenja na jugu. Na ovom potezu dominira glavna šetna staza između dva drvoreda. Glavna spona šetališta sa urbanim zaleđem i sa donjim šetnim nivoom na obaloutvrđi (kota 73,50 mnnv) ostvarena je na poziciji veze Keja sa Masarikovim trgom.

Na mestu uliva Karamatine, Zmaj Jovine i Gospodske ulice u Kej oslobođenja je zona nekadašnjeg rečnog putničkog pristaništa.

Šetna staza uz obalu Dunava kontinuirano se nastavlja u pravcu severa, po ivici lesnog platoa u podnožju Gardoša, povezujući raznorodne sadržaje na zapadnoj strani (restoran "Šaran", zona stanovanja uz reku sa mogućim centralnim sadržajima, zona sporta i rekreacije u priobalju).

Akvatorija predstavlja izuzetan potencijal čijim angažovanjem (pristanište, sidrište, zone slobodnog korišćenja) treba naglasiti dunavsku i evropsku orijentaciju Zemuna.

2. NAMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I PODELA NA ZONE

Prostorna dispozicija namena i njihovo međusobno prožimanje u pojedinim zonama ili unutar pojedinih objekata, tradicionalna su karakteristika istorijskog središta Zemuna, koja se mora očuvati i unaprediti.

U okviru definisanih urbanističkih celina i unutar njih utvrđenih građevinskih blokova izvršeno je jasno razgraničenje površina za javne namene od površina za druge namene i prikazano je u grafičkom prilogu "Namena građevinskog zemljišta i podela na zone" 1:1.000.

2.1. Javne namene

Na području plana izdvajaju se sledeće javne namene:

- Površine za saobraćaj (kolovozi, trotoari, zelenilo u regulaciji saobraćajnica, parkinzi, biciklističke staze, šetališta, podzemne i nadzemne garaže);
- Trgovi i pešačke ulice (javni otvoreni prostori);
- Javne zelene površine (parkovi, promenade, skverovi, drvoredi, blokovsko zelenilo);
- Površine i objekti za aktivnosti centra: sadržaji kulture, obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, sporta i rekreacije, javne službe, verski objekti sa pripadajućim parcelama;
- Površine i objekti za specijalne namene;
- Priobalje i akvatorija;
- Objekti i mreža tehničke infrastrukture.

2.2. Površine za druge namene

Na području plana površine za druge namene obuhvataju površine namenjene pretežno za:

- Stanovanje na parcelama, i to:

Zona S1 - stanovanje u objektima preovlađujuće spratnosti od P do P+1, na porodičnim parcelama Čukovca, dela Gardoša i perifernih severozapadnih i severoistočnih delova Donjeg Zemuna.

Zona S2 - stanovanje kolektivnog tipa u objektima preovlađujuće spratnosti od P+1 do P+2, izuzetno P+3, pretežno u blokovima na južnom i jugozapadnom obodu Donjeg Zemuna i na pojedinačnim parcelama na preostalom prostoru plana.

Zona S3 - stanovanje sa delatnostima u objektima preovlađujuće spratnosti od P do P+1, pretežno na porodičnim parcelama, u odnosu preko 80% - do

20%. Zastupljeno je u nižim delovima Čukovca, duž Cetinjske ulice i u severozapadnim delovima Donjeg jezgra duž Oračke ulice i dela Svetosavske, Gundulićeve, Rabina Alkalaja, Štrosmajerove, Triglavske i Dubrovačke ulice, kao i po obodu celine Gradskog parka na delu Vukove ulice.

Zona S4 - stanovanje sa delatnostima u objektima preovlađujuće spratnosti od P do P+1, pretežno na porodičnim parcelama u odnosu preko 70% - do 30%. Zastupljeno je u okviru svih urbanističkih celina sem Priobalja i akvatorije, na potezima gde se, u cilju unapređenja karaktera centralne zone, očekuje postepena transformacija prizemlja postojećih i planiranih stambenih objekata u sadržaje centralnih aktivnosti - delatnosti, u skladu sa preporukom predmetnog plana, a naročito duž ulica Njegoševe, Sindelićeve, Karamatine, Zmaj Jovine, zatim duž Trga pobeđe, Masarikovog trga i Keja oslobođenja, kao i na delovima duž ulica Kosovske, Beogradske, Mornarske, Ivana Mažuranića i Vukove.

Zona S5 - stanovanje kolektivnog tipa sa delatnostima u prizemlju, u objektima preovlađujuće spratnosti od P+1 do P+3, izuzetno P+4, u odnosu preko 50% - do 50%. Zastupljeno je u blokovima Donjeg jezgra duž ulica Glavne, Dubrovačke, Dositejeve, Zmaj Jovine, Gospodske, Beogradske, Kosovske, Davidovićeve i na Masarikovom trgu.

- Delatnosti sa stanovanjem (zona DS) u odnosu preko 50% - do 50% u objektima preovlađujuće spratnosti od P do P+1, izuzetno P+2 i P+3, duž ulica Glavne, Bežanijske, Zmaj Jovine, Trga pobeđe, Masarikovog trga, Preradovićeve, Petra Zrinjskog i Keja oslobođenja.

- Delatnosti (zona D) na parcelama u objektima spratnosti od P do P+2, duž Glavne ulice, Masarikovog trga i Keja oslobođenja i na pojedinačnim parcelama duž Karamatine, Zmaj Jovine, Gospodske, Mažuranićeve, Kosovske, Gundulićeve, Oračke, Senskog trga i Trga Branka Radičevića.

- Zelenilo u okviru pojedinačnih parcela obuhvata već formirane, kvalitetne zelene površine, planom predviđene za očuvanje i unapređenje, na kojima nije dozvoljeno građenje.

Procentualni odnos namena utvrđen za zonu treba da obezbedi ostvarivanje planom definisanog karaktera pripadajuće zone. U postupku sprovođenja plana na pojedinačnim parcelama primenjivati ga fleksibilno (u zavisnosti od potreba investitora). Davati ga kao preporuku, a ne kao uslov.

Planom utvrđene opšte i posebne mere za zaštitu i unapređenje prostora primenjuju se na svakoj pojedinačnoj parceli u okviru definisanih urbanističkih celina i zona.

2.3. Tabelarni prikaz površina (zona) za druge namene i odnosa namena

Zona	Preovlađujuća spratnost	Pretežna namena
S1	P - P+1	Stanovanje na porodičnim parcelama
S2	P+1 - P+2	
	Izuzetno P+3	Stanovanje kolektivnog tipa
S3	P - P+1	Stanovanje sa delatnostima (pretežno na porodičnim parcelama), u odnosu preko 80% do 20%
S4	P - P+1	Stanovanje sa delatnostima (pretežno na porodičnim parcelama), u odnosu preko 70% do 30%
S5	P+1 - P+3	
	Izuzetno P+4	Stanovanje sa delatnostima (kolektivnog tipa), u odnosu preko 50% do 50%
DS	P - P+1	
	Izuzetno P+2 i P+3	Delatnosti sa stanovanjem, u odnosu preko 50% do 50%
D	P - P+2	Delatnosti

3. VALORIZACIJA OBJEKATA I PROSTORA I REŽIMI ZAŠTITE

Prostorna kulturno-istorijska celina Starog jezgra Zemuna predstavlja prostor u kome će se u procesu urbane obnove, na zaštićenom i valorizovanom građevinskom fondu, primenjivati konzervatorski postupci (metodi) koji podrazumevaju konzervaciju², restauraciju³, sanaciju⁴, revitalizaciju⁵, rekonstrukciju⁶ ograničenog obima, interpolaciju⁷, restituciju⁸ i prezentaciju⁹.

² Konzervacija podrazumeva postupke i metode očuvanja spomeničkih svojstava kulturnog dobra u izvornom stanju.

³ Restauracija kao konzervatorski postupak (počiva na načelu poštovanja originalne materije i autentičnosti spomenika) pretežno se primenjuje kod pojedinačnih objekata posebnih kulturno-istorijskih vrednosti (spomenika kulture).

⁴ Sanacija podrazumeva postupke i metode kojima se kulturom dobru i drugim objektima obezbeđuje opstanak i fizička trajnost i poboljšavaju uslovi korišćenja, ali tako da se time ne ugrožavaju njegova spomenička i druga svojstva.

⁵ Revitalizacija podrazumeva aktivan metod upotrebljen u svrhu oživljavanja zaštićenog a devastiranog objekta ili sklopa. Podrazumeva i prenamenu objekata, najčešće u funkciji kulture (tipa muzeja, galerija, arhiva, čitaonica), trgovine, starih zanata, objekata ugostiteljskog tipa, hotela i dr.).

⁶ Rekonstrukcija podrazumeva postupke i metode delimične zamene ili dodavanja potpuno novih delova kulturnom dobru ili drugom objektu, kojima se ne ugrožavaju njegova prethodna spomenička ili ambijentalna svojstva. Kao i termin u najopštijem smislu podrazumeva gotovo sve konzervatorske metode koji se sprovode u procesu zaštite jezgra grada. U građevinskom smislu, rekonstrukcija označava ponovno građenje, odnosno dogradnju devastiranog objekta i uređivanje zatečenog stanja prostora.

⁷ Interpolacija kao metod označava umetanje novog objekta u staro tkivo uz poštovanje konteksta, čime se nove tehnologije i načini građenja uvode među građevine prohujalih epoha.

⁸ Restitucija kao konzervatorski postupak podrazumeva izgradnju, obnovu, povraćaj u prvobitno stanje porušenog objekta, uz poštovanje autentične lokacije, gabarita, volumena, materijala i izgleda objekta. Primenjuje se kod pojedinačnih objekata ili sklopova spomeničkog ili urbanističko-arhitektonskog značaja.

⁹ Prezentacija podrazumeva postupke i metode kojima se kulturno dobro prezentira javnosti.

Celina Jezgra, kao višeslojni gradski organizam, tretira se kroz interdisciplinarni konzervatorski i planerski postupak revitalizacije i rekonstrukcije ograničenog obima, kojim je potrebno razrešiti stvarne protivurečnosti života ispoljene između nasleđa i savremenih potreba. Usaglašenim (interdisciplinarnim) delovanjem stručnjaka iz oblasti planiranja, zaštite i projektovanja utvrdiće se precizni uslovi za restauraciju, revitalizaciju i eventualnu rekonstrukciju pojedinačnih objekata.

U skladu sa vrednovanjem opštih karakteristika uspostavljenih prostornih celina, na celokupnom području plana definisani su prostori sa različitim režimom (stepenom) i uslovima zaštite.

3.1. Područja predviđena za stroži konzervatorski tretman

Obuhvataju stariji i vredniji građevinski fond koji se može posmatrati u nekoliko kategorija:

- Kategorija 1

Obuhvata kulturna dobra od velikog značaja i kulturna dobra. Predstavljaju nepromenljivu kategoriju objekata. Zadržavaju se u okviru autentičnog gabarita i volumena, uz primenu konzervatorskog metoda restauracije i revitalizacije.

- Kategorija 2

To su reprezentativni objekti arhitektonskog i urbanog razvoja Starog jezgra Zemuna koji poseduju kulturno-istorijske i visoke arhitektonsko-urbanističke vrednosti. Zadržavaju se u okviru autentičnog gabarita i volumena uz primenu konzervatorskog metoda restauracije i revitalizacije. U skladu sa tehničkim mogućnostima objekta, dozvoljava se adaptacija potkrovlja.

Kod prizemnih (uličnih) objekata dozvoljava se adaptacija ili rekonstrukcija potkrovlja ka dvorištu i dogradnja duž parcele u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i urbanističkim parametrima plana.

Ostali objekti na parceli (ako ih ima) ne podležu režimu glavnog objekta, već se rešavaju u skladu sa svojom valorizacijom, ali tako da ničim ne naruše glavni objekat i utvrđene urbanističke parametre.

- Kategorija 3

Obuhvata objekte specifične za karakter Zemuna koji poseduju arhitektonsko-urbanističke i ambijentalne vrednosti. Spratni objekti zadržavaju se u okviru autentičnog gabarita uz primenu konzervatorskog metoda restauracije i uz mogućnost rekonstrukcije potkrovlja.

Kod prizemnih (uličnih) objekata dozvoljava se rekonstrukcija potkrovlja i dogradnja duž parcele u skladu sa arhitekturom postojećeg objekta i urbanističkim parametrima plana.

Ostali objekti na parceli (ako ih ima) ne podležu režimu glavnog objekta, već se rešavaju u skladu sa svojom valorizacijom, ali tako da ničim ne naruše glavni objekat i utvrđene urbanističke parametre.

- Kategorija 4

Objekti ambijentalnog značaja zadržavaju se uz mogućnost primene šireg spektra intervencija u zavisnosti od specifičnosti svakog pojedinačnog objekta i njegovog okruženja. Kreću se od adaptacije ili rekonstrukcije potkrovlja, dogradnje duž parcele do rekonstrukcije objekta, uz očuvanje karakteristika tipa i stila objekta.

Ostali objekti na parceli (ako ih ima) ne podležu režimu glavnog objekta, već se rešavaju u skladu sa svojom valorizacijom, ali tako da ničim ne naruše glavni objekat i utvrđene urbanističke parametre.

Izuzetak predstavlja objekat u Zmaj Jovinoj ulici 10, na građevinskoj parceli A28 - 9, kojem je dozvoljeno nadziđivanje do spratnosti P+3+Ps (povučeni sprat), u cilju stvaranja ujednačenog uličnog fronta na potezu parne strane Zmaj Jovine ulice od Glavne do Gajeve ulice.

Devastirani objekti iz kategorije 1, 2, 3 i 4 predviđeni su za rekonstrukciju i revitalizaciju sa ciljem povratka na izvorno stanje objekta u smislu gabarita, volumena i primenjenih materijala.

- Kategorija 5

Obuhvata objekte nastale u kasnijim fazama izgradnje Jezgra, koji su uspešno uklopljeni u arhitektonsko-urbanističke vrednosti i ambijent. Kao svedočanstvo određene istorijske epohe zadržavaju se u postojećem stanju, sa mogućnošću intervencija u smislu boljeg funkcionalnog iskorišćenja postojećeg prostora.

- Kategorija 6

Dominantni objekti savremene arhitekture koji formiraju nove ambijente Jezgra. Predviđeni su za zadržavanje uz očuvanje autorskog arhitektonskog koncepta. Na devastiranim objektima iz ove kategorije moguće su intervencije u smislu sanacije stanja.

3.2. Područja predviđena za slobodniji konzervatorski tretman sa većim stepenom rekonstrukcije

Obuhvataju devastirane prostore i objekte koji se mogu posmatrati po sledećim kategorijama:

- Kategorija 7

Objekti koji su svojim arhitektonsko-urbanističkim parametrima neusklađeni sa ambijentom Jezgra planiraju se za rekonstrukciju (sa ciljem da se izvedeno stanje maksimalno uskladi sa vrednovanim okruženjem i zaštiti silueta grada i markantne vizure) prema posebnim konzervatorskim uslovima službe zaštite.

- Kategorija 8

Objekti bez kulturno-istorijskih arhitektonsko-urbanističkih vrednosti i prostori koji su u prethodnim istorijskim fazama bili izgrađeni, predviđeni su za rekonstrukciju ili zamenu novim objektima savremenog arhitektonskog koncepta. Njim a se savremenim metodama može menjati izgled, spratnost i drugi elementi, ili se mogu ukloniti i zameniti novim pojedinačnim objektima ili arhitektonskim sklopovima, pri čemu se, uz punu primenu savremenih materijala i tehnika, moraju poštovati pre svega, urbanističke karakteristike nasleđa (parcelacija, horizontalna i vertikalna regulacija, osnovna geometrija fasada karakterističnih za ambijent i dr.). Vrednosti ovakvih prostora i objekata potrebno je obnavljati i unapređivati u skladu sa utvrđenim urbanističkim parametrima "planiranjem u kontekstu".

Na području Gardoša i Ćukovca prilikom zamene ili izgradnje novih objekata moraju se poštovati tipološke karakteristike objekata (tip T1 i T2) navedene u Pravilima građenja pod tačkom 1.8.

- Kategorija 9

Objekti koji degradiraju javne prostore i koji su predviđeni za uklanjanje.

Za utvrđivanje obima i vrste intervencija na svakom pojedinačnom objektu na području plana bez obzira na njegovu namenu, referentne su Karte valorizacije objekata i prostora u razmeri 1:2.500, i u skladu sa njima propisane opšte i posebne mere tehničke zaštite.

4. OČUVANJE KULTURNIH I PRIRODNIH VREDNOSTI

Na osnovu izvršene valorizacije može se konstatovati da se u granicama zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna nalazi veliki broj objekata koji ima status pojedinačnih spomenika kulture, zatim veliki broj arheoloških lokaliteta, kao i prirodnih dobara koja uživaju prethodnu zaštitu.

4.1. Kulturna dobra od velikog značaja

Na području Starog jezgra Zemuna kulturna dobra od velikog značaja su:

4.1.1. Ičkova kuća, ugao Bežanijske 18 i Svetosavske 23

4.1.2. Kuća porodice Karamata, Karamatina 17

4.1.3. Kuća u kojoj se rodio Dimitrije Davidović, Glavna 6

4.1.4. Livnica "Pantelić", Gajeva 15.

4.2. Ostala kulturna dobra

Ostala kulturna dobra u granicama predmetnog plana su:

4.2.1. Bogorodična crkva, Rajačićeva 4

4.2.2. Carinarnica, Zmaj Jovina 26

4.2.3. Dom srpske pravoslavne opštine, Svetosavska 22

4.2.4. Kontumacka kapela Sv. Arhangela Gavrila, Gradski park 3

4.2.5. Kontumacka kapela Sv. Roka, Gradski park 5

4.2.6. Kuća Afrodite Bialo, Glavna 45

4.2.7. Kuća porodice Marković, Gospodska 14, Trg pobeđe 11

4.2.8. Kuća sa sunčanim satom, Glavna 23

4.2.9. Kuća u Glavnoj br. 7 (Štamparija Jove Karamate)

4.2.10. Magistrat, Trg pobeđe 3

4.2.11. Nikolajevska crkva, Njegoševa 43

4.2.12. Sportina kuća, Glavna 9

4.2.13. Zemunska gimnazija, Gradski park 1

4.2.14. Zemunska pošta, Glavna 8

4.2.15. Zemunska tvrđava, Gardoš.

4.3. Prirodna dobra

Na području prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna postoje i prirodna dobra (16 pojedinačnih stogodišnjih stabala ginka i ariša) koja su zaštićena rešenjima o prethodnoj zaštiti, a na predlog i prema evidenciji JP "Zelenilo - Beograd". Sva stabla nalaze se u Gradskom parku na katastarskoj parceli 1247, KO Zemun.

4.4. Mere zaštite i unapređenja

Mere zaštite kulturno-istorijskog i prirodnog nasleđa u okviru zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna, po pravilu, podrazumevaju konzervatorski postupak restauracije i revitalizacije (u smislu očuvanja autentičnosti forme i mogućeg redefinisanja namena) kada su u pitanju spomenici kulture, odnosno očuvanje i revitalizaciju spomenika prirode.

Za navedene spomenike kulture od velikog značaja i spomenike kulture koji se nalaze u granicama predmetnog plana predviđaju se sledeće mere zaštite i unapređenja:

- očuvanje autentičnog izgleda, horizontalne i vertikalne regulacije kao i dekorativnih elemenata arhitekture;
- ažurno praćenje stanja i održavanje konstruktivno-statičkih sistema, krovnog pokrivača, fasada i enterijera, kao i ispravnosti instalacija;
- očuvanje parcele spomenika kulture u integralnom obliku, njena zaštita i uređivanje, održavanje i obnavljanje vegetacije na parceli;
- uklanjanje, rekonstrukcija ili prenamena drugih objekata na parceli kulturnog dobra, čije postojanje ili korišćenje ugrožava zaštitu ili korišćenje kulturnog dobra;
- očuvanje autentične namene ili revitalizacija spomenika koja podrazumeva prenamenu objekta za sadržaje kompatibilne izvornoj nameni, a koja će prezentovati i afirmisati spomenička svojstva objekta i njegove zaštićene okoline.

4.5. Arheološki lokaliteti

Ostaci antičkog Taurunuma na području plana brojni su i nalaze se na sledećim lokalitetima:

- 4.5.1. Milenijumski spomenik - Gardoš, temelji rimskog utvrđenja
- 4.5.2. Nikolajevska crkva - temelji rimske kule ili bedema
- 4.5.3. Njegoševa ulica - rimska nekropola celom dužinom ulice
- 4.5.4. Fruškogorska ulica - pojedinačni rimski nalazi
- 4.5.5. Blok između Zmaj Jovine i Karamatine
- 4.5.6. Ugao ulica Zmaj Jovine i Gajeve
- 4.5.7. Katolička crkva na Omladinskom trgu
- 4.5.8. Carinarnica

- 4.5.9. Kej oslobođenja - celom svojom dužinom
- 4.5.10. Gospodska 10
- 4.5.11. Trg pobede 1
- 4.5.12. Bežanijska 12
- 4.5.13. Obala Dunava (ispred električne centrale)
- 4.5.14. Ulica Glavna ispred hotela "Central"
- 4.5.15. Vukova ulica
- 4.5.16. Trg ispred Doma sportova "Pinki"
- 4.5.17. Gradski park kod zgrade Gimnazije
- 4.5.18. Ćukovac - rimska vila
- 4.5.19. Franjevački samostan
- 4.5.20. Ugao Sinđelićeve i Njegoševe ulice
- 4.5.21. Masarikov trg
- 4.5.22. Ugao Glavne i Bežanijske ulice
- 4.5.23. Zgrada Magistrata
- 4.5.24. Komanda vazduhoplovstva
- 4.5.25. Veslački klub "Galeb"
- 4.5.26. Plato Gardoša
- 4.5.27. Bežanijska 55
- 4.5.28. Senski trg - ugao sa Bežanijskom
- 4.5.29. Dvorište Doma JNA

Arheološki slojevi na području Starog jezgra Zemuna (kreću se do dubine od oko 5 m od površine terena. Kako ne bi došlo do uništenja arheoloških slojeva, potrebno je pre početka radova na rekonstrukciji postojećih i izgradnji novih objekata preduzeti sledeće mere zaštite:

- U delovima blokova u kojima je planirano rušenje starih i izgradnja novih objekata obaviti prethodna arheološka istraživanja na svim slobodnim površinama kako bi se dobila jasna stratigrafija kulturnih slojeva i njihova hronološka opredeljenost.
- U slučaju da ne dolazi do podizanja novih objekata u okviru blokova, a obavljaju se drugi radovi na izmeni ili unapređenju infrastrukture blokova, potrebno je obezbediti stalni arheološki nadzor radova, uz mogućnost izvođenja zaštitnih

arheoloških istraživanja, ukoliko se za njima ukaže potreba.

- Kako se radi o celini za koju postoji Rešenje o zaštiti, sve arheološke radove dužan je da finansira investitor rekonstrukcije ili izgradnje u okviru bloka (Zakon o kulturnim dobrima, ("Službeni glasnik RS", broj 71/94).
- Program iskopavanja, arheološki nadzor i zaštitu iskopavanja sprovodiće Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda ili druga nadležna institucija.

4.6. Ambijentalne celine

U okviru ove prostorne kulturno-istorijske celine, brojne su potceline posebnih urbanističko-arhitektonskih i ambijentalnih vrednosti. Vrednovanje ambijenata i ambijentalnih celina izvršeno je poštovanjem opštih urbanističkih, arhitektonskih i stilskih merila, ali i primenom kriterijuma koji se odnose na istorijski, konfesionalni, prosvetni, naučno-kulturni, upravno-javni i društveni značaj predmetnih prostora. Takođe, i sentimentalna vezanost stanovnika za objekte i ulice Starog jezgra, koja predstavlja produženu memoriju građana na njihove pretke i istorijate njihovih porodica, opredeljuje vrednost ovakvih prostora.

Na području Jezgra mogu se identifikovati sledeće ambijentalne celine:

- Gardoš (sa Zemunskom tvrđavom i Milenijumskom kulom),
- Glavna ulica,
- Dubrovačka ulica,
- Omladinski trg,
- Trg pobede,
- Masarikov trg,
- Trg JNA,
- Zmaj Jovina ulica,

- Bežanijska ulica,
- Trg Branka Radičevića,
- Gospodska, Gajeva i Fruškogorska ulica,
- Grobljanska ulica,
- Senski trg,
- Gradski park,
- Promenada u ul. Sonje Marinković,
- Zemunski kej.

Stari ulični pravci, markantne (žižne) tačke, vizure i simboli u slici grada definisani su kao vrednosti koje sa posebnom pažnjom treba čuvati i unapređivati.

Realizacijom planiranih programsko-prostornih sadržaja i primenom planom utvrđenih opštih i posebnih mera zaštite i unapređenja prostora i postojećeg građevinskog fonda, afirmisaće se i unaprediti postojeći ambijenti i prostori Starog jezgra Zemuna i stvaraće se novi ambijenti koji će se urezati u memoriju budućih generacija.

5. REGULACIJA SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Javne saobraćajne površine prikazane su u grafičkom prilogu ovog plana pod nazivom "Regulaciono-nivelaciono rešenje sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje" 1:1.000.

Regulaciona širina saobraćajnica predstavlja konstantu plana. Unutar utvrđenog profila moguće su funkcionalne preraspodele prostora u zavisnosti od utvrđenog režima saobraćaja i načina materijalizacije, što će se definisati u postupku sprovođenja plana kroz detaljnije nivoe razrade.

Regulacione širine i elementi poprečnih profila saobraćajnica prikazani su u grafičkom prilogu "Poprečni profili saobraćajnica" u razmeri 1:200

5.1. Tabelarni prikaz javnih saobraćajnih površina sa tehničkom infrastrukturom

Za mrežu javnih saobraćajnih površina sa tehničkom infrastrukturom izdvajaju se po urbanističkim celinama sledeće parcele i delovi parcela:

Celina A - područje Donjeg Zemuna

Red. br.	Naziv ulice	Katastarske parcele
1	Glavna	cela 2266

2	Đure Đakovića	cela 2339
3	Sonje Marinković	cela 2333
4	Jovana Subotića	deo 2338
5	Davidovićeve	cela 2335
6	Ivana Mažuranića	cela 2336
7	Petra Preradovića	cela 2341
8	Petra Zrinjskog	cela 2331; deo 2338
9	Kosovska	cela 2334, 1186/2; deo 1185
10	Beogradska	cela 2332
11	Mornarska	cela 2330
12	Trg pobede	cele 2324, 2325, 2326, deo 1075, cele 1077, 1078, 1079, 1080, 1081
13	Piljarska	cela 1067
14	Masarikov trg	cela 2328, 2329
15	Gospodska	cela 2323
16	Omladinski trg	cela 1042
17	Zmaj Jovina	cela 2318, 2319; deo 985, 984, 984
18	Gajeve (do Njegoševe)	cela 2291, 2321, 2327
19	Fruškogorska (deo Njegoševe)	cela 2290, 2322
20	Dositejeva	cela 2320
21	Karamatina	cela 2314
22	Njegoševa	cela 2289
23	Kej oslobođenja (15-51)	cela 2248; deo 2271/1, 2400, 2398, 2397, 2395
24	Trg Branka Radičevića	cela 2264; deo 225, 224, 223, 229/1, 222, 221, 220, 219, 218, 217
25	Cara Dušana (do broja 6)	deo 2263
26	Dobanovačka (do broja 2)	deo 2300, 469
27	Senski trg	deo 1396
28	Majakovskog	cela 2355, 1350, 1372
29	Rabina Alkalaja	cela 826, 2311, 2350, 2351
30	Svetosavska	cela 842, 2313; deo 2315
31	Bežanijska	cela 2312
32	Gundulićeve	cela 2349; deo 2356

33	Vukova	cela 2354
34	Rajačičeva	cela 2317
35	Preka	cela 2353
36	Dubrovačka	cela 2352, 2342; deo 1260/1, 1199
37	Triglavska	deo 1259/3, 1259/1, 2348, 2315
38	Prilaz Robnoj kući	deo 1208, 1209,1212, 1213,
39	Štrosmajerova	cela 2343
40	Nemanjina	Deo 2345, 1247
41	Akadska	cela 2344
42	Viktora Bubnja	cela 1219
43	Trg JNA	cela 2267
44	Nikolaja Ostrovskog	cela 2373

Celina B - Gardoš

Red. br.	Naziv ulice	Katastarske parcele
1	Grobljanska	2295, 2454
2.	Visoka	2296, 268, 269
3	Stara	2294
4	Gardoška	2293
5	Sibinjanin Janka (do broja 10)	2453
6	Sindelićeva	2457, 2458, 2459, 2460
7	Strma	290
8	Tesna	278
9	Gajeva (iznad Njegoševe)	2292
10	Veslarska	141
11	Čunarska	3060
12	Kej oslobođenja (53-57)	deo 2388, 2386, 2385, 2384, 2279/1, 107,106,105,104,103
13	stepeništa	deo 229/1, 345, 348, cele 206, 255 281,272

Celina V - Đukovac

Red. br.	Naziv ulice	Katastarske parcele
1	Cetinjska	cela 2309
2	Ćukovački rub	deo 2308
3	Ćukovačka	deo 2308, 2307
4	Ćukovački kut	cela 2306
5	Vasilija Vasiljevića	cela 2305, deo 672
6	Dušana Vukasovića	cela 668/11; deo 668/3, 668/15
7	stepeništa	deo 2307, 2308, 1384

Celina G - Kompleks Gradskog parka sa javnim objektima

Red. br.	Naziv ulice	Katastarske parcele
1	Prilaz Bolnici	deo 1312,1313/3,1305,1306/1,1304/2
2	Prilaz Dom u sportova "Pinki"	deo 1247
3	Prilaz Poljoprivrednom fakultetu	deo 1247

Celina D - Priobalje i akvatorija

Red. br.	Naziv ulice	Katastarske parcele
1	Zemunski kej (donji i gornji plato, škarpe, rampe, stepeništa)	cele 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2392, 2393, 2394, 2282, 2390, 2391, 2381, 2380, 2389, 2388, deo 2289, 2400, 2401/1, 2410, 2399, 2398, 2396, 2397, 2385, 2386

Razgraničenje površina za javne namene od površina za druge namene prikazano je u grafičkom prilogu "Namena površina" 1:1.000. U slučaju nepodudarnosti ovog spiska parcela sa grafičkim prilogom važi grafički prilog.

5.2. Ulična mreža

Ulična mreža predmetnog prostora je formirana u skladu sa planskim postavkama GUP-a i prostornim mogućnostima predmetnog područja. Kategorisana je na primarnu i sekundarnu.

5.2.1. Primarna saobraćajna mreža

Čine je sledeće ulice:

Ulica Ugrinovačka počinje se od saobraćajnice T-6, produžava trasom Vrtlarske ulice i u zoni fabrike "Obuća" spaja sa Bulevarom Mihaila Pupina, čime se formira magistralni pravac koji je deo uvodno-izvodnog pravca u centralnu gradsku zonu. Ova saobraćajnica će biti predmet drugog planskog dokumenta, pa se njeno rešenje u ovom planu tretira samo ilustrativno.

Ulica 22. oktobra - funkcionalnog ranga je saobraćajnica prvog reda. Trasa ove ulice na delu od ul. Vrtlarske do ul. Tvorničke zadržava se u širini postojeće regulacije od 21,5 m. Širina kolovoza je 7 m sa ivičnim zelenilom i trotoarima minimalne širine 3 m.

Ulica Nikolaja Ostrovskeg - funkcionalnog ranga je saobraćajnica prvog reda. Zadržava se u širini postojeće regulacije od 21 m. Širina kolovoza je 7 m sa ivičnim zelenilom i trotoarima minimalne širine 3 m.

Ulica Glavna - funkcionalnog ranga je saobraćajnica prvog reda. Zadržava se u širini postojeće regulacije (od 22 do 28 m). Promenljive je širine kolovoza (9 m na delu od ul. Petra Preradovića do ul. Zmaj Jovine, a 13 m na ostalom delu trase) i sa obostranim trotoarima minimalne širine 2,5 m.

Trg Branka Radičevića - funkcionalnog ranga je saobraćajnica prvog reda. Njena trasa od ul.

Njegoševe do ul. Cara Dušana je širine kolovoza od 12 m sa obostranim trotoarima od po 3 m.

Ulica Cara Dušana - funkcionalnog ranga je saobraćajnica prvog reda. Biće predmet obrade posebnog planskog dokumenta. U području predmetnog Regulacionog plana na delu trase od ul. Trg Branka Radičevića je širine kolovoza od 9 m sa obostranim trotoarima od po 3 m.

Ulica Bežanijska - kao nastavak ulice Ivićeve, odnosno ulice Tošin bunar ka Starom jezgru Zemuna u funkcionalnom rangu je ulica drugog reda u sistemu paralelnih jednosmernih saobraćajnica. Širina kolovoza je od 6 m sa obostranim trotoarima minimalne širine 1,5 m.

Ulica Đure Đakovića - funkcionalnog ranga je saobraćajnica drugog reda. Širine regulacije je 22 m i čine je kolovoz od 7,5 m, ivično zelenilo i trotoari minimalne širine 2 m.

Ulica Kej oslobođenja - funkcionalnog ranga je saobraćajnica drugog reda. Širine kolovoza od 7 m, ivično zelenilo i trotoar minimalne širine 2 m. U okviru regulacije ove ulice planirano je prema šetalištu podužno parkiranje duž kolovoza u širini od 2 m.

Ulica Karamatina - funkcionalnog ranga je saobraćajnica drugog reda. Širina kolovoza je 6,5 m sa obostranim trotoarima minimalne širine 1,5 m.

5.2.2. Sekundarna saobraćajna mreža

Sekundarnu saobraćajnu mrežu na području predmetnog Regulacionog plana čine ostale ulice. One povezuju planirane namene i ostvaruju priključke na primarnu mrežu saobraćajnica. Jedan broj ovih ulica planiran je za rekonstrukciju kojom treba da se omogući podužno parkiranje u okviru njihovih regulacija, kako je to prikazano na odgovarajućem grafičkom prilogu.

Predmetni planski dokument zadržava postojeću saobraćajnu matricu u postojećoj regulaciji ulica, uz neophodne korekcije u situacionom planu pojedinih saobraćajnica.

Planira se rekonstrukcija ulice Triglavске na delu od ul. Rabina Alkalaja i njeno ulivanje u ul. Svetosavsku na mestu postojeće raskrsnice sa postojećom ulicom Prilaz Robnoj kući. Širina kolovoza je 6 m sa obostranim trotoarima minimalne širine 1,5 m.

Planira se i rekonstrukcija postojećeg prilaza Robnoj kući na pravcu Triglavске ulice i na pravcu Akademске ulice i njegovo povezivanje sa ulicom Štrosmajerovom. Novoplaniranu regulaciju ove ulice čini kolovoz širine 6 m, obostrani trotoari minimalne širine 2 m, a jednim delom u okviru regulacije ove ulice planirano je upravno parkiranje.

Ulična mreža Gardoša i Čukovca spontano se razvijala prilagođavajući se morfologiji tla. Nju čine ulice nejednake širine, trapezasto proširene na raskrsnicama i slepih krakova. Područje Gardoša pre svega je pešačka zona, dok je motorni saobraćaj prisutan u meri koja obezbeđuje normalno odvijanje osnovnih funkcija - stanovanja i delatnosti. Ulice su olučastih poprečnih profila, čije je dno konkave približno u sredini profila, a vizuelno i funkcionalno odvajanje pešačke staze od kolovoza izvodi se drugom vrstom materijala.

Nivelaciono rešenje novoplaniranih saobraćajnica odrediti na osnovu detaljnog geodetskog snimka terena i uskladiti sa već izgrađenom fizičkom strukturom.

Kolovoznu konstrukciju novoprojektovanih i saobraćajnih površina predviđenih za rekonstrukciju dimenzionisati u odnosu na važeće propise i očekivano saobraćajno opterećenje, pri čemu je potrebno predvideti kolovozni zastor od asfalt-betona. Trotoare uz saobraćajnice i druge pešačke površine planirati od materijala i zastora prilagođenih ukupnom ambijentu i karakteru prostora (granitne kocke, opeka, drvo i dr.).

Pešačke ulice i zone treba da su jedinstvene obrade u celokupnom poprečnom profilu, sa kolovoznom konstrukcijom koja treba da omogući prolaz komunalnih i interventnih vozila.

Kolovozni zastor i pešačke staze Gardoša predvideti od materijala koji su tradicionalni za ovo područje (lomljeni kamen, turska kaldrma, opeka i sl.).

Na planiranim otvorenim parking površinama predvideti zastor od prefabrikovanih elemenata beton-trava (BT ploče) sa otvorima za sadnice. Odvodnjavanje svih saobraćajnih površina vršiti gravitaciono u sistemu zatvorene kišne kanalizacije.

5.3. Parkiranje vozila

Parkiranje vozila u okviru granice plana rešava se na više načina:

- u okviru parcela,
- u okviru regulacione širine saobraćajnica,
- u okviru uređenih otvorenih parking površina,
- u okviru novoplaniranih podzemnih i nadzemnih garaža.

Za potrebe parkiranja planiranih objekata neophodno je obezbediti kapacitete prema normativima GUP-a:

- za sadržaje celine A - za stanovanje 0,7 PM po stanu, a za delatnosti 1 PM na 60 m² neto površine

- za sadržaje celine B - za stanovanje 0,7 PM po stanu, a za delatnosti 1 PM na 60 m² neto površine
- za sadržaje celine V - za stanovanje 1 PM po stanu, a za delatnosti 1 PM/60 m² neto površine
- za sadržaje celine G - za stanovanje 1 PM po stanu
- za sadržaje celine D - za delatnosti 1 PM/60 m² neto površine.

Planirano je da novi objekti svoje potrebe za stacioniranjem vozila definisane na bazi normativa, rešavaju u okviru svoje građevinske parcele (u garaži u sklopu glavnog objekta na parceli, u okviru posebnog objekta na parceli ili na otvorenom parking u slobodnom delu parcele).

Na grafičkom prilogu: "Regulaciono i nivelaciono rešenje sa parcelacijom i analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje javnih površina" 1:1.000, prikazane su otvorene parking površine i novoplanirane garaže sa kapacitetima za parkiranje vozila i pripadajućim pristupnim rampama.

U CELINI A planirane su sledeće garaže:

- G1 (javna), podzemna na Masarikovom trgu, kapaciteta 200 GM, sa dva ulaza-izlaza, i to iz pravca ulice Kosovske i sa Keja oslobođenja.
- G2 (javna), podzemno-nadzemna (pet nivoa) u bloku iza Robne kuće, kapaciteta 180 GM.
- G5 (javna), podzemno-nadzemna (pet nivoa) u Bloku A-46 na građevinskoj parceli 46-1, kapaciteta 150 GM, sa dva ulaza-izlaza, i to iz pravca ulice Cara Dušana i Dobanovačke ulice.
- G6 (namenska), podzemna u Bloku A-45, na građevinskoj parceli 45-9, kapaciteta 150 GM sa dva ulaza-izlaza, i to iz pravca ulice Đure Đakovića i sa Keja oslobođenja.
- G7 (javna), podzemna ispod parka između ulice Ivana Mažuranića i promenade u ulici Sonje Marinković, kapaciteta oko 200 GM sa dva

ulaza-izlaza iz pravca ulice Ivana Mažuranića. Do izgradnje garaže, regulacioni profil ulice Ivana Mažuranića planirati sa kolovozom za jednosmerni saobraćaj širine 4,5 m, podužnim parkiranjem širine 2 m i trotoarom minimalne širine 2,5 m, a po izgradnji garaže poprečni profil ulice prilagoditi odvijanju dvosmernog saobraćaja.

U CELINI G planirane su podzemne garaže:

- G3 (javna) kod hale "Pinki", kapaciteta 220 GM.
- G4 (namenska) kod Zemunske bolnice, kapaciteta 30 GM.

U postupku sprovođenja plana potrebno je na idejna rešenja planiranih garaža pribaviti mišljenje nadležne stručne komisije lokalne uprave.

Van granica plana u ulici Vrtlarškoj i ulici Đure Đakovića planiraju se javne višeetažne garaže kapaciteta do 500 vozila čiji će se kapaciteti koristiti za stacioniranje vozila i sa područja predmetnog plana i šireg okruženja.

Za podzemne garaže maksimalni nagib pokrivene prave rampe je 15%, a spiralne i otvorene prave rampe je 12%. Širina prave rampe po voznoj traci je min. 2,75 m. Dimenzije parking mesta garaže su min. 2,3x5 m. Slobodna visina garaže je min. 2,2 m.

Primenom navedenih normativa u okviru granice plana prisutan je deficit od 1347 PM (razlika između potrebnog i mogućeg broja parking mesta). Pregled postojećih i planiranih kapaciteta za parkiranje vozila prikazan je tabelarno po urbanističkim celinama i za Jezgro u celini.

Deficit u stacioniranju vozila ublažiti izgradnjom navedenih javnih garaža u ul. Vrtlarškoj i Đure Đakovića, zatim dvonamenskim korišćenjem otvorenih parking površina i razvojem JGS-a koji će doprineti manjem korišćenju putničkih vozila sa svrhom dolaska u predmetnu zonu.

U tabelama koje slede dat je prikaz postojećih mogućnosti i planiranih potreba za stacioniranjem vozila u okviru pojedinačnih blokova, pripadajućih urbanističkih celina i na nivou Jezgra.

Tabela 1. Celina A - područje Donjeg Zem una

Broj bloka	Broj stanova	Neto površina delatnosti m ²	Broj potrebnih PM		
			Br. PM za stanovanje	Broj PM za delatnosti	Ukupan br. PM
1	2	3	4	5	6
1	12	0	8	0	8
2	27	0	19	0	19
3	24	62	17	1	18

4	59	543	41	9	50
5	96	994	67	17	84
6	14	69	10	1	11
7	35	128	25	2	27
8	38	66	27	1	28
9	42	154	29	3	32
10	16	570	11	10	21
11	81	1242	57	21	78
12	32	6559	22	109	131
13	42	1352	29	23	52
14	52	803	36	13	49
15	37	2410	26	40	66
16	13	475	9	8	17
17	0	0	0	0	0
18	25	1281	18	21	39
19	68	666	48	11	59
20	50	3424	35	57	92
21	32	5635	22	94	116
22	105	6981	74	116	190
23	63	156	44	3	47
24	23	0	16	0	16
25	45	564	32	9	41
26	68	0	48	0	48
27	53	2874	37	48	85
28	99	3843	69	64	133
29	41	3176	29	53	82
30	21	2495	15	42	57
31	25	5699	18	95	113
32	5	646	4	11	15
33	25	1707	18	28	46
34	86	4175	60	70	130
35	40	6049	28	101	129
36	106	955	74	16	90
37	25	1133	18	19	37
Mas. trg					
38	39	2261	27	38	65
39	0	0	0	0	0
40	68	415	48	7	55
41	2	162	1	3	4
42	106	1718	74	29	103
43	0	0	0	0	0
44	97	856	68	14	82
45	125	12804	88	213	301
46	-	-	-	-	-
Ukupno	2072	85078	1446	1420	2866

Realizovani broj PM				Bilans
Na parceli	Na otvorenim parkinzima	U garaži	Ukupno realizovano	
7	8	9	10	11

5	0	0	5	-3
9			9	-10
3			3	-15
2			2	-48
2			2	-77
2			2	-9
2	5		7	-20
			0	-28
4			4	-28
			0	-21
2			2	-76
2	14		16	-115
3			3	-49
7			7	-42
6	6		12	-54
8			8	-9
			0	0
6			6	-33
11	24		35	-24
5	17		22	-70
21	31		52	-64
10			10	-180
10	15		25	-22
6			6	-10
	8		8	-33
	0	8	8	-40
	53	180	233	148
11	13		24	-109
3	12		15	-67
16			16	-41
10			10	-103
			0	-15
			0	-46
65			65	-65
	7		7	-122
25		7	32	-58
2			2	-35
		200	200	200
2	28		30	-35
0	0	200	200	200
3	44		47	-8
10	12		22	18
3	17		20	-83
	12		12	12
38	32		70	-12
20	42	150	212	-89
-	-	150	150	150
334	392	895	1621	-1245

Tabela 2. Celina B - Gardoš

Broj bloka	Broj stanova	Neto površina delatnosti m ²	Broj potrebnih PM		
			Br. PM za stanovanje	Broj PM za delatnosti	Ukupan br. PM
1	61	196	43	3	46
2	9	0	6	0	6
3	72	472	50	8	58
4	10	80	7	1	8
5	25	0	18	0	18
6	13	25	9	0	9
7	34	33	24	1	25
8	3	0	2	0	2
9	2	0	1	0	1
10	1	0	1	0	1
11	3	0	2	0	2
12	17	0	12	0	12
13	2	0	1	0	1
14	16	50	11	1	12
15	55	276	39	5	44
16	2	95	1	2	3
Ukupno	325	1227	227	21	248

Realizovani broj PM			Bilans	
Na parceli	Na otvorenim parkinzima	U garaži	Ukupno realizovano	
12	24		36	-10
2			2	-4
8			8	-50
1			1	-7
4			4	-14
4			4	-5
5			5	-20
			0	-2
1			1	0
			0	-1
			0	-2
			0	-12
1			1	0
1			1	-11
4			4	-40
			0	-3
43	24	0	67	-181

Tabela 3. Celina V - Čukovac

Broj bloka	Broj stanova	Neto površina delatnosti m ²	Broj potrebnih MP		
			Br. PM za stanovanje	Broj PM za delatnosti	Ukupan br. PM
1	40	946	40	16	56
2	53	12	53	0	53
3	8	0	8	0	8
4	22	0	22	0	22
5	2	0	2	0	2
6	3	0	3	0	3
7	24	0	24	0	24
8	26	81	26	1	27
Ukupno	178	1039	178	17	195

Realizovani broj PM				Bilans
Na parceli	Na otvorenim parkinzima	U garaži	Ukupno realizovano	
48			48	-8
21			21	-32
			0	-8
4			4	-18
			0	-2
			0	-3
14			14	-10
15			15	-12
102	0	0	102	-93

Primenjeni normativi za celinu G:

- Za Blok 1, gde se nalazi hala "Pinki", osnovna škola i Zemunska gimnazija, potrebno je obezbediti (broj zaposlenih "Pinki" x 0,21+1 PM/30 stolica) PM, potrebe škola su zadovoljene u okviru ovog broja PM.
- Za Blok 2, gde se nalazi bolnica potrebno je obezbediti (broj zaposlenih x 0,21 x 0,6) PM, gde je: 0,6 - koeficijent neravnomernosti broja zaposlenih po smenama.
- Za Blok 4, gde se nalazi Poljoprivredni fakultet, potrebno je obezbediti (broj zaposlenih x 0,21) PM.
- Za stanovanje 1 PM / stanu.

Tabela 4. Celina G - Kompleks Gradskog parka sa javnim objektima

Broj bloka	Broj stanova	Neto površina delatnosti m ²	Broj potrebnih PM		
			Br. PM za stanovanje	Broj PM za delatnosti	Ukupan br. PM
1	1	15152	1	107	108
2	17	13273	17	139	156
3	3	0	3	0	3
4	12	22755	12	103	115
5	0	3013	0	8	8
Ukupno	33	54 181	33	357	390

Realizovani broj PM				Bilans
Na parceli	Na otvorenim parkinzima	U garaži	Ukupno realizovano	
	113	220	333	225
37	20	30	87	-69
30			30	27
7			7	-108
			0	-8
74	133	250	457	67

Tabela 5. Celina D - Priobalje i akvatorija

Broj bloka	Broj stanova	Neto površina delatnosti m ²	Broj potrebnih PM		
			Br. PM za stanovanje	Broj PM za delatnosti	Ukupan br. PM
1	0	620	0	10	10
Ukupno	0	620	0	10	10

Realizovani broj PM				Bilans
Na parceli	Na otvorenim parkinzima	U garaži	Ukupno realizovano	
0	115	0	105	105
0	115	0	105	105

Tabela 6. Prikaz za jezgro u celini

Naziv celine	Broj potrebnih PM			Ukupno realizovano	Bilans
	Broj PM za stanovanje	Broj PM za delatnosti	Ukupno potrebno PM		
CELINA A	1446	1420	2866	1621	-1245
CELINA B	227	21	248	67	-181
CELINA V	178	17	195	102	-93
CELINA G	33	357	390	457	67
CELINA D	0	10	10	115	105
Ukupno	1884	1825	3709	2362	-1347

5.4. Javni saobraćaj

Prema Izmenama i Dopunama GUP-a Beograda do 1985. god. u prostor Starog jezgra Zemuna, planirano je uvođenje tramvajskog saobraćaja na potezu Bulevara Mihaila Pupina ka Prvomajskoj ulici i na potezu Tvornička - Nikolaja Ostrovskeg - Đure Đakovića do Keja oslobođenja u Zemunu, gde bi bio formiran novi tramvajsko-autobuski terminal.

Prema Generalnom planu Beograda do 2021. god. prema prostoru u okviru granice plana, planirana je izgradnja LRT-a (laki metro) do Tvorničke ulice u prvoj fazi, a u drugoj fazi do planiranog terminala u zoni raskrsnice ulice Ugrinovačke i T-6.

U bližoj budućnosti, JGS na ovom prostoru biće baziran uglavnom na autobuskom prevozu putnika, ali uz odgovarajuću prostornu i funkcionalnu reorganizaciju.

Potez Glavna - Cara Dušana ostao bi i dalje prvenstveno u funkciji JGS-a, i to pre svega autobuskog podsistema kao i pojedine ulične veze u centru Zemuna, i to ulice Nikolaja Ostrovskeg, Đure Đakovića, Kej oslobođenja, Karamatina, Njegoševa.

Terminus javnog gradskog i prigradskog prevoza putnika koji se danas nalazi u ulicama Kej oslobođenja i Ivana Mažuranića, u funkciji razvoja šinskog sistema JGS-a, izmestiti sa ove lokacije, a prema uslovima Generalnog plana Beograda 2021. ("Službeni list grada Beograda", broj 27/03).

5.5. Pešačke ulice i zone

U postojećem stanju, u okviru Starog jezgra Zemuna, postoje pešačke zone (Gospodska ulica - Trg pobeđe, Preka, Piljarska).

Nove pešačke ulice i zone planirati u pravcu od Glavne ulice ka reci u cilju otvaranja centra Zemuna prema obali Dunava. U tom smislu, predlažu se nove pešačke zone formirane na Omladinskom trgu, Masarikovom trgu i Mornarskoj ulici, ali i na Senskom trgu i u okviru centralnog Bloka A 27 u kome je Robna kuća.

Planirano je da nove pešačke ulice postanu i Fruškogorska, Gajeve, Dositejeva, Borčanska i Beogradska. Ove ulice treba da su jedinstvene obrade, poprečnog profila sa kolovoznom konstrukcijom koja omogućava prolaz komunalnih i interventnih vozila.

Na Gardošu očuvati pešački karakter spontano nastalih ulica: Gardoške, Stare, Visoke i Čunarske. Na platu - vidikovcu (na kat. parcelama 268 i 269 KO Zemun), koji predstavlja integralni deo javne saobraćajne površine (pešačke ulice Visoke), postavljanjem odgovarajućih fizičkih prepreka (stubića, žardinjera i sl.) onemogućiti prilaz vozilima i njihovo stacioniranje.

U funkciji neometanog kretanja dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica, projektovanje pešačkih površina mora biti u skladu sa važećim Pravilnikom ("Službeni glasnik RS", broj 18/97).

5.6. Biciklističke staze

Poštujući opredeljenje da biciklistički saobraćaj na prostoru Beograda treba razvijati na potezima koji imaju atraktivne i rekreativne sadržaje, biciklistička staza planirana je i na području Starog jezgra Zemuna.

Kroz Staro jezgro Zemuna treba obezbediti kontinuitet biciklističke staze koja je već realizovana na području opštine Novi Beograd, kao potez u okviru budućeg sistema Euro Velo Routes (mreže evropskih biciklističkih staza, jedinstvene infrastrukture koja spaja sve evropske zemlje).

Biciklistički saobraćaj u okviru granice predmetnog plana treba planirati na potezu uz reku. Izvesna terenska ograničenja koja postoje na ovom potezu van granice predmetnog plana, potrebno je u budućem planskom sagledavanju rešiti, kako bi se obezbedio kontinuitet kretanja biciklima pored reke.

Trasa biciklističke staze širine 3 m, ucrtana je u grafičkim prilogima plana. Deo trase na potezu od Ulice Đure Đakovića do Stare kapetanije planiran je duž gornje ivice javne zelene površine prema šetalištu na koti 76-76,50 mm. Maksimalno zauzeće zelenog

pojasa može biti 1 m. Linija odbrane od velikih (hiljadugodišnjih) voda planirana je iza biciklističke staze (prema reci) kao zaštitni zid (klupe) u kampadama sa krunom na koti 77 mnm.

5.7. Rečni pristani i sidrišta

U postojećem stanju rečni saobraćaj se u Beogradu koristi isključivo u turističke svrhe. Potencijal reka na koje Beograd izlazi nije dovoljno iskorišćen u svrhu prevoza putnika. U tom smislu planirati nove dimenzije korišćenja ovog potencijala izgradnjom pristana i sidrišta sa pratećim sadržajima.

Pored sidrišta na poziciji prodora ulice Đure Đakovića (kapaciteta 300 čamaca), značajno bi bilo uspostaviti više linija rečnog putničkog saobraćaja, u početku na kraćim distancama, a kasnije, ako se to pokaže rentabilno, planirati nove linije i povećavati prevozne kapacitete u koordinaciji sa ostalim vidovima javnog saobraćaja.

Početne probne linije putničkog rečnog saobraćaja planirati na sledećim pravcima:

- Pristanište Zemun - Pristanište Beograda,
- Pristanište Zemun - Ada Ciganlija,
- Pristanište Zemun - Marina Dorćol.

6. REGULACIJA MREŽE INFRASTRUKTURNIH SISTEMA

6.1. Vodovodna mreža i postrojenja

Po svom visinskom položaju teritorija Starog jezgra Zemuna pripada prvoj visinskoj zoni snabdevanja Beograda vodom. Snabdevanje vodom vrši se iz PP "Bežanija" cevovodom \varnothing 800 mm u Bežanijskoj ulici.

Od instalacija gradskog vodovodnog sistema postoje primarni cevovodi \varnothing 200 mm i \varnothing 250 mm sa kojih se snabdeva vodom distributivna mreža užeg jezgra.

U sadašnjim uslovima sistem radi punim kapacitetom. Uredno vodosnabdevanje može se očekivati nakon izrade i puštanja u eksploataciju sledećih primarnih objekata:

- PP "Makiš II",
- CS "Bežanija B",
- Magistralni cevovod \varnothing 1.000 mm "Bežanija B" - konzum.

Unutar Starog jezgra Zemuna dominantna je stara mreža nedovoljnog kapaciteta \varnothing 80 mm i \varnothing 100 mm.

Rekonstruisati staru mrežu povećavajući prečnik na min. \varnothing 150 mm. Rekonstrukciju izvesti delom po postojećoj trasi, a tamo gde je stara mreža u kolovozu izmestiti je u trotoar gde god je to moguće.

Prilikom rekonstrukcije mreže sve kućne priključke povezati na novu mrežu. Obezbediti dovoljne količine vode i dovoljan pritisak za sanitarne i protivpožarne potrebe.

Na novoj i rekonstruisanoj uličnoj mreži predvideti dovoljan broj nadzemnih protivpožarnih hidranata.

Spojeve ulične mreže izvesti u šahtovima sa svom potrebnom armaturom. Svu uličnu mrežu povezati u prstenast sistem.

Priključenje objekata na gradsku uličnu mrežu izvesti prema tehničkim propisima "Beogradskog vodovoda".

S obzirom da predmetno područje pripada široj "A" zaštitnoj zoni beogradskog izvorišta, potrebno je planiranu izgradnju uskladiti sa odgovarajućim propisima vezanim za zonu.

6.2. Kanalizaciona mreža i postrojenja

Za predmetno područje izrađen je pod brojem SK 30/02 od 26. novembra 2002. godine Generalni projekat kišne i fekalne kanalizacije Starog jezgra Zemuna od strane JKP "Beogradski vodovod i kanalizacija", Sektor za projektovanje i razvoj.

Kanalizacija na predmetnom području pripada centralnom sistemu beogradske kanalizacije, i to delu koji se kanališe po separacionom načinu odvođenja kišnih i upotrebljenih voda.

Sve otpadne vode se sistemom kanala odvođe u KCS "Karađorđev trg" i dalje ka KCS "Ušće". Kišne vode se delom izlivaju direktno u Dunav putem tri postojeća izliva kišne kanalizacije, i to: kolektora 60/110 iz Njegoševe ulice, kolektora 80/120 iz Karamatine i kolektora 150/100 iz Gospodske ulice, a delom se odvođe ka KCS "Karađorđev trg" i prepumpavaju u Dunav.

Izlive kolektora 80/110 od Masarikovog trga i 80/135 iz Mažuranićeve ulice ukinuti.

Za područja koja se direktno izlivaju u Dunav ustanovljene su plavne zone, od povratnog uticaja Dunava na kišnu kanalizaciju za merodavni nivo Dunava od 76,05 mnm kako je dato u grafičkom prilogu. Na tim delovima potrebno je izgraditi novu kišnu kanalizaciju, nezavisnu od postojeće u tim ulicama, i povezati je na kolektore koji idu ka KCS "Karađorđev trg".

Uz izgradnju nove kišne kanalizacije potrebno je sve slivničke veze odvojiti od postojećih kanala i prevezati na novu kišnu kanalizaciju, uz zatvaranje šahtova na

postojećoj kišnoj kanalizaciji radi sprečavanja izlivanja voda kad postojeća kanalizacija dođe pod pritisak kao posledica visokog nivoa Dunava.

U ulicama gde nije izgrađena kišna i fekalna kanalizacija istu izgraditi.

Minimalan prečnik nove kišne kanalizacije je \varnothing 300 mm, a fekalne \varnothing 250 mm.

Postojeće kanale čiji je prečnik manji od propisanog (\varnothing 250 mm za fekalne i \varnothing 300 mm za kišne vode) rekonstruisati do potrebnog prečnika.

Kanale i kolektore opšteg sistema ostaviti za prihvatanje kišnih voda a za odvođenje otpadnih voda izgraditi fekalnu kanalizaciju sa svim neophodnim prevezivanjima.

Stare zidane kolektore napustiti i izgraditi novu kišnu i fekalnu kanalizaciju. Na dovodu kanalizacije opšteg sistema od solitera kod KCS "Karađorđev trg", kod ul. Đure Đakovića izgraditi prelivnu građevinu gde će se kišne vode odvesti u planiranu kišnu kanalizaciju u ul. Đure Đakovića, a otpadne vode u planiranu fekalnu kanalizaciju u ul. Jovana Subotića.

U ulici Đure Đakovića postojeći kanali opšteg sistema \varnothing 300 mm ostavljaju se za prihvatanje otpadnih voda, a planira se nova kišna kanalizacija.

Kolektor 100/170 ispod Doma jugoslovenske armije napustiti uz fekalne kanalizacije u ul. Veselina Masleše na kolektor na fekalni kanal u Štrosmajerovoj ulici.

Kolektor 60/110 cm u ulicama Oračkoj, Rabina Alkalaja i Bežanijskoj nedovoljnog je kapaciteta i potrebno ga je rekonstruisati na potreban prečnik.

Na Gardošu dovršiti izgradnju kanalizacije prema postojećoj tehničkoj dokumentaciji. Postojeću kišnu i fekalnu kanalizaciju koja prolazi kroz kat. parcelu 271 KO Zemun (zona S1 - stanovanje na porodičnim parcelama) rekonstruisati prema Uslovima JKP "BVK", broj R/3049 od 9. oktobra 2003. godine i trasama uspostavljenim u ovom planu, na koje je dobijena Saglasnost JKP "BVK" (naš broj 03-350-5775 od 5. novembra 2003. godine). Navedeni Uslovi i Saglasnost JKP "BVK", kao i Izjava korisnika parcele, sastavni su deo dokumentacije plana.

Prilikom izgradnje obale Dunava postojeće izlive kišne kanalizacije neophodno je produžiti i upustiti vode u živi tok Dunava.

Prilikom izgradnje garaža ispod Omladinskog i Masarikovog trga ne sme se ugroziti stabilnost i funkcionalnost postojećeg kišnog kolektora 150/110 cm i fekalne kanalizacije u Gospodskoj ulici.

Izgradnja garaža uslovljava ukidanje postojećeg kolektora 70/80 cm i izgradnju nove kišne i fekalne kanalizacije.

Vode iz garaža osloboditi masti i ulja putem odgovarajućih separatora pre upuštanja u gradsku kanalizaciju. U slučaju da se vode iz garaža ne mogu gravitaciono upustiti u gradsku kanalizaciju predvideti lokalnu pumpnu potrošnju u okviru objekta.

Priključenje objekta na gradsku kanalizaciju izvesti prema tehničkim propisima Beogradske kanalizacije.

6.3. Hidrotehničko rešenje uređivanja obale

Izmenjen hidrološki režim reke Dunav uslovljen radom HE "Đerdap" u režimu "69,5 mnm i više", kao i nedovoljna obezbeđenost branjenog područja od velikih voda prema usvojenom kriterijumu zaštite (na ovom potezu kota 77 mnm) uslovljavaju rekonstrukciju postojeće obaloutvrde.

Izmenama i dopunama detaljnih urbanističkih planova uređivanja obale Dunava u Zemunu od restorana "Šaran" do hotela "Jugoslavija" i od restorana "Šaran" do izletišta u Gornjem Zemunu ("Službeni list grada Beograda", broj 6/90) promenjeno je hidrotehničko rešenje utvrđeno osnovnim planovima iz 1978. godine kao neracionalno i u konfliktu sa tradicionalnim likom i duhom Zemunskog keja, obzirom da je regulaciona linija za malu vodu bila pomešana za oko 50 m prema akvatoriji u odnosu na postojeću regulacionu liniju.

Razmatrano plansko područje obuhvaćeno je sistemom odbrane od poplava - Zemunska kasetna, sektor, deonica - ODU (km 1168+600 do 1173+119) i nalazi se u užoj i široj zoni sanitarne zaštite izvorišta beogradskog vodovoda.

Sprovođenje odbrane od poplava na predmetnom potezu reke Dunav vrši se u skladu sa Opštim i Operativnim planom ("Službeni glasnik RS", broj 8/2002) i tehničkom dokumentacijom za odbranu od poplava i leda.

Rešenje hidrotehničkog uređivanja obale treba da obezbedi stabilnost obale i zaštitu priobalja od velikih voda u skladu sa hidrološkim uslovima, klimatsko-meteorološkim uslovima i drugim prirodnim uslovima vezanim za režim Dunava.

Osnovni elementi hidrotehničkog rešenja koje treba poštovati su:

- REGULACIONA LINIJA ZA MALU VODU koja u visinskom smislu određuje krunu nožice obaloutvrde na koti 70,60 mnm, a u analitičkom smislu predstavlja unutrašnju ivicu krune kamene nožice koja najvećim delom prati liniju postojeće obale (približno izohipsa 69 mnm).
- TIPSKI POPREČNI PROFIL UREĐENE OBALE koji treba formirati na način kako je to i do sad primenjivano na ovom potezu Dunava, kao kosa obaloutvrda sa dva platoa na koti 73,50 mnm i na koti 76-76,60 mnm. U konstrukciji obaloutvrde

predviđa se klasična nožica i oblaganje kosina i platoa kamenom ili pločama u skladu sa karakterom ambijenta u zaleđu. Kosine obaloutvrde predviđaju se sa nagibom 1:2, a navozne rampe 1:5 do 1:6. Poprečni nagib svih horizontalnih površina predviđa se 2% prema reci.

- REGULACIONA LINIJA PLATO NA KOTI 73,50 mnm nije strogo utvrđena, već se može prilagođavati planiranim programsko-prostornim zahtevima korišćenja pojedinih delova obale. U hidrološkom smislu odgovara vodostaju čije je trajanje 20 dana u godini, čime se u najvećem delu godine obezbeđuje njegovo korišćenje i kontakt sa rekom.
- REGULACIONA LINIJA ZA VELIKU VODU je linija odbrane od velikih (hiljadugodišnjih) voda koja u visinskom smislu, zbog nemogućnosti izgradnje nasipa ili nasipanja platoa do uslovljene kote, predstavlja krunu zaštitnog zida na koti 77 mnm.

Postavljanjem zaštitnog objekta po gornjoj ivici javne zelene površine prema šetalištu na koti 76,50 mnm, ostvaruje se dodatno sigurnosno nadvišenje do kote 77 mnm. On treba da je izveden od fiksnih modularnih elemenata tako dizajniranih, da istovremeno predstavljaju elemente urbane opreme (klupe za sedenje). Kontinuitet pešačkih kretanja i vizuelna veza Keja sa urbanim zaleđem uslovljavaju prekide u kontinuitetu odbrambenog zida (širine koja se usklađuje sa izabranim modulom).

Kote regulacionih linija i važeći kriterijumi za dimenzionisanje zaštitnih objekata potvrđeni su Nacrtom generalnog plana Beograda 2021.

Potrebno je rešenjem partera obezbediti prikladno povezivanje viših nivoa obale sa rekom (rampe, stepeništa, pontoni) i očuvanje prirodne vegetacije na nižim i uređene na višim kotama.

Mogućnost formiranja linearnih kontinualnih pontona nad rekom (šetnja, odmor, pecanje i dr.) treba utvrditi odgovarajućom hidrauličkom analizom kako ne bi došlo do narušavanja utvrđene regulacione linije za malu vodu.

Planirani plovni objekti ugostiteljske namene treba da budu sa deplasmanskim koritom kojim će se obezbediti povoljnija hidraulička strujna slika u zoni regulacione linije.

Postojeća i planirana infrastruktura (vodovod, kanalizacija, energetska i TT kablovi, bitve za privez plovni objekata i dr.) mora se uklopiti u hidrološko rešenje uređivanja obale na ovom potezu Dunava.

Planirani programski sadržaji moraju biti u skladu sa Rešenjem o određivanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta koja se koriste za snabdevanje vodom za piće na području grada Beograda i Rešenjem o načinu održavanja i merama tehničke zaštite u tako

definisanim zonama sanitarne zaštite ("Službeni list grada Beograda", br. 8/96 i 29/87).

Sva predložena rešenja moraju zadovoljiti zahtev za očuvanje zemunske obale kao integralne celine Starog gradskog jezgra.

6.4. Elektroenergetska mreža i postrojenja

Posmatrani konzum je oslonjen na izvorište Beograd 5 TS 110/35 kV Sinst=200 MVA.

Potrošači na području Regulacionog plana Starog jezgra Zemuna snabdevaju se električnom energijom iz sledećih elektroenergetskih izvora:

TS 35/10 kV "Zemun Centar", Sinst=32 MVA.

TS 35/10 kV "Zemun II" Sinst=36,5 MVA.

Na predmetnom području je izgrađena elektroenergetska mreža napona 35kV, 10kV i 0,4kV, transformatorske stanice 10/0,4kV i mreža javnog osvetljenja.

Distributivna elektroenergetska mreža 35 kV je izgrađena kao podzemna.

Niskonaponska elektroenergetska mreža 0,4 kV izgrađena je delom kao podzemna a delom kao nadzemna. Nadzemno, izgrađena je u različitim periodima na betonskim, gvozdanim i drvenim stubovima.

Podzemna mreža, snabdeva električnom energijom područja sa većom površinskom gustinom opterećenja.

Javno osvetljenje područja sa većom gustinom stanovanja izgrađeno je na posebnim metalnim stubovima, a svetiljke se snabdevaju električnom energijom podzemnim kablovskim vodovima.

U području individualnog stanovanja javno osvetljenje izgrađeno je na istim stubovima sa mrežom 0,4 kV.

6.4.1. Dimenzionisanje elektroenergetske mreže

U određivanju jednovremenog opterećenja za pojedine vrste objekata, po osnovu specifičnog opterećenja (W/m^2), korišćeni su sledeći parametri:

- za poslovni prostor od $60 W/m^2$ do $130 W/m^2$,
- za ostale vrste objekata, ali koji nisu namenjeni stanovanju, u rasponu od $20 W/m^2$ do $100 W/m^2$.

U cilju energetskeog sagledavanja, za potrebe dimenzionisanja elektroenergetske mreže, korišćena je "Tehnička preporuka EDB-a":

- individualna (porodična) stambena naselja bez centralnog grejanja i malom gustinom stanovanja,
- individualna (porodična) stambena naselja sa centralnim grejanjem i malom gustinom stanovanja,
- kolektivna stambena naselja sa centralnim grejanjem i malom gustinom stanovanja.

6.4.2. Izvorišta za snabdevanje električnom energijom

Planirani i postojeći potrošači u okviru predmetnog plana snabdevaće se električnom energijom iz postojećih TS 35/10 kV kojima će se povećati instalisana snaga zamenom transformatora od 8 MVA transformatorima 12,5 MVA, tako da će im instalisana snaga iznositi:

TS 35/10 kV "Zemun Centar", Sinst=50 MVA,

TS 35/10 kV "Zemun II", Sinst=50 MVA.

Izgradnjom i puštanjem u pogon TS 110/10 kV "Zemun Novi grad" dodatno će se rasteretiti TS 35/10 kV "Zemun II" tako da će moći da prihvati nove potrošače.

6.4.3. Određivanje broja transformatorskih stanica 10/0,4 kV

Potreban broj transformatorskih stanica 10/0,4 kV za snabdevanje električnom energijom svih potrošača (postojećih i planiranih) na planiranom području određen je na osnovu prognoziranih vrednosti jednovremenog opterećenja, i mogućih prostora za njihov smeštaj. Za sve postojeće transformatorske stanice 10/0,4 kV predviđena je mogućnost njihove rekonstrukcije i proširenja, u smislu povećanja kapaciteta, zamenom transformatora odnosno dogradnjom još jednog transformatora. Za sve postojeće TS 10/0,4 kV tipa "limena" predvideti mogućnost zamene tipom MBTS.

Mogućnost izgradnje novih mrežnih jedinica - transformatorskih stanica 10/0,4 kV date su na situacionom planu i moguće ih je izvoditi kao slobodnostojeće ili u sklopu građevinskog dela objekta.

6.4.4. Transformatorske stanice 10/0,4 kV

Transformatorske stanice TS 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15 i 18 izvesti u sklopu građevinskog dela planiranih objekata.

Transformatorske stanice TS 1, 1A, 2, 4, 9, 13 i 16 izgraditi kao slobodno-stojeće prizemne objekte.

Transformatorsku stanicu TS 5 izgraditi u denivelaciji Cetinjske i Rabina Alkalaja ulice. Kota krova TS 5 je kota ulice Cetinjske, a pristup objektu je iz prolaza Rabina Alkalaja.

Transformatorsku stanicu TS 17 izgraditi kao podzemnu u parku u ul. S. Marinković.

Transformatorske stanice TS 7, 11, 12 i 14 su kapaciteta 2 x 1.000 kVA, a ostale su kapaciteta 1 x 1.000 kVA.

TS izgraditi pod sledećim opštim uslovima:

Transformatorska stanica kapaciteta 1.000 kVA mora imati najmanje dva odvojena odeljenja, a kapaciteta 2 x 1.000 kVA najmanje tri odvojena odeljenja, i to:

- jedno ili dva odeljenja za smeštaj transformatora,
- jedno odeljenje za smeštaj razvoda visokog i niskog napona.
- svako odeljenje mora imati nesmetan direktan pristup spolja.
- prostorije za smeštaj transformatorske stanice predvideti u nivou terena ili sa neznatnim odstupanjem od prethodnog stava.

Slobodnostojeće transformatorske stanice postaviti uvažavajući sledeće uslove:

- objekat dimenzionisati min. dimenzija 4,3 x 2,8 m (odnosno 6,3 x 2,8 m za 2 x 1.000 kVA),
- obezbediti zvučnu izolaciju transformatorske stanice,
- na mestu postavljanja transformatora predviđa se ugradnja uljno-nepropusnih kada (jama) za ulje.

Transformatorske stanice u sklopu drugih planiranih objekata postaviti pod sledećim uslovima:

- Prostorije u koje će se smestiti transformatorska stanica treba svojom veličinom i rasporedom da omoguće nesmetan smeštaj transformatora i odgovarajuće opreme. Ove prostorije treba da zadovolje uslove iz važećih propisa i zahteva neposrednog isporučioća električne energije;
- Za ove transformatorske stanice, zvuk koji proizvodi transformator mora se ograničiti na odgovarajući nivo buke koji je propisan standardom za zaštitu od buke i vibracija, preporučuje se na 55 dB danju i 40 dB noću;
- Podzemne TS 17 i TS 5 (koje se grade u denivelaciji) moraju se graditi od

vodonepropusnih materijala. Otvori za ventilaciju mogu biti iznad površine zemlje;

- Obezbediti prilaz svakoj transformatorskoj stanici, izgradnjom pristupnog puta minimalne širine 3 m, nosivosti 5 t do najbliže javne saobraćajnice.

6.4.5. Elektroenergetska mreža 1 kV i 10 kV

Elektroenergetsku mrežu napona 1 kV i 10 kV izvesti podzemno, kablovima ispod trotoarskog promera i slobodnih površina. Trasu vodova 1 kV i 10 kV obezbediti duž svih saobraćajnica u naselju.

Podzemne vodove polagati u rovu dubine 0,8 m i širine u zavisnosti od broja kablova, usaglašavajući njihove trase sa drugim podzemnim instalacijama i objektima hortikulture.

Na ovim delovima trase gde podzemni vodovi prolaze ispod kolovoza saobraćajnica, vodove položiti u odgovarajuću kablovsku kanalizaciju.

U delu naselja niskonaponska mreža 1 kV može biti nadzemna na odgovarajućim stubovima.

Sve planirane saobraćajnice, kolsko-pešačke i pešačke staze u kompleksu opremiti instalacijama javnog osvetljenja i pri tom postići zadovoljavajući nivo fotometrijskih veličina. Pešačke staze Dunavskog keja, Zemunskog parka i Gardoša opremiti instalacijom dekorativnog osvetljenja.

Stub i svetiljka moraju odgovarati ambijentu tog dela Zemuna. Odabrani stub i svetiljka moraju predstavljati skladnu celinu.

Napojnu mrežu javnog osvetljenja izgraditi kablovskim vodovima, a napajanje izvesti iz postojećih i planiranih transformatorskih stanica.

Sve postojeće elektroenergetske vodove 1 i 10 kV koji su ugroženi izgradnjom saobraćajnica i objekata izmestiti na bezbednu trasu, a potrošače na niskom naponu svesti u okolne novoplanirane TS 10/0,4 kV.

Postojeća TS 10/0,4 kV reg. br. Z-408 - ukinuće se po izgradnji TS 11 (2 x 1.000 kVA).

Postojeću TS 10/0,4 kV reg. br. Z-54 - ukoliko bude ugrožena izgradnjom saobraćajnice translatorno pomeriti i zameniti montažno-betonskim objektom.

6.5. TT mreža i postrojenja

Kompleks koji se obrađuje ovim planskim aktom pripada području ATC Zemun (dve rejonske centrale i jedan udaljeni stepen tandem centrale N. Beograd) na kome sada nema slobodnih direktnih telefonskih priključaka.

Na području Zemuna dosta je izgrađena kablovska kanalizacija i pokriva sve glavne pravce mreže. Postojeća kablovska kanalizacija svojim kapacitetom za sada odgovara kapacitetu postojeće pristupne mreže. U njoj ima malo slobodnih cevi tako da bi svako provlačenje novih glavnih kablova povlačilo obavezu proširenja kablovske kanalizacije na pojedinim pravcima i rasponima. Područje starog jezgra Zemuna pokrivaju kablovska područja broj 1, broj 2, broj 4 i delovi kablovskih područja broj 3 i broj 7. Kapaciteti ovih područja su po 600 x 4, osim kablovskog područja broj 3 od 400 x 4. Na aktivnim paricama radi veći broj pretplatnika što znači da znatan broj pretplatnika ili ima dvojnički priključak ili radi preko uređaja za višestruko iskorišćavanje telefonske parice. Tako su evidentirani brojni zahtevi za novim vezama.

Poboljšanje stanja i uslova telekomunikacija Srbije predstavlja jedan od strateških ciljeva razvoja republike, Generalni projekat za izgradnju telekomunikacionih objekata "Telekoma - Srbije" za period 1995-2005. godine dao je osnovne ciljeve izgradnje digitalne telekomunikacione mreže. Kao osnovni ciljevi i zadaci izdvajaju se:

- udvostručenje broja telefonskih priključaka tokom perioda 1995-2005. godine;
- obezbeđenje telefonskih priključaka za sve privredne subjekte, ustanove i sl.;
- zamena dotrajale opreme i modernizacija mreže;
- stvaranje jedinstvene telekomunikacione mreže različitih korisnika;
- uvođenje novih telekomunikacionih usluga.

Polazne pretpostavke su:

- Za period do 2005. godine predviđa se potpuna digitalizacija komutacione i transportne mreže.
- U skladu sa stavom Telekoma da se uključuju samo direktni priključci, pristupna mreža će perspektivno rešiti problem razdvajanja dvojnika. Na taj način se ostvaruje i bolji kvalitet telefonskog saobraćaja, a pretplatnicima se omogućava korišćenje novih usluga.
- Uređaji za višestruko iskorišćavanje telefonske linije ne mogu biti trajno rešenje u pristupnoj mreži.
- Pristupna mreža komutacionog centra Zemun mora biti usklađena sa Generalnim planom telefonske mreže.
- Svako tehničko rešenje mora maksimalno koristiti postojeću kablovsku TT mrežu i

kanalizaciju koja zadovoljava svojim kvalitetom.

- Svi novopoloženi kablovi u mreži spojnih vodova treba da budu optički, sa monomodnim optičkim vlaknima.
- Procena broja telefonskih priključaka na području ovog planskog akta ostvarena je iz podataka o postojećem stanju (broj stanova, neto stambena površina i neto poslovna površina), kao i analizom lokacija za novu izgradnju (namena, BRGP). Na osnovu napred iznetog, procena je da ukupan broj telefonskih priključaka na ovom području iznosi oko 8.000.

Iz podataka o postojećem stanju zaključuje se da je neophodno rekonstruisati mrežu.

Kako pristupna mreža treba da omogući razdvajanje svih dvojničkih priključaka, demontažu uređaja za višestruko iskorišćenje parica, realizaciju evidentiranih zahteva, da zadovolji potrebe korisnika koji nisu evidentirani, da zadovolji potrebe novih objekata, kao i potrebe novih privatnih i društvenih objekata, dolazi se do zaključka da je neophodno izgraditi veći broj novih kablovskih priključaka sa rekonstrukcijom postojećih. Takvu veliku rekonstrukciju moguće je, tehnički i ekonomski najpovoljnije, realizovati montažom isturenih stepena u optimalnom broju i na odgovarajućim lokacijama.

Na području starog jezgra Zemuna planiran je isturen stepen Gardoš kapaciteta 6.000 priključaka koji će biti montiran u objektu stare pošte. Granice ovog isturenog stepena su Karamatina, Oračka, Vrtlarska, 22. oktobra, Tvornička, Bulevar M. Pupina, Prve pruge, S. Vujadina, A. Cesarca, Karađorđeva, Karađorđev trg i reka Dunav (orijentaciono). Područje isturenog stepena podeljeno je na šest kablovskih područja po 600 x 4 od kojih četiri pripadaju ovom planskom aktu, dok su dva van granica ovog planskog akta. Izgradnjom ovog isturenog stepena u potpunosti se oslobađaju glavni kablovi broj 1 i broj 2, a kabl broj 4 delimično. Postojeći kablovi broj 1 i broj 2 na ovom području podeljeni su na tri kablovska područja sa isturenim stepenom Gardoš (kablovi broj 1, 2 i 3), a manji deo postojećeg kabla broj 4 pokriće novo kablovsko područje broj 5 sa isturenim stepenom Gardoš.

Postojeći kabl broj 4 ostaje na ATC Zemun sa smanjenim područjem (jedan njegov deo prihvata novi kabl broj 5 sa isturenim stepenom Gardoš) dok se njemu pripaja mali deo postojećeg kabla broj 7 - ATC Zemun.

Postojeći kabl broj 3 deli se na dva dela. Deo koji pripada ovom planiranom aktu postaje novo kablovsko područje broj 2-ATC Zemun kapaciteta 600 x 4 za koje se koristi postojeći kabl broj 2.

Postojeći kabl broj 7 deli se na dva dela. Formira se novo kablovsko područje broj 1-ATC Zemun

kapaciteta 600x4 za koje se koristi postojeći glavni kabl broj 1.

Kablovsko područje broj 1-ATC Zemun obuhvata:
Celina A (blokovi 1-4),
Celina B (blokovi 1-8).

Kablovsko područje broj 2-ATC Zemun obuhvata:
Celina A (blokovi 6-9),
Celina B (blokovi 1-15).

Kablovsko područje broj 4-ATC Zemun obuhvata:
Celina A (blokovi 14-16, 18-20, 23-26),
Celina G (blokovi 1-4).

Kablovsko područje broj 1-IS Gardoš obuhvata:
Celina A (blokovi 5, 10-12, 28-30).

Kablovsko područje broj 2-IS Gardoš obuhvata:
Celina A (blokovi 31-38).

Kablovsko područje broj 3-IS Gardoš obuhvata:
Celina A (blokovi 39, 40, 44, 45).

Kablovsko područje broj 5-IS Gardoš obuhvata:
Celina A (blokovi 13, 21, 22, 27, 41-43)
Celina G (blok 5).

Kablovsko područje broj 1 - ATC Zemun formira se korišćenjem postojećeg glavnog kabla br. 1 kapaciteta 600 x 4. Iz TT okna broj 164 novi distributivni kabl čiji kapacitet omogućava prihvatanje postojećeg kablovskog područja broj 7, kao i otvaranje novih izvoda na ovom području.

Kablovsko područje broj 2 - ATC Zemun formira se korišćenjem postojećeg glavnog kabla br. 2 kapaciteta 600 x 4. Iz TT okna br. 18 novi distributivni kabl prihvata postojeće izvode sa postojećeg kablovskog područja br. 3, a njegov kapacitet omogućava otvaranje novih izvoda kako za postojeće, tako i za nove objekte, kao i za rekonstrukciju i dogradnju postojećih objekata.

Kablovsko područje broj 4 - ATC Zemun formira se na skraćenoj teritoriji postojećeg kablovskog područja br. 4. Kapacitet kabla je 600 x 4. Novo kablovsko područje prihvata postojeće i nove pretplatnike sa postojećeg kabla br. 7 (Celina A, blokovi 1, 2 i 3), a sa novog kablovskog područja br. 4 oslobađa se deo (Celina A - blokovi 21, 22, 27, 41, 42 i 43) koji će se pripojiti novom kablovskom području broj 5 - IS Gardoš.

Kablovsko područje broj 1 - IS Gardoš imaće kapacitet 600 x 4 i formiraće se na delu teritorije sadašnjeg kabla br. 2 - ATC Zemun. Zamenom distributivnih kablova omogućiće se prihvatanje postojećih i otvaranje novih izvoda na ovom području.

Kablovsko područje broj 2 - IS Gardoš imaće kapacitet 600 x 4 i formiraće se na delu teritorije sadašnjeg kabla br. 1 - ATC Zemun i manjem delu teritorije

sadašnjeg kabla br. 2 - ATC Zemun. Sa postojećeg kabla br. 2 prihvata se celina A - Blok 34 iz TT okana 11 i 15. Iz TT okana 421 planirana je nova TT kanalizacija do TT okna 553. Zamenom postojećih i izgradnjom novih distributivnih kablova omogućiće se prihvatanje i proširenje postojećih i otvaranje novih izvoda na ovom području.

Kablovsko područje broj 3 - IS Gardoš imaće kapacitet 600 x 4 i formiraće se na delu teritorije sadašnjeg kabla br. 1 - ATC Zemun. Zamenom postojećih i izgradnjom novih distributivnih kablova omogućiće se zadovoljenje svih sadašnjih i budućih potreba na ovom području. Deo ovog novog kablovskog područja nalaziće se van teritorije koja se obrađuje ovim planskim aktom.

Kablovsko područje broj 5 - IS Gardoš imaće kapacitet 600 x 4 i formiraće se većim delom na teritoriji sadašnjeg kabla br. 4 - ATC Zemun i manjim delom na teritoriji sadašnjih kablova 1 i 7 - ATC Zemun. Sa sadašnjeg kabla br. 7 prihvata se Blok 13 celine A i prihvata se u TT oknu 219. Sa sadašnjeg kabla br. 1 prihvata se Blok 43 Celine A i deo Bloka 5 Celine G i prihvata se u TT oknima 3 i 4. Sa sadašnjeg kabla br. 4 prihvataju se blokovi 21, 22, 23, 41 i 42 - Celine A i deo bloka 5 - Celine G. Zamenom postojećih i izgradnjom novih distributivnih kablova zadovoljiće se sve sadašnje i buduće potrebe na ovom području.

Postojećim i planiranim trasama mogu se projektovati i polagati i višenamenski telekomunikacioni kablovi za višenamensku telekomunikacionu mrežu (VNTKM).

6.6. Toplovodna mreža i postrojenja

Način grejanja objekata je nepovoljan. Grejanje se pretežno odvija iz lokalnih ložišta i iz lokalnih kotlarnica tako da je prisutan veliki procenat aerozagađenja. Na delu Jezgra, u zoni Gradskog parka i javnih objekata izgrađena je mreža toplifikacije koja ima izvesne rezerve za priključenje novih potrošača. Karakteristike fizičke strukture (gusto izgrađeni blokovi) kao i nepovoljni mezoklimatski uslovi ukazuju na neophodnost daljeg uvođenja daljinskog sistema grejanja.

Na predmetnom prostoru postoji centralizovani vid snabdevanja toplotnom energijom preko toplifikacionog sistema TO "Novi Beograd", čija mreža radi u temperaturskom režimu 140/75°C i nazivnog pritiska NP 16 bara. Priključenje objekata je indirektno, putem izmenjivača toplote.

Od objekata koji se greju iz gradske toplovodne mreže uglavnom prevlađuju javni objekti (državne institucije, škole, Poljoprivredni fakultet, Dom JA, Dom RV i PVO i dr.) i mali broj objekata kolektivnog stanovanja. Ostali potrošači koriste individualne izvore energije (električnu, čvrsto ili lako tečno gorivo i dr.). Shodno urbanističkim parametrima datim ovim planom izvršena je detaljna analiza toplotnog konzuma za postojeće i planirane površine po predmetnim celinama, i ona je poslužila za dimenzionisanje toplovodne mreže. Relevantni podaci prezentirani su u tabelarnom prikazu:

Celine	Površina bloka m ²	Broj stanovnika	Broj stanova	Post. neto stambena površina m ²	Post. neto poslovna površina m ²	Planirana neto površina m ²	Ukupni toplotni konzum KW
1	2	3	4	5	6	7	8
Celina A	277.750	6.329	1.730	5.9801	79.201	236.629	29.172
Celina B	69.113	1.070	325	16.508	1.227	0	2.505
Celina V	37.904	715	178	10.109	1.039	3.700	2.062
Celina G	151.424	133	33	1.515	54.193	6.048	9.684
Celina D	16.021	1	0	0	620	150	100
Ukupno	552.212	8.248	2.266	123.933	136.280	246.527	43.523

Planiranu toplovodnu mrežu povezati na postojeće toplovođe u ulici Nemanjinoj, Nikolaja Ostrovskeg i Glavnoj.

Planiranu toplovodnu mrežu izvoditi u predizolovanim cevima sa minimalnim nadslojem zemlje od 0,8 m. Ista je postavljena tako da predstavlja najcelishodnije rešenje u okviru prostornih mogućnosti pojedinih

saobraćajnica, planiranog porasta toplotnog konzuma i najzad položaja ostalih infrastrukturnih vodova.

Izgled toplovodne mreže dat je u grafičkom prilogu "Toplovodna i gasovodna mreža i postrojenja" u razmeri 1:1.000.

Umesto planiranih toplotnih podstanica moguća je izgradnja prostorno malih izmenjivača toplote, koji bi bili priključeni direktno na mrežu, čime bi se postigla adekvatna zamena. Time bi bilo omogućeno i priključenje niske stambene izgradnje ako za to postoji tehnoekonomska opravdanost.

Prilikom projektovanja i izvođenja toplovodne mreže i postrojenja pridržavati se Tehničkih propisa JKP "Beogradske elektrane" i ostalih važećih pravilnika i normativa iz mašinske struke.

6.7. Gasovodna mreža i postrojenja

Celine	Površina bloka m ²	Broj stanovnika	Broj stanova	Post. neto stambena površina m ²	Post. neto poslovna površina m ²	Planirana neto površina m ²	Potrošnja prirodnog gasa m ³ /h
1	2	3	4	5	6	7	8
Celina A	106.357	2.703	682	35.950	18.062	6.417	883
Celina B	69.113	1.070	325	16.508	1.227	0	389
Celina V	37.904	715	178	10.109	1.039	3.700	292
Ukupno	213.374	4.488	1.185	62.567	20.328	10.117	1.564

Za gasifikaciju predmetnog prostora potrebno je izgraditi gradsku gasovodnu mrežu od postojećeg gasovoda kod kompleksa KBC "Bežanijska kosa" do planirane MRS "Zemun-centar I".

Takođe, potrebno je izgraditi merno-regulacionu stanicu (MRS) "Zemun-centar I", kapaciteta B = 5000 m³/h. Kapacitet planirane MRS proračunat je tako da zadovolji potrebe predmetnih korisnika za grejanjem i korišćenjem tople vode. Znatna rezerva ostavljena je za priključenje dela korisnika izvan granice predmetnog plana.

MRS locirana je uz ulicu 22. oktobra, na parceli izuzetaj iz postojećeg kompleksa Poljoprivrednog fakulteta i planirana je kao prizemni zidani objekat dimenzija 7x5 m. U njoj se vrši regulisanje pritiska, merenje protoka i odorizacija gasa. Ona se nalazi na rastojanju od minimalno 8 m od spoljne ivice kolovoza javne saobraćajnice i mora imati obezbeđen pristupni put širine 3 m. Oko MRS na rastojanju od 2,5 m postaviti metalnu ogradu, a preostali deo parcele ozeleniti kvalitetnim biljnim vrstama.

Distributivna gasovodna mreža obuhvata gasovodni sistem od MRS "Zemun-centar I", do pojedinačnih priključaka svakog potrošača unutar predmetnog prostora. Ovaj gasovod voditi u trotoarima saobraćajnica u vidu prstenaste mreže. Ukoliko je to onemogućeno, gasovodnu mrežu postaviti kroz saobraćajnicu. Prilikom polaganja gasovodnih cevi voditi računa o njegovom dozvoljenom rastojanju u odnosu na ostale infrastrukturne vodove. U rovu sa

Korišćenje prirodnog gasa za manje tehnološke potrebe, grejanje i pripremu tople vode, predstavlja najracionalnije rešenje i zbog toga se planira gasifikacija predmetnog prostora, posebno u delovima gde preovladava niska, individualna stambena izgradnja.

U saglasnosti sa urbanističkim parametrima datim ovim planom, izvršena je analiza potrošnje prirodnog gasa za postojeće i planirane površine po predmetnim celinama. Dobijeni podaci prezentirani su u tabelarnom prikazu:

gasovodima položiti višenamenske telekomunikacione kablove za daljinsko očitavanje podataka.

Pored navedenih elemenata gasovodnog sistema, potrebno je izvesti na gradskom i distributivnom gasovodu protivpožarne šahtove (PPŠ). Oni su postavljeni izvan ograde na minimalnom udaljenju 5 m od MRS.

Zaštitne zone u kojima je zabranjena svaka gradnja objekata suprastrukture iznose:

- za gradski gasovod pritiska p=6/12 bara po 3 m mereno od obe strane gasovodne cevi,
- za distributivni gasovod pritiska p=4 bara po 1 m mereno od obe strane gasovodne cevi,
- za MRS- 15 m u radijusu od spoljnih ivica objekta.

Na mestima ukrštanja gasovoda sa saobraćajnicama, on mora biti zaštićen zaštitnom cevi ili nekim drugim zaštitnim elementom u skladu sa važećim propisima i normativima.

Kod projektovanja i izgradnje gradskog i distributivnog gasovoda u svemu poštovati odredbe iz Uslova i tehničkih normativa za projektovanje i izgradnju gradskog gasovoda ("Službeni list grada

Beograda", broj 14/72, 18/82, 26/83) i Pravilnika o tehničkim normativima za polaganje i projektovanje distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za pritisak do 4 bara ("Službeni list grada Beograda", broj 22/92).

Kako se radi o području na kome je zastupljen različit tip stanovanja i kako među grejnim sistemima nema oštre podele, rešenje grejanja moguće je ostvariti priključenjem na oba centralizovana sistema ukoliko za to postoji opravdana inicijativa.

6.8. Uslovi za evakuaciju čvrstog otpada

Za potrebe evakuacije otpadaka iz objekata sa predmetnog područja neophodno je obezbediti sudove (kontejnere) zapremine 1.100 litara dimenzija 1,45x1,37x1,20 m. U sudove deponovati kućno smeće. Ostale vrste otpadaka (industrijski otpad, sekundarne sirovine i dr.) evakuisati specijalnim metodama nakon dobijanja mišljenja i saglasnosti Gradske sanitarne inspekcije.

Sudove za smeće prazniti u pravilnim vremenskim razmacima saglasno gradskoj odluci.

Lokacije i potreban broj sudova za smeće utvrđuju se na osnovu Pravilnika ("Službeni list grada Beograda", broj 32/IV od 31. decembra 1983), a prikazuju se u Projektu uređenja slobodnih površina ili u Glavnom arhitektonsko-građevinskom projektu. Primenjeni normativ podrazumeva 1 kontejner na 600 m² neto korisne površine poslovnog prostora, odnosno jedan kontejner na 800 m² neto korisne površine stambenog prostora.

Potrebno je da kontejneri budu na podlozi od čvrstog materijala (beton-asfalt), bez ijednog stepenika i sa najvećim dozvoljenim usponom za prolaz kontejnera od 3%, ili u okviru posebno ograđenog prostora (niša, betonski boks i sl.).

Maksimalna udaljenost kontejnera od ulaza u pripadajući objekat treba da bude 25 m, a minimalna 5 m.

Lokacije sudova za smeće moraju biti pristupačne za komunalna vozila, što uslovljava da jednosmerne saobraćajnice budu najmanje 3,50 m, a dvosmerne 6 m i da mogu da izdrže osovinski pritisak od 10 t. S obzirom da nije dozvoljeno kretanje vozila unazad, neophodno je da se u slučaju slepih završetaka saobraćajnica izgradi okretnica za komunalna vozila čiji je poluprečnik okretanja 11 m.

Na izrađenu tehničku dokumentaciju za objekte na predmetnom području potrebno je pre izdavanja odobrenja za izgradnju pribaviti saglasnost JKP "Gradska čistoća".

Ovim planom predviđa se ukidanje privremene lokacije za smeštaj i prozivku radnika JKP "Gradska

čistoća" smeštenoj na javnoj površini u ulici Karamatinoj naspram brojeva 29-33. Moguće je, po proceduri predviđenoj zakonom, punkt kao trajno rešenje dislocirati u okviru novih objekata koji se planiraju duž Karamatine ulice ili na druge planom predviđene lokacije za obavljanje delatnosti.

6.9. Inženjersko-geološki uslovi

Na prostoru Regulacionog plana zapažaju se tri osnovna morfološka oblika: deo Zemunske lesne zaravni sa odsekom, aluvijalna terasa i aluvijalna ravan Save i Dunava. Na osnovu kompletnog sagledavanja terena izdvojeno je pet inženjersko-geoloških rejonu.

Rejon I - obuhvata deo terena oko kule Gardoš i deo prema Bežaniji do ulice Kozara u rasponu kota 110-105 m_{nv}. Inženjersko-geološka konstrukcija terena omogućava normalno urbanističko planiranje površinskih zona. Neophodno je predvideti regulaciju površinskih koncentrisanih dotoka vode. Iskope veće od 3 m treba podgrađivati.

Ovom inženjersko-geološkom rejonu pripada urbanistička celina B, Blok 1 i deo urbanističke celine V, deo Bloka 8.

Rejon II - obuhvata teren u rasponu kota od 75-77 m_{nv} sa nagibom terena od 1-40, izgrađen od aluvijalno-barskih sedimenata. Teren je uglavnom nivelisan do kote 75-77 m_{nv}. Nivo podzemne vode je na oko 6 m. Teren izdvojen u ovom rejonu može se koristiti pri urbanizaciji prostora uz određena ograničenja. Nasuto tlo koje izgrađuje pripovršinske delove terena ne može se koristiti za oslanjanje objekata bez prethodne provere ili stabilizacije. Visok nivo podzemne vode (kota 72 m_{nv}) zahteva preduzimanje mera protiv njihovog štetnog uticaja na objekte (hidroizolaciju).

Ovom inženjersko-geološkom rejonu pripada urbanistička celina A, blokovi: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, deo 30, 32, 34, 35, 41, 42 i 43, deo urbanističke celine G, blokovi 2 i 3, kao i deo urbanističke celine D.

Planirane podzemne garaže: blok kod Robne kuće (kota poda 74,10 m_{nv}) i blok kod Bolnice (kota poda 72,60 m_{nv}) mogu se izvesti uz uslov da je potrebno uraditi detaljna istraživanja koja će precizno definisati nivo podzemne vode kao i zaštitu planiranog objekta od njihovog uticaja.

Rejon III - obuhvata priobalni deo terena i predstavlja aluvijalnu ravan Save i Dunava. Nivo podzemne vode je na 2-3 m od površine terena. Najveći deo terena je nivelisan nasipom. Obala Dunava je obložena betonskom obalo-utvrdom.

Korišćenje ovoga prostora u urbane svrhe zahteva primenu meliorativnih mera u smislu eliminisanja

negativnog uticaja podzemnih voda, neravnomernog sleganja, poboljšanja nosivosti tla. Zbog visokog nivoa podzemne vode ne preporučuje se izrada podrumskih prostorija. Izgradnju saobraćajnica planirati samo u nasipu kako bi se izbeglo narušavanje posteljice visokim nivoom podzemne vode.

Ovom inženjersko-geološkom rejonu pripada deo urbanističke celine A, blokovi: 30, 31, 36, 38, 39, 40, 44, 45 deo urbanističke celine G, blokovi 1, 4 i 5 i deo urbanističke celine D, Blok 1.

Planirane podzemne garaže na Masarikovom trgu (kota poda 71,80 m_{nv}). ispod parka između ulice Ivana Mažuranića i promenade u ulici Sonje Marinović (kota poda 70,10 m_{nv}), u kompleksu Stare električne centrale (kota poda 72,10 m_{nv}) i ispred "Pinkija" (kota poda 72,30 m_{nv}) pod uticajem su visokog nivoa podzemnih voda, pa su neophodna detaljna istraživanja koja će precizno definisati nivo podzemne vode kao i mere zaštite objekta od njihovog uticaja.

Rejon IV - obuhvata ivični deo lesnog platoa na kome se nalazi veći deo vertikalnih odseka (visine 5-25 m), manjih zaravni i odseka, tako da predstavljaju neku vrstu stepeničastog prostora, što mu daje posebna obeležja. Kote terena u okviru reona su 105-77 m_{nv}, neujednačenog nagiba 5-90°. Nivo vode je na dubini 10-30 m od površine terena. Prirodan teren je značajno izmenjen i narušen antropogenim delovanjem.

Ovom inženjersko-geološkom reonu pripada deo urbanističke celine B, deo Bloka 1, deo Bloka 7, blokovi 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 46 i deo urbanističke celine V, deo Bloka 1, blokovi 2, 3, 5, 6, i deo Bloka 7.

Prema prirodnoj konstrukciji terena ovaj prostor je uslovno povoljan za urbanizaciju. Temeljenje objekta

povezano je sa problemom zasecanja padine. Temeljne konstrukcije treba prilagoditi nagibu padine (fundiranje objekata treba obaviti kaskadno). Radi prihvatanja procednih voda iz zaleđa svi ukopani delovi objekta moraju biti štice adekvatnom drenažom i hidroizolacijom. Objekti moraju biti potpuno komunalno opremljeni. Pri izgradnji linijskih objekata (saobraćajnice i infrastrukturni objekti) treba izbegavati visoke useke, a naročito dugačke iskope. Kosine treba izvoditi u kampadama uz obaveznu izradu potpornih konstrukcija. S obzirom da je prostor gusto urbanizovan, prisutan je izrazito negativan antropogeni uticaj. U daljoj fazi pre projektovanja neophodno je uraditi detaljna istraživanja koja će definisati geološko-geotehničke uslove za svaku pojedinačnu parcelu na datom prostoru.

Rejon V - obuhvata lesni odsek iznad Dunava sa kotama ivice odseka 100-98 m_{nv}. Visina odseka je 20-30 m sa prirodnim nagibom 60-90° lokalno 40-50°. Nožica odseka je na koti 70-76 m_{nv}, zaštićena je potpornim zidom od lomljenog kamena. Nivo podzemne vode je na dubini 3-4 m od površine terena. Ivični deo odseka je gusto urbanizovan. Pojedini objekti i potporni zidovi su oštećeni (ovi objekti su označeni na inženjersko-geološkoj karti), a naročito u delu priobalja. Registrovano je aktivno klizište - odron (ispod Sindelićeve ulice). U nožici odseka registrovani su lagumi. Složeni i specifični inženjersko-geološki uslovi terena zahtevaju kompleksne meliorativne mere za saniranje ovog dela terena. U daljoj fazi projektovanja izvršiti detaljna geološko-geotehnička istraživanja i definisati elemente sanacije ovog prostora.

Ovom inženjersko-geološkom rejonu pripada deo urbanističke celine B, blokovi 2, 3, 5, 6 i deo Bloka 7, kao i deo urbanističke celine D.

7. REGULACIJA MREŽE ZELENIH I SPORTSKO-REKREATIVNIH POVRŠINA

7.1. Tabelarni prikaz javnih zelenih površina

Za javne zelene površine izdvajaju se, po utvrđenim urbanističkim celinama i građevinskim blokovima unutar njih, sledeće katastarske parcele i njihovi delovi:

Celina - područje Donjeg Zemuna

Broj Bloka	Katastarska parcela	Bliža namena
12	deo 979	javni zeleni prostor - park
17	cela 1396	javni zeleni prostor - skver
18	deo 2356; cela 2357	javni zeleni prostor - skver
25	deo 1294	blokovsko zelenilo
35	deo 1192	javni zeleni prostor - park
38	cela 1113	Blokovsko zelenilo

39	deo 2333	javni zeleni prostor - park
46	deo 2264	javni zeleni prostor - skver

Celina B - Gardoš

Broj Bloka	Katastarska parcela	Bliža namena
1	deo 346,	javni zeleni prostor park/vidikovac
1	deo 353, 2296, cele 342, 348	zaštitno zelenilo lesnog odseka
2	cela 338	javni zeleni prostor - skver
3	deo 2384	zaštitno zelenilo lesnog odseka
9	cele 273	zaštitno zelenilo lesnog odseka
10	deo 281, cele 280, 282	zaštitno zelenilo lesnog odseka
12	cela 264	zaštitno zelenilo lesnog odseka
13	cela 256	zelenilo u regulaciji saobraćajnice
15	deo 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 229/1, 229/2, 230, 242, 244, 291/2 cele 228, 231/1, 231/2	zaštitno zelenilo lesnog odseka (Gardoške terase)

Celina V - Ćukovac

Broj bloka	Katastarska parcela	Bliža namena
1	deo 674, 668/3, 668/15, cele 667, 676	javni zeleni prostor - park
1	deo 672	javni zeleni prostor - vidikovac
2	deo 2305	zelenilo u regulaciji saobraćajnice
2	cele 786, 793	zaštitno zelenilo lesnog odseka
3	deo 1384; cela 1390	zaštitno zelenilo lesnog odseka
4	cela 2308	zaštitno zelenilo lesnog odseka
5	deo 2307	zelenilo u regulaciji saobraćajnice
7	deo 782, cele 703, 778	zaštitno zelenilo lesnog odseka

Celina G - Kompleks Gradskog parka sa javnim objektima

Broj bloka	Katastarska parcela	Bliža namena
1	deo 1247,1249, 1250, 2315, 2345, 2346; cele 1257,1258, 2347	javni zeleni prostor - park

4	deo 1790, cela 1788	javni zeleni prostor
5	cela 1815	javni zeleni prostor - park / trg

Celina D - Priobalje i akvatorija

Broj bloka	Katastarska parcela	Bliža namena
1	deo 2400, 2398, 2397, 2279/1, cela 2399	javni zeleni prostor - park

Razgraničenje površina za javne namene od površina za druge namene prikazano je u grafičkom prilogu "Namena građevinskog zemljišta i podela na zone" 1:1.000. U slučaju nepodudarnosti ovog spiska parcela sa grafičkim prilogom važi grafički prilog.

7.2. Pravila za uređivanje zelenih površina

Sve kategorije zelenih prostora kao što su: javni zeleni prostori, zelenilo u kompleksu ustanova, zelenilo stambenih blokova, zaštitno zelenilo, predstavljaju izuzetno dragocene činioce prirodnih, bioloških, ekoloških i ambijentalnih vrednosti područja.

Potrebno je očuvati i unaprediti postojeće zelene površine, ostvariti njihovu međusobnu povezanost, kao i njihov prodor u tkivo Jezgra (blokova).

Intervencije u okviru zelenih i sportskih površina mogu se raditi samo na osnovu odgovarajuće urbanističke i projektne dokumentacije.

Na zelenim površinama u okviru plana nisu dozvoljeni sledeći radovi:

- postavljanje kioska;
- izgradnja objekata (nadzemnih ili podzemnih) u funkciji poboljšanja kvaliteta, oplemenjivanja i povećanja atraktivnosti datih prostora, a koji nisu predviđeni ovim planom;
- seča i uklanjanje vegetacije ukoliko nije u funkciji sanitarno-bioloških ili estetskih intervencija;
- primena vrsta drveća ili šiblja sa trnovitim izraštajima, otrovnim svojstvima lista, ploda ili cveta (ovo se posebno odnosi na škole i dečije ustanove);
- primena vrsta sa dokazanim alergogenim svojstvima (ovo se pre svega odnosi na komplekse bolnice i škole, ali je poželjno da se o ovome vodi računa i na svim drugim površinama).

7.2.1. Parkovi

Gradski park i park na Trgu JNA

Radove na rekonstrukciji i revitalizaciji parkovskih površina izvesti poštujući sledeće uslove:

- navedene parkove sačuvati u postojećim granicama;
- ukloniti sve privremene objekte i kioske;
- izgradnja novih objekata nije dozvoljena (iz ovoga se izuzima mogućnost izgradnje konaka i trpezarije u kompleksu manastira Arhangela Gavrila);
- očuvati svu postojeću kvalitetnu vegetaciju, a naročito vrste koje su stavljene pod zaštitu (Rešenjem Republičkog zavoda za zaštitu prirode);
- reprezentativni karakter parkovskih površina i uvećanje likovnih i ambijentalnih vrednosti postići akcentovanjem većih cvetnih površina (aleja, bordura, i sl.) kao i primenom dekorativnih materijala za popločavanje staza i platoa.

U okviru predmetnih parkovskih površina dozvoljene su sledeće biološke intervencije:

- sanitarno-biološke seče i seče iz estetskih razloga;
- redukcija krošnji drveća kada je opravdana, ali tako da se obavezno sačuva osnovna karakteristika habitusa konkretne vrste;
- sadnja novih sadnica sa izrazito dekorativnim svojstvima;
- rekonstrukcija u cilju povećanja kvaliteta travnatih i cvetnih površina;

- formiranje novih cvetnih površina od sezonskog cveća, perena i ružičnjaka.

Takođe, dozvoljeni radovi podrazumevaju sledeće građevinske intervencije:

- rekonstrukciju svih postojećih staza i platoa zastorima koji imaju reprezentativan karakter, lako se održavaju i omogućavaju bezbedno kretanje u svim vremenskim uslovima;
- izgradnju novih pešačkih komunikacija (usklađenih sa potrebama novonastalih pešačkih tokova) uz uvažavanje prvobitne koncepcije parka;
- izgradnju novih česama, fontana i svih vrtno-arhitektonskih elemenata koji oplemenjuju prostor;
- zamenu parkovskog mobilijara (klupa za sedenje, korpi za otpatke i sl.) novim;
- rekonstrukciju postojećih i postavljanje novih stubova za rasvetu u cilju bolje osvetljenosti parkovske površine i svih pešačkih staza;
- rekonstrukciju ili izgradnju hidrantske mreže;
- obaveznu rekonstrukciju postojećeg tvrdog zastora na igralištu za decu mlađeg uzrasta i zamenu isključivo mekim zastorima, naročito ispod sprava za penjanje, ljuljanje i sl. Odobrava se zamena postojećih sprava novim uz poštovanje važećih standarda i propisa ili pozitivnih iskustava drugih zemalja.

Park - skver između ulica Sonje Marinković i Mažuranićeve

Dozvoljeni radovi podrazumevaju:

- uklanjanje svih kioska i privremenih objekata iz ili sa oboda parka;
- opsežnu rekonstrukciju i revitalizaciju uz očuvanje postojećih kota niveleta koje prate podružni profil pešačke promenade u ulici Sonje Marinković (naročito po izgradnji planirane podzemne garaže čija je kota pada 70,10 m, svetla visina 2,20 m, konstrukcija 0,40 m, nadsloj zemlje minimum 0,80 m), a u cilju dobijanja reprezentativnog parkovskog prostora sa kvalitetnim zelenim površinama;
- izgradnju pešačkih komunikacija (naročito na pravcu ulica Jovana Subotića - Beogradska) od kvalitetnih dekorativnih zastora;
- formiranje prostora za igru dece najmlađeg uzrasta sa mekim zastorom i odgovarajućim

spravama, kao i prostor za miran odmor građana;

- upotrebu vrtno-arhitektonskih elemenata za oblikovanje prostora kao što su: česme, fontane, skulpture ili spomenici, kao glavnim motivima parkovskog prostora.

7.2.2. Skverovi - venci

Manji zeleni prostori između ulica: Senski trg i Vrtlarske, Cara Dušana i Dobanovačke, Petra Preradovića i Kosovske, Petra Zrinjskog i Trga pobede. Iako mali po površini, značajni su prirodni i likovni akcenti u prostoru.

Planom se predviđa zadržavanje navedenih skverova (venaca).

Odobrava se rekonstrukcija i revitalizacija dekorativnim elementima za popločavanje staza i platoa, opremanje potrebnim parkovskim mobilijarom (klupama, korpama za otpatke i sl.) i sadnim materijalom do najkvalitetnijeg reprezentativnog nivoa.

Likovni karakter ovih prostora i njihov značaj u oblikovanju ukupnog ambijenta, naglasiti kvalitetnim travnjacima i velikim površinama pod sezonskim i višegodišnjim cvećem. Izvršiti zamenu postojećeg nekvalitetnog drveća novim vrstama sa izrazito dekorativnim karakteristikama, kao i sadnju drveća sa navedenim karakteristikama, na površinama venaca na kojima ih danas nema.

Preporučuje se izgradnja česama, fontana i drugih vodenih elemenata, postavljanje skulptura, spomenika, spomen-bista.

7.2.3. Drvoredi

Drvoredi kao oblik linearnog zelenila izuzetno su važan element za formiranje ukupnog sistema zelenila i pored ostalog značajan su ekološki faktor očuvanja, zaštite i unapređenja životne sredine.

Planom se zadržavaju svi postojeći drvoredi u ulicama: Nikolaja Ostrovske, Đure Đakovića, Kej oslobođenja, Sonje Marinković, Mažuranićevoj, Nemanjinoj, Akademskoj, Veselina Masleše, Dubrovačkoj, Vukovoj i delovima ulica: Štrosmajerova, Gospodska, Gundulićeva, Glavna, Jovana Subotića, Beogradska, Trg pobede.

Nastaviti započetu rekonstrukciju drvoreda u pojedinim ulicama. Planom je predviđena dalja sukcesivna revitalizacija svih nekvalitetnih drvoreda ili pojedinih primeraka koji više ne zadovoljavaju ekološke, biološke ili estetske kriterijume.

Predviđeno je osnivanje novih drvoreda (u ulici Triglavskoj, na Masarikovom trgu, na delu od ul. Petra

Zrinjskog do Keja oslobođenja, kao i svim drugim ulicama gde to dozvoljava profil ulice ili položaj komunalnih instalacija što će se utvrditi prilikom izrade tehničke dokumentacije.

U ulicama izrazito pešačkog karaktera, ukoliko položaj postojećih instalacija ne omogućava osnivanje klasičnog drvoreda, preporučuje se osnivanje drvoreda u žardinjerama sa, za tu svrhu posebno odnegovanim, "kontejnerskim sadnicama" (u Gospodskoj ulici, na delovima Glavne ulice, Zmaj Jovine, Bežanijske, iznad podzemnih garaža i dr.).

Rekonstrukcijom drvoreda u ulicama uskog profila i pretežno stambenog karaktera treba vršiti postupnom zamenom lišćarskih vrsta koje formiraju malu krošnjicu (glog, bagrem i sl.) koja se može orezivati da formira loptastu krošnjicu.

7.2.4. Zelene površine posebne namene

Ove površine čini zelenilo u kompleksu ustanova: Gradske bolnice, osnovnih škola "Majke Jugović" i "Lazar Savatić", Poljoprivrednog fakulteta, Doma ratnog vazduhoplovstva, verskih objekata (hrama Presvete Bogorodice, hrama Svetog Nikole, Franjevačkog samostana, i dr.).

Zelene površine u kompleksu navedenih ustanova karakteriše kvalitetan fond zelenila koji se u potpunosti zadržava. Iako neposredno služe selektivnim korisnicima, značajan su ekološki faktor ukupnog zelenog sistema.

Rekonstrukcija i revitalizacija ovih zelenih površina dozvoljena je u smislu sanitarno-biološke i seče iz estetskih razloga, povećanja kvaliteta svih travnatih i cvetnih površina, sadnje novih sadnica sa izrazito dekorativnim svojstvima i formiranja novih cvetnih površina od sezonskog cveća, perena i ružičnjaka.

7.2.5. Zelene površine stambenih blokova

Ozelenjene parcele (javne zelene površine) u unutrašnjosti pojedinih blokova na području plana (A-25, A-38) učiniti dostupnim za stanovnike stambenih parcela koje ih okružuju. S obzirom na način na koji im se pristupa, ove parcele imaju manji stepen javnosti. Potrebno ih je obogatiti novim fondom zelenila i urediti za igru dece mlađeg uzrasta (ljuljaške, klackalice, penjalice i dr.) i za miran odmor građana (klupe, venjaci i sl.)

Uklanjanjem dvorišnih objekata lošeg boniteta na parcelama sa pretežno individualnim porodičnim zgradama, "osloboditi" dvorišta i na oslobođenom delu parcele reafirmisati bašte koje su u tradiciji načina stanovanja ovog područja i koje, pored toga što daju specifičan karakter ambijentu, predstavljaju i značajan element u poboljšanju stanja životne sredine.

Korisnici zemljišta mogu svoja dvorišta (bašte) uređivati prema ličnim afinitetima. Preporuka je da se bar 20 % parcele ozeleni, a tamo gde to nije moguće jer su parcele preizgrađene, preporuka je da se ograde oplemene različitim vrstama puzavica, povijuša ili lijana i da se u povučenom krovu (ako ga ima) i na krovnim terasama formiraju "krovne bašte".

7.2.6. Zaštitno zelenilo lesnog odseka

Ovaj tip zelenila ima ulogu u saniranju erozije na padinama lesnog odseka iznad Dunava, u zaleđu postojećih sportskih klubova (Galeb, Radecki i dr.), ispod ul. Čukovački rub, na padinama Gardoša prema ulici Cara Dušana i dr. Kosine lesnog odseka obrasle su spontanom, samoniklom vegetacijom bez estetskih vrednosti, ali značajnoj u sanaciji erozije.

U cilju dalje zaštite lesnog odseka i poboljšanja ambijentalnih vrednosti, planom je predviđena revitalizacija, postepenom zamenom nekvalitetnog zelenila vrstama šiblja koje formiraju razgranat korenov sistem, a pri tome se odlikuju lepim cvetovima. Pažljivim izborom većeg broja cvetajućih vrsta omogućiti sukcesivan period cvetanja od proleća do jeseni.

Primenjivati cvetne vrste pokrivača tla, a naročito one vrste koje su se pokazale efikasnim u sprečavanju erozije.

Eventualne potporne zidove kojim se vrši stabilizacija lesnog odseka (ispod Gardoša prema Dunavu i na drugim pozicijama, ispod Čukovca prema Cetinjskoj ulici i ulici Vasilija Vasiljevića) i na svim ostalim pozicijama, ozeleniti povijušama i lijinama.

Morfologiju (kosinu) lesnog odseka od Gardoša prema Dušanovoj ulici maksimalno očuvati kao jedinstveni element urbanog pejzaža reprezentativnog karaktera.

7.3. Pravila za uređivanje i izgradnju površina za sport i rekreaciju

Planom je predviđeno zadržavanje svih postojećih sportskih površina i objekata (Dom sportova "Pinki"; sportska sala i otvorene sportske površine OŠ "Majke Jugovića", OŠ "Lazar Savatić", Prve zemunske gimnazije, Poljoprivrednog fakulteta, zatim prostori, odnosno objekti na Keju oslobođenja koje koriste sportski klubovi: Kajakaški klub Zemun, Nautički klub Zemun, Jedriličarski klub Zemun, Veslački klub "Galeb" i prostori i objekti svih drugih sportskih klubova na području plana).

Moguća je njihova adaptacija, rekonstrukcija (rekonstrukcija otvorenih sportskih površina, dogradnja i nadziđivanje objekata) i zamena u skladu sa urbanističkim pokazateljima plana, a u funkciji podizanja nivoa kvaliteta aktivnosti koje se odvijaju i

usluga koje se pružaju. Ne predviđa se prenamena sportskih objekata u objekte druge namene.

Dozvoljena je mogućnost rušenja dotrajalih, neuslovnih, loših sportskih objekata i njihova zamena novim, u okviru planom utvrđenih građevinskih linija, a u skladu sa Zakonom o sportu, pravilima i propisima za datu vrstu sportskih objekata, kao i pravilima propisanim ovim planom.

Sportski objekti, maksimalne spratnosti do P+2, mogu, pored osnovne namene, da sadrže i kancelarije (poslovni prostor), sanitarne prostorije, hangar za čamce i druge sportske rekvizite, radionicu za servisiranje opreme, prodavnice sportske opreme i rekvizita, restoran, kafe i dr.

Za potrebe sportskih klubova odobrava se izgradnja potrebnih stepeništa i rampi do vode.

Dozvoljeno je postavljanje pontona na vodi koji su u funkciji sportskih aktivnosti klubova, drugih vidova rekreacije na vodi, potreba sportskog ribolova kao i šetnje nad vodom, uz prethodno pribavljenu saglasnost na lokaciju nadležne vodoprivredne organizacije.

Dozvoljeni su i drugi vidovi uređivanja pojedinih delova obale Dunava prema pravilima za datu zonu, a u skladu sa potrebama veslačkih, kajakaških, jedriličarskih, ribolovačkih i drugih klubova i sportova na vodi i uz saglasnost nadležne vodoprivredne organizacije.

7.4. Pravila za uređivanje priobalja i akvatorije

Zona rekreacije

Dunavska obala na području predmetnog plana, kao zona rekreacije u najširem smislu obuhvata prostor obaloutvrde sa horizontalnim platoima, kosinama i pristupnim rampama. U odnosu na svoj profil i strukturu koja se na nju oslanja može se posmatrati u nekoliko poteza (potez Zemunskog keja od ulice Đure Đakovića do restorana "Venecija", potez od restorana "Venecija" do restorana "Šaran", potez od restorana "Šaran" do Keja oslobođenja 69 i potez od Keja oslobođenja 69 do Široke staze). Šetne staze uz obalu Dunava povezuju raznorodne sadržaje i uvode korisnika u niz različitih ambijenata.

Najatraktivniji i najznačajniji deo priobalnog platoa je glavno šetalište na Keju (na koti 76-76,50 m) koje se prostire ispred istorijskog jezgra Zemuna od uliva ulice Đure Đakovića u Kej oslobođenja na jugu do Stare kapetanije i restorana "Venecija" na severu. Glavne elemente ovog poteza predstavljaju dve šetne staze, frekventnija između dva drvoreda i mirnija, bliže vodi, namenjena za odmor i posmatranje okoline, koja se planom predviđa za proširenje. Prema reci, uvesti nova prostorna rešenja za pešake u vidu donje šetne staze na koti 73,50 m n.v.

Duž saobraćajnice Kej oslobođenja na potezu od ulice Đure Đakovića do Stare kapetanije, zadržati u celosti zeleni pojas.

Biciklističku stazu širine 3 m na potezu od ulice Đure Đakovića do Stare kapetanije planirati duž gornje ivice javne zelene površine prema šetalištu na koti 76-76,50 m n.v. Maksimalno zauzeće zelenog pojasa može biti 1 m. Linija odbrane od velikih (hiljadugodišnjih) voda planirana je iza biciklističke staze kao zaštitni zid (klupe) u kampadama sa krunom na koti 77 m n.v.

Duž Keja oslobođenja, planirati podužno parkiranje u širini od 2 m, a na račun postojeće regulacije ulice.

Glavna spona šetališta sa urbanim zaleđem i sa donjim šetnim nivoom na obaloutvrđi ostvarena je na poziciji veze Keja sa Masarikovim trgom. Pešačke prodore iz Jezgra prema reci završiti proširenjima (platoima) kraj vode/nad vodom, koji treba da su vidikovci i mesta za susret, odmor, razmišljanje, osveženje.

Potez priobalja od restorana "Šaran" uzvodno, likovno i ambijentalno vezan je za urbanu strukturu Gardoša u svome zaleđu. Imajući u vidu da predstavlja i vezni element jezgra Zemuna sa preostalim uzvodnim delovima obale, planira se rekonstrukcija obaloutvrde u smislu širenja poprečnog profila obale u okviru koga je potrebno organizovati kolsku saobraćajnicu sa podužnim parkiranjem, obezbeđujući kontinuitet biciklističke staze uz obalu i kretanje pešaka na oba šetna nivoa.

Kosinu obaloutvrde ispod Gardoša planirati za smeštaj ribarskih čamaca u zimskom periodu.

Zona centralnih funkcija

Duž Keja oslobođenja, a u okviru urbanističkih celina A i B, jesu objekti u funkciji centralnih aktivnosti, čija je rekonstrukcija i prenamena predmet posebnih uslova u ovom planu (Stara električna centrala, Carinarnica, objekti sportskih društava i klubova i dr.). Pored toga, postepeno transformisati prizemlja i drugih postojećih objekata duž Keja u atraktivne trgovinske, ugostiteljske i kulturne sadržaje.

Na samom Keju, zonu centralnih funkcija čine postojeći objekti kulture, Stara kapetanija i otvoreni Muzički paviljon:

- u prizemnom objektu Stare kapetanije pored postojećeg sadržaja kulture (Galerija Društva likovnih i primenjenih umetnika Zemuna) i ugostiteljstva, organizovati manji turističko-informativni punkt i sanitarni punkt za javnu upotrebu, s obzirom da se u osovini objekta planira ploveći pristan i pokretni most za buduće pristanište;

- postojeći otvoreni Muzički paviljon u sklopu poteza zelenila duž šetališta rekonstruisati.

Na poziciji prodora Masarikovog trga i ulice Đure Đakovića na Kej, u okviru planiranih pešačkih proširenja, upotrebom elemenata urbanog mikrop pejzaža (popločavanje, uvođenje cvetnih rondela i drugog zelenila, skulptura, klupa, svetiljki i dr.) organizovati mesta za susret, odmor, osveženje i druga dešavanja.

Zona rečnog putničkog pristaništa

Ukoliko ne postoje uslovi za vraćanje izvorne namene zgradi Kapetanije, tu namenu organizovati u okviru drugog objekta u zoni rečnog putničkog pristaništa u vlasništvu države, grada, lokalne uprave (npr. Kej oslobođenja 29, Gospodska 25). Prostor severno od zgrade Kapetanije organizovati i adekvatno urediti kao Pristanišni trg, oslonjen sa zapadne strane na Kej oslobođenja.

U osovini objekta Kapetanije postaviti ploveći pristan i pokretni most za buduće pristanište. Predviđeno je da se uz pristan mogu naći jednovremeno dva broda dužine oko 21 m. Prostorna organizacija pristana i njegova veza sa teritorijom pristaništa treba da omogući neometano manevrisanje (pristajanje i isplavljanje) brodova, ukrcavanje i iskrcavanje putnika, kontrolu, a da istovremeno ne ometa korišćenje donjeg platoa keja i pojasa akvatorije neposredno uz obalu.

Zona za obavljanje delatnosti

Zonu za obavljanje delatnosti u okviru ove urbanističke celine čine restoran "Venecija" i brodovi-restorani:

- Prizemni ugostiteljski objekat "Venecija" zadržati sa nepromenjenom namenom, uz mogućnost rekonstrukcije na pripadajućoj parceli.

Brodovi - restorani

Zadržava se brod - restoran na poziciji izgorelog kineskog restorana naspram OŠ "Lazar Savatić" i planira se postavljanje novih plovila na potezu obale uzvodno od objekata sportskih klubova (minimum tri veza).

Postavljanje plovnih objekata (brodova - restorana) na akvatoriji mora biti definisano (lokacija, gabarit, materijali, dizajn, vreme eksploatacije, smernice za uklanjanje) u saradnji nadležne vodoprivredne organizacije, urbanističke službe i službe zaštite.

U cilju očuvanja vizura prema reci i sa reke kao dragocenog dela urbanog pejzaža, brodovi - restorani moraju biti isključivo u jednom nivou, bez spratne

konstrukcije. Takođe, moraju posedovati uređaj za prečišćavanje otpadnih voda (sanitarnih i fekalnih) ili nepropusni tank koji mora da ispunjava važeće sanitarno-tehničke uslove.

Ne dozvoljava se postavljanje montažnih plovnih objekata (splavova - kuća).

Rekreacija na akvatoriji

Rekreacija na akvatoriji obuhvata zonu organizovanog sidrenja čamaca i zone slobodnog korišćenja vodenih površina (drugi vidovi rekreacije na vodi). Zona akvatorije određena je tako da omogući neometano manevrisanje brodova i da ne remeti režim plovnog puta u glavnom toku Dunava.

Organizovano sidrenje čamaca planira se na poziciji sa težištem u pravcu veze Keja sa ulicom Đure Đakovića.

Težište sidrišta je opslužno-upravni i društveni centar (usidren plovni objekat - šlep) na kome treba organizovati službu uprave, čuvanja i održavanja čamaca i motora, klupske prostorije, službu prve pomoći i sanitarni čvor za korisnike, po mogućstvu ugostiteljski punkt i dr. Bazu sidrišta (šlep) treba povezati sa obalom pokretnim mostom na stubovima tako da ne ometa korišćenje nižih nivoa na obaloutvrđi i slobodu kretanja na akvatoriji neposredno duž obale.

Sidrište je planirano u dva segmenta za po stotinu pedeset čamaca, ukupno 300 čamaca. Oko i između zona za organizovano sidrenje čamaca predviđaju se odgovarajući vodeni prilazi i prolazi. Organizaciju sidrišta izvesti u skladu sa postojećom praksom u rečnim uslovima (sidrenje na bovu).

Zone slobodnog korišćenja vodenih površina predviđene su južno od restorana "Venecija", između akvatorije: pristaništa i sidrišta, kao i na potezu uzvodno od akvatorije pristaništa do severne granice predmetnog područja. Na ovim delovima akvatorije predviđeno je:

- slobodno kretanje i pristajanje čamaca u tranzitu,
- pristajanje i otiskivanje čamaca i drugih plovila uz rampu u osovini Njegoševe ulice,
- kretanje i pristajanje ribarskih čamaca ispod Gardoša,
- usidrenje brodova - restorana na već utvrđenim pozicijama,
- eventualno pristajanje hidroaviona.

Tehničko opsluživanje rekreacije na akvatoriji (točeće mesto za gorivo, manja radionica, potrebni komunalni priključci, manipulativna površina sa rampom za spuštanje i izvlačenje čamaca, sanitarni čvor za javno korišćenje i dr.) planirati kao servisni objekat ukupne

BRGP od oko 150 m², na koti 73,50 m^{nv} donjeg platoa, sa pešačkim pristupom sa Keja oslobođenja, preko terase na poziciji uliva Borčanske ulice u Kej oslobođenja. U neposrednom okruženju ovog punkta, na obaloutvrđi predvideti mogućnost za zimski smeštaj čamaca (zimovnici).

Do realizacije planiranog profila obaloutvrde, postojeći punkt za tehničko opsluživanje rekreacije na akvatoriji na lokaciji kod "Starog hrasta" preko puta Keja oslobođenja 37, zadržati i po potrebi rekonstruisati u skladu sa navedenim (a nedostajućim) sadržajima.

Veze između gornjeg i donjeg platoa i akvatorije ostvariti navoznim rampama za izvlačenje i spuštanje čamaca i drugih plovih objekata. Pozicije rampi su:

- u osovini Njogoševe ulice,
- na pravcu Karamatine i Zmaj Jovine ulice,
- na pravcu ulice Đure Đakovića, i

- centralna dvostruka bočna rampa ukomponovana u glavnu vezu Keja sa zaledem na pravcu Masarikovog trga.

Veze gornjeg i donjeg platoa planirane su i stepenicama u kosinama obaloutvrde, dok se veze donjeg platoa i reke predviđaju sa stepenicama i rampnim kosinama, kao i posebnim elementima uređenja i tehničkim rešenjima pogodnim za pristajanje, izvlačenje i spuštanje čamaca.

Zona zelenila

Zonu zelenila (uređeno zelenilo na višim kotama, autohtona flora na nižim kotama) koja prožima ovu urbanističku celinu, unoseći elemente prirodne sredine naspram urbanizovanog ambijenta zaleđa, očuvati i unaprediti u skladu sa utvrđenim uslovima.

8. REGULACIJA MREŽE PREOSTALIH JAVNIH PROSTORA I OBJEKATA

8.1. Tabelarni prikaz objekata za javne namene

Mrežu objekata za javne namene na području plana i njihovo pripadajuće zemljište, sačinjavaju, po urbanističkim celinama i građevinskim blokovima, sledeći sadržaji:

Celina A- područje Donjeg Zemuna

Broj bloka	Naziv objekta - namena objekta	Adresa	Kat. parcela	Građ. parcela
12	Kamerna opera "Madlenijanum" - kultura	Glavna	968, 969, delovi 967/2, 970, 974, 976, 977, 978, 979, 2319, 983, 984, 985	12-1
18	Zemunska bolnica - zdravstvo	Gundulićeva 32	1337	18-4
21	Bogorodična crkva Dom Srpske pravoslavne opštine - verski objekat	Rajačićeva 4 22	Svetosavska 996	21-1
22	Hrišćanska nazarenska zajednica - verski objekat	Svetosavska 16	1004	22-3
25	Sinagoga - verski objekat	Rabina Alkalaja	deo 1294	25-12
27	Zavičajni muzej Zemuna - kultura	Glavna 9	1194/1	27-9
27	Franjevački samostan - verski objekat	Štrosmajerova 8	1210, 1211, 1213, deo 1214, 1215	27-1
27	Državna uprava - administracija	Glavna 7	1217/1	27-8
27	Garaža	Prilaz Robnoj kući	deo 1196	27-27
28	Narodna banka - državna administracija	Zmaj Jovina 2	1021	28-12
30	Rimokatolička crkva Blažene device Marije - verski objekat	Omladinski trg 4	952, deo 954	30-6
30	MUP - OUP Zemun - državna uprava	Omladinski trg 2	951	30-1
30	Geodetska uprava - državna uprava	Kej oslobođenja 29	950	30-2
31	OŠ "Lazar Savatić" - obrazovanje	Kej oslobođenja 27	1083	31-1
34	Zgrada Magistrata - kultura	Trg pobede 4	1066, 1065/2, deo	34-10

			1065/1	
34	Opština Zemun - državna uprava	Trg pobede 2	1065/1	34-9
35	Zemunska pošta - državna institucija	Glavna 8	1189	35-2
41	Dom Jugoslovenske armije - specijalna namena	Štrosmajerova 1	1218	41-1
42	Muzička škola "Kosta Manojlović" - obrazovanje	Nemanjina 9	1238	42-5
43	Komanda vazduhoplovstva - specijalna namena	Trg JNA 12	1220	43-1
44	Vojna lekarska ustanova - specijalna namena	Sonje Marinković 4	1153	44-19
46	Garaža	ugao Dobanovačke, Cara Dušana	469	46-1

Celina B - Gardoš

Broj bloka	Naziv objekta - namena objekta	Adresa	Kat. parcela	Grad. parcela
1	Milenijumska kula - kultura	Gardoš	345	1-1
1	Letnja pozornica - kultura	Gardoš	Deo 346	1-2
3	Sportska društva i klubovi - sport i rekreacija	Široka staza	105, 106, 107	3-483-493-50
6	Trafo-stanica - komunalni objekat	Strma	292/2	6-6
7	crkva Sv. Nikole - verski objekat	Njegoševa 41-43	168, 169, 170,171	7-1

Celina V - Ćukovac

Broj bloka	Naziv objekta - namena objekta	Adresa	Kat. parcela	Grad. parcela
4	Trafo-stanica - komunalni objekat	Ćukovački kut	782/2	4-12

Celina G - Kompleks Gradskog parka sa javnim objektima

Broj bloka	Naziv objekta - namena objekta	Adresa	Kat. parcela	Grad. parcela
1	2	3	4	5
1	Gimnazija - obrazovanje	Nemanjina 2	1252, deo 2345, 2346	1-4
1	OŠ "Majka Jugovića" - obrazovanje	Gradski park	1251, deo 1247, 1250	1-8
1	manastir Sv. Arhangela Gavrila - verski objekat	Gradski park 3	1253, deo 1247	1-2
1	Katolička kapela Sv. Roka - verski objekat	Gradski park 5	1254, deo 1247	1-3
1	Dom sportova "Pinki" - sport i rekreacija	Gradski park	1248, 1249, deo 1247	1-6
2	Zemunska bolnica - zdravstvo	Vrtlarska 4	1311, 1312, 1313/1,2, 1303, 1304/2, 1306/2, 1307/2, 1311, deo 1308, 1307/1, 306/1, 1305	2-12-14
3	Kasarne - specijalna namena	Gradski park	deo 1259/1	3-13-2
3	Crveni krst - humanitarna institucija	Gradski park	1259/2,3	3-3
4	Poljoprivredni fakultet - obrazovanje	Nemanjina 6	1783, 1784,1785, 1786, 1787, 1789	4-1
4	Merno-regulaciona gasna stanica	ul. 22. oktobra		4-2

Celina D - priobalje i akvatorija

Broj bloka	Naziv objekta - namena objekta	Adresa	Kat. parcela	Građ. parcela
1	Stara kapetanija - kultura - saobraćaj	Kej oslobođenja 8	2393	1
1	Muzički paviljon - kultura	Kej oslobođenja	deo 2397	2

Razgraničenje površina za objekte javne namene od površina za druge namene prikazano je u grafičkom prilogu "Namena građevinskog zemljišta i podela na zone" 1:1.000, a pripadajuće građevinske parcele na "Planu parcelacije površina za javne namene sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje" 1:1.000. U slučaju nepodudarnosti navedenog spiska obuhvaćenih katastarskih parcela sa grafičkim prilogom, važi grafički prilog.

8.2. Obavezni javni sadržaji

8.2.1. Zaštita dece predškolskog uzrasta

Na tretiranom području postoji jedna dečija ustanova - depandans sa 96 mesta. Prognoza potreba kreće se, zavisno od pretpostavljenog obuhvata od 237-321 mesta, koja će disperzijski biti raspoređena na više lokacija. Optimalno dimenzionisane kapacitete (za 80 dece) organizovati kao depandanse:

- uz objekte u stambeno-poslovnim zonama;
- prenamenom individualnih, porodičnih kuća za privatnu delatnost;
- uzimanjem u zakup i adaptacijom objekata u državnoj svojini ili objekata druge javne namene na pogodnim lokacijama.

Na sličan način rešiti i zbrinjavanje starih (pansioni za stare sa organizovanim društvenim životom i zdravstvenom brigom i negom).

8.2.2. Osnovne škole

Raspoloživi građevinski fond¹⁰ osnovnih škola obezbeđuje dostizanje strateškog zadatka, prelazak na rad u jednoj smeni. U cilju racionalnijeg korišćenja raspoloživih kapaciteta predlažu se:

- prenamena postojećih objekata u okviru ostalih kategorija vaspitno-obrazovnih ustanova;
- vezivanje komplementarnih funkcija (društvenih, edukativnih, kulturno-zabavnih) uz škole;

- stvaranje uslova za dodatnu izgradnju u okviru školskih parcela za sadržaje kompatibilne sa funkcijom obrazovanja (OŠ "Lazar Savatić").

Zbog ograničenja koja proističu iz statusa postojećih školskih objekata i vrednovanja okruženja, rastuće potrebe za novim korisnim prostorom koje su u funkciji osavremenjavanja nastavnog procesa (biblioteka sa čitaonicom, sala za školske manifestacije, savremeno opremljeni kabineti i dr.) rešavati adaptacijom postojećih potkrovlja ili nadziđivanjem postojeće fiskulturne sale koje je moguće kod OŠ "Majka Jugovića", najviše u dva nivoa, vodeći računa da se ne naruši sklad sa visoko vrednovanim glavnim objektom na parceli kao i objektima u okruženju.

8.2.3. Primarna zdravstvena zaštita

Stanovnici na teritoriji Starog jezgra Zemuna dobro su opsluženi službama primarne zdravstvene zaštite postojećom mrežom objekata.

Kompleks Kliničke bolnice Zemun prema raspoloživom fondu bolesničkih postelja i projekcijama razvoja svoje delatnosti obuhvatiće prostor od oko 1,10 ha neto. U cilju funkcionalnog i prostornog zaokruženja, u okviru kompleksa predviđena je dodatna izgradnja i rešavanje pripadajućeg mirujućeg saobraćaja.

Uz bolnički kompleks prema parku (Samostan sestara milosrdnica Sv. Vinko Paulski), formirati manji karitativni punkt socijalne zaštite (briga o starima, deci bez roditelja, hendikepiranim).

¹⁰ Broj učenika evidentiranih na ovom prostoru je prema proceni (do konačnih rezultata popisa 2002. god.) 865, što odgovara školi sa 28 nastavnih prostorija, dok danas na području plana u tri osnovne škole ima 55 učionica.

8.3. Sadržaji opšteg društvenog interesa

8.3.1. Ustanove srednjeg obrazovanja

Na području plana mrežu ustanova srednjeg obrazovanja čine Zemunska gimnazija i Srednja muzička škola "Kosta Manojlović". Oba objekta, prvi kao spomenik kulture i drugi kao objekat savremene arhitekture uspešno uklopljen u ambijent Jezgra, prostorno i građevinski ne pružaju mogućnost da se na njima intervieniše, sem u smislu restauracije i po potrebi unutrašnje, funkcionalne adaptacije.

8.3.2. Kulturno-obrazovni sadržaji

Kulturno-obrazovni sadržaji gradskog nivoa koji podižu nivo i kvalitet življenja ukupnog gradskog stanovništva su Zavičajni muzej Zemuna, Kamerna opera "Madlenijanum", Letnja pozornica na Gardošu i Zemunska tvrđava sa Milenijumskom kulom.

Na predmetnim objektima primenjivaće se konzervatorski postupak revitalizacije i rekonstrukcije ograničenog obima.

Predmetnim planom, Kamernoj operi "Madlenijanum" opredeljuje se pripadajuća građevinska parcela. U okviru nje utvrđuje se mogućnost funkcionalne rekonstrukcije i dogradnje postojećeg objekta prema dvorištu na severozapadnoj i severoistočnoj strani (u vidu dvoetažnog aneksa povećanih spratnih visina, površine u osnovi oko 700 m², odnosno, ukupne BRGP oko 1.500 m², uz poštovanje postojeće granice građenja prema Zmaj Jovinoj ulici), kao i mogućnost revitalizacije fasade i preuređenja pristupa iz Glavne ulice sa ciljem da se afirmiše i animira prostor Pozorišnog trga kao značajne javne površine.

Letnja pozornica na Gardošu planom dobija pripadajuću (funkcionalnu) parcelu u okviru koje se može rekonstruisati i funkcionalno upotpuniti (eventualno natkriti) tako da se na njoj mogu odvijati kulturno-zabavne manifestacije i spektakli.

Zemunsku tvrđavu rekonstruisati prema konzervatorskim uslovima nadležne službe zaštite i zajedno sa Milenijumskom kulom prenameniti u jedinstven vidikovac dopunjen sadržajima ugostiteljstva i kulture.

8.3.3. Verski objekti

Na području plana nalazi se osam verskih objekata od kojih tri pripadaju hrišćanima pravoslavne veroispovesti, četiri pripadaju hrišćanima rimokatoličke veroispovesti i jedna je sinagoga. Nastajali su u rasponu od sredine 18. veka do početka 20. veka. Najstarija je crkva Prenosa moštiju Sv. Oca Nikolaja (Njegoševa 43), a najmlađi samostan sestara milosrdnica Sv. Vinko Paulski (Gradski park). Pored ovih, tu su i:

- pravoslavna crkva Roždestva Presvete Bogorodice (Rajačićeva 2),
- pravoslavni manastir Sv. Arhangela Gavriela (Gradski park 3),
- rimokatolička crkva Blažene device Marije (Omladinski trg 4),
- rimokatolička kapela Svetog Roka (Gradski park 5),
- Franjevački samostan (Štrosmajerova 6),
- jevrejska sinagoga (Rabina Alkalaja).

Na predmetnim objektima primenjivaće se konzervatorski postupak restauracije i revitalizacije. Prateći objekti u okviru pripadajućih parcela mogu se rekonstruisati (adaptacije i rekonstrukcije potkrovlja, dogradnje) na osnovu posebnih, prethodno definisanih tehničkih uslova i mera nadležne službe zaštite.

Izgradnja novog objekta sa namenom biblioteke i čitaonice u kompleksu Nikolajevske crkve, moguća je prema posebnim konzervatorskim uslovima Zavoda za zaštitu, kojima će se definisati dispozicija, gabarit, volumen i arhitektonsko rešenje budućeg objekta. Potrebe za novim sadržajima (biblioteka sa čitaonicom i dr.) u okviru kompleksa Franjevačkog samostana rešavati na pripadajućoj parceli samostana A 27-1, prema utvrđenim urbanističkim pokazateljima.

8.4. Specijalizovane (elitne) javne namene

Ekskluzivnu javnu ustanovu koja prevazilazi gradski značaj na prostoru Starog jezgra Zemuna predstavlja Poljoprivredni fakultet. U okviru kompleksa planom se predlažu intervencije u pravcu izmeštanja postojećeg stanovanja kao neprimerene namene i prenamena tih objekata u naučno-obrazovne svrhe. Deo kompleksa potrebno je rekonstruisati (eksperimentalne hale, staklenici, izložbeni paviljoni, ogledna polja), slobodne površine obogatiti florom, urediti prilaze i šetne staze i postepeno ih transformisati u Botaničku baštu (vrt) pristupačan za sve. Pristupni plato koji obuhvata deo pripadajuće parcele i deo javne površine, adekvatno urediti (Akademski trg) i opremiti urbanim mobilijarom (klupe za sedenje - tribine, jarboli, fontana, žardinjere, cvetne aleje i dr.). Deficit stacionarnog saobraćaja rešavati u okviru planirane javne podzemne garaže G3 ispred sportske dvorane "Pinki".

Makrolokacija Zemuna u regionu Dunavskog priobalja nalaže formiranje prihvatnog centra omladinskog turizma kao dela sistema organizacija IUHF i FSJ-a¹¹, moguće kroz prenamenu nekog postojećeg objekta javne namene (kompleks kasarni u Gradskom parku) ili kao alternativno rešenje u zoni priobalja, hotel uz vodu.

¹¹ Standardi i kriterijumi propisani su na konferenciji IUHF-a u Australiji 1994. godine.

9. UREĐIVANJE JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U tabeli koja sledi dat je okvirni pregled planiranih radova (po vrsti) i potrebnih količina (na osnovu

utvrđenih jedinica mere) na uređivanju javnog građevinskog zemljišta u granicama predmetnog plana.

Radovi na uređivanju javnog građevinskog zemljišta	Vrsta radova	Jedinica mere	Intervencija rekonstrukcija	novi	Ukupno
1	2	3	4	5	6
saobraćajne površine					
- saobraćajnice		m ²	107.673	15.024	122.697
- parking mesta		m ²	-	2.102	2.102
- Javne garaže		broj PM	-	950	950
hidrotehnička mreža i postrojenja					
- vodovod	Ø 150 mm	m	3.003	4.549	7.549
- fekalna kanalizacija	Ø 250 mm	m	-	1.769	1.769
- kišna kanalizacija	Ø 300 mm	m	460	6.295	6.295
	Ø 60/110 cm		-	-	460
- hidrotehničko uređenje obale	prema posebnom projektu a na osnovu uslova iz Plana				
elektroenergetska mreža i postrojenja					
- TS 10/0,4 kv u sklopu građevinskog dela planiranog objekta	kom.	-	10	10	
- TS 10/0,4 kv slobodno-stojeće, prizemne	kom.	-	8	8	
- TS 10/0,4 kv podzemne	kom.	-	1	1	
- mreža kablova 1 kv	m	-	18.700	18.700	
- mreža kablova 10 kv	m	-	3.100	3.100	
TT mreža i postrojenja					
- glavni telekomunikacioni kablovi kapaciteta 600 x 4 x 0,4 mm ¹²		kom.	-	7	7
toplovodna mreža i postrojenja					
- toplovod	Ø 168.3/4 mm	m	240	0	240
	Ø 48.3/2.6 mm	m	0	160	160
	Ø 60.3/2.9 mm	m	0	130	130
	Ø 76.1/2.9 mm	m	0	1.305	1.305
	Ø 88.9/3.2 mm	m	0	715	715
	Ø 108/3.6 mm	m	0	2.230	2.230
	Ø 133/4 mm	m	0	975	975
	Ø 159/4 mm	m	0	596	596
	Ø 168.3/4 mm	m	0	455	455
	Ø 219.1/5 mm	m	0	1.205	1.205

- gasovod	gradski, p = 6/12 m bara (od postojećeg van granice plana), čelik		0	2.450	2.450
	distributivni, p = 1/4 bara, polietilen DN20-DN65	m	0	12.500	12.500
MRS "Zemun-centar 1"	kapacitet B= 5.000 m ³ /h	kom.	0	1	1

inženjersko-geološki radovi

- stabilizacija lesnog odseka na Gardošu i Čukovcu	prema konkretnoj potrebi
- podgrađivanje i zaštita temeljnih iskopa	prema konkretnoj potrebi
- drenaža i zaštita od podzemnih voda (hidroizolacija)	prema konkretnoj potrebi

javne zelene površine

- revitalizacija i unapređenje Zemunskog parka, Zemunskog keja i svih drugih parkovskih površina	prema posebnom projektu, a na osnovu pravila iz predmetnog plana
- revitalizacija i unapređenje postojećih drvoreda i izgradnja novih	prema posebnom projektu, a na osnovu pravila iz predmetnog plana
- revitalizacija i izgradnja površina za sport i rekreaciju	prema posebnom projektu, a na osnovu pravila iz predmetnog plana

javni otvoreni prostori

- revitalizacija i unapređenje trgova, šetališta, pešačkih ulica i zona	prema posebnom projektu, a na osnovu pravila iz predmetnog plana
---	--

¹² Oznaka konstrukcije jezgra kabla sadrži broj osnovnih elemenata u kablu (kapacitet), način upredanja (četvorka) i prečnik provodnika u milimetrima.

Finansiranje planiranih radova na uređivanju građevinskog zemljišta vrši se iz budžetskih sredstava Skupštine grada Beograda.

10. USLOVI I MERE ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Na osnovu elaborata Službe za higijenu i zaštitu životne sredine Gradskog zavoda za zaštitu zdravlja, u cilju unapređenja stanja životne sredine na području Starog jezgra Zemuna potrebno je preduzeti sledeće mere:

Unutrašnjost blokova (parcela) što je moguće više osloboditi, nehigijenske objekte porušiti. Na taj način stvoriti uslove za dobro provetravanje i insolaciju. Gde je moguće, planirati zelene površine sa dečijim igralištima i prostorom za odmor odraslih i starih lica.

Zagrevanje objekata planirati centralizovano i na taj način postupno isključiti individualna ložišta i kućne kotlarnice, što će znatno umanjiti zagađenost vazduha i povećati standard stanovanja.

Vlažnost zgrada je vrlo velika u Starom jezgru Zemuna kao posledica podzemnih voda na koti od oko 72 mnv i kao posledica primene loših građevinskih materijala, nedostatka hidroizolacije i neodržavanja stambenog fonda tokom niza godina pa i decenija. U tom smislu poželjno je dotrajali stambeni fond zameniti novim uz primenu savremenih materijala (hidro i termoizolacije i dr.) koji obezbeđuju komfornu eksploataciju.

Stanovanje u suterenu potpuno isključiti.

U procesu rekonstrukcije postojećeg građevinskog fonda uvećati sanitarno-higijenske uslove stanovanja izgradnjom kupatila i WC-a koje treba priključiti na gradsku kanalizaciju.

U kontekstu organizacije celokupnog saobraćaja koji se reflektuje na predmetni prostor, u cilju zaštite životne sredine od visokog nivoa buke i aerozagađenja, prednost u prevozu putnika dati JGS-u i to savremenim šinskim kapacitetnim sistemima. (Izgradnjom magistralnog pravca Ugrinovačka - Bulevar Mihaila Pupina, izmeniće se rang saobraćajnice Cara Dušana, kao i distribucija tokova u ovoj zoni, čime će se sva kretanja koja nemaju za cilj Staro jezgro odvesti tangentno u odnosu na njega).

Za sve stambene i poslovne objekte uz Glavnu, Vrtlarsku i Ugrinovačku ulicu planirati posebne urbanističke i arhitektonsko-građevinske mere zaštite od preterane buke i vibracija.

S obzirom da na pojedinim prostorima unutar predmetne zone dolazi do intenzivnog odvijanja više vidova saobraćaja uključujući i pešački, što dovodi do konflikta među njima i negativno utiče na korisnike prostora i bezbednost pešaka, potrebno je formirati i određene zakonske restriktivne mere u cilju destimulacije dolaska motornih vozila u predmetni prostor (npr. znatno više cene za parkiranje vozila zaposlenih i ostalih korisnika prostora koji nisu stanovnici, uz odgovarajući nivo usluga JGS-a koji bi svojim servisom zadovoljio transportne zahteve građana).

Sve saobraćajnice propisno dimenzionisati i opremiti instalacijama javne rasvete.

U cilju uvećanja kvaliteta slobodnih prostora i umanjenja intenziteta buke, vibracija i aerozagađenja, stacioniranje vozila rešiti na za to uređenim površinama i prostorima.

Stajališta javnog saobraćaja planirati tako da ne usporavaju protok saobraćaja i da budu pristupačna pešacima.

Pešačka kretanja što je moguće više izdvojiti od motornog saobraćaja. Na svim pešačkim stazama i prelazima omogućiti kontinuirano kretanje hendikepiranih lica.

Za evakuaciju čvrstog otpada (komunalnog i kućnog smeća) planirati posebna mesta za kontejnere "Gradske čistoće".

Benzinsku stanicu sa 80 m³ goriva na Trgu Branka Radičevića, koja degradira prostor i funkciju Trga i predstavlja realnu opasnost u slučaju akcidenta, dislocirati.

Izgradnjom garaža po obodu užeg gradskog jezgra i u okviru jezgra, osloboditi postojeće trgove, ulice i unutrašnjost blokova od parkiranih vozila.

Razmotriti opravdanost daljeg opstanka terminala javnog gradskog saobraćaja na Mažuranićevom trgu imajući u vidu njegovo izuzetno štetno dejstvo na životnu sredinu i devastaciju ukupnog prostora spomeničke celine.

Zelene i rekreativne površine u okviru plana održavati i uređivati u skladu sa propisanim uslovima.

11. MERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I PROSTORNO-PLANSKI USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

Radi zaštite od potresa objekti moraju biti realizovani i kategorisani prema Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ("Službeni list SFRJ", broj 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Radi zaštite od požara planirani objekti moraju biti realizovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima:

Objekti moraju imati odgovarajuću hidrantsku mrežu, koja se po protoku i pritisku vode u mreži planira i projektuje prema Pravilniku o tehničkim normativima za spoljnu i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Službeni list SFRJ", broj 39/91).

Objektima mora biti obezbeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve... ("Službeni list SRJ", broj 8/95), po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja od 25 m od gabarita objekta.

Objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Službeni list SRJ", broj 8/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", broj 11/96).

Planirane garaže sa korisnom površinom većom od 500 m², moraju imati sopstveni prilaz za vozila, rezervni izlaz za vozila, osoblje i korisnike garaže, sistem prinudne ventilacije, merače za kontrolu koncentracije ugljen-monoksida, sistem za odimljavanje i instalacije sigurnosnog osvetljenja ("Službeni list grada Beograda", broj 31/IV/83).

Planirane garaže sa korisnom površinom većom od 1.500 m², moraju imati sopstveni prilaz sa ulazom i odgovarajući broj rezervnih izlaza za vozila, osoblje i korisnike garaže, sistem prinudne ventilacije, merače za kontrolu koncentracije ugljen-monoksida, sistem za odimljavanje, instalacije sigurnosnog osvetljenja i instalacije za automatsku objavu požara ("Službeni list grada Beograda", broj 31/IV/83).

U vezi sa civilnom zaštitom, predviđena je izgradnja skloništa u skladu sa članom 74. Zakona o odbrani ("Službeni glasnik RS", broj 45/91), što je zbog stepena tajnosti definisano posebnim elaboratom

(Prilog mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i prostorno planski uslovi od interesa za ONO) koji je sastavni deo predmetnog plana.

V. PRAVILA GRAĐENJA

1. OPŠTA PRAVILA

Planirani proces revitalizacije i urbane obnove Starog jezgra Zemuna odvijaće se prvenstveno rekonstrukcijom postojećeg građevinskog fonda (adaptacije i rekonstrukcije potkrovlja, dogradnje u unutrašnjosti parcela, zamene objekata), manje novom izgradnjom, pri čemu se bitno neće uvećati broj stanovnika, već će se permanentno uvećavati standard stanovanja postojećih stanovnika.

U tabelama u okviru Dokumentacije plana, dat je Pregled (urbanističkih) pokazatelja (postojeće i planirane) izgradnje na pojedinačnim građevinskim parcelama, po blokovima, uspostavljenim urbanističkim celinama i na nivou Jezgra kao celine, koji su referentni za planiranje budućih odnosa i utvrđivanje mogućnosti izgradnje na svakoj pojedinačnoj parceli.

U postupku urbane obnove primarna je zaštita i unapređenje tipoloških karakteristika i vrednosti objekata i prostora po kojima se prepoznaje određena ambijentalna celina na području Starog jezgra Zemuna.

Sve vrste planiranih intervencija izvesti u skladu sa urbanističkim pravilima utvrđenim u ovom planu i posebnim konzervatorskim uslovima sadržanim u "Elaboratu čuvanja, održavanja i korišćenja i merama tehničke zaštite prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna, kulturnog dobra od velikog značaja, za potrebe izrade regulacionog plana" koji je izradio Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda.

Uvažavajući kontekst, planiranu revitalizaciju i urbanu obnovu jezgra Zemuna sprovesti uz poštovanje sledećih opštih pravila (mera) zaštite i unapređenja prostora.

1.1. Postojeća ulična matrica

Trase ulica predstavljaju osnovu organizacije prostora. Nastale krajem XVIII i početkom XIX veka, stekle su identitet i neotuđivo pravo na opstanak u svim budućim rekonstrukcijama.

Najstarije ulice i ulice koje vode ka Dunavu sadrže pored opštih urbanističkih vrednosti i izuzetno vredan arhitektonski fond i u tom smislu predstavljaju jednu od glavnih vrednosti područja.

Potrebno je čuvati ambijent Glavne ulice, Gospodske, Zmaj Jovine, Bežanijske, dela Svetosavske,

Dubrovačke, Njegoševe, Gajeve i dela ulice Karamatine, zbog čega se sa posebnom pažnjom moraju uklapati nove strukture u postojeće tkivo.

Uličnu mrežu Gardoša i Ćukovca, spontano nastalu Prilagođavanjem morfologiji tla, očuvati u svim njenim osobenostima: ulice nejednakih širina, neočekivanih skretanja, trapezasto proširenih na raskrscima i slepih krakova. Dimenzije ovih ulica ne poštuju pravila izgradnje, već su u skladu sa potrebama čoveka i brzinom njegovog kretanja. Iz širokih staza u kaldrim na relativno ravnom terenu, one se sužavaju u staze i stepeništa od opeke sa većim nagibima, da bi se zatim opet proširile u ulice.

Intervencije na uličnoj mreži, u okviru postojećih regulacija, moguće su u smislu obezbeđivanja bolje protočnosti saobraćaja, zamene kolovoznog zastora ili popločavanja tamo gde je to potrebno u cilju stvaranja komfornijeg i kvalitetnijeg prostora za pešake, zakošavanja ivičnjaka zbog invalida, poboljšanja uslova parkiranja i pristupačnosti obodnim namenama, zamene ili postavljanja nove infrastrukture, formiranja novih drvoreda i mikroambijenata.

1.2. Parcelacija

Oblike i veličinu blokova i parcela uspostavljene u procesu formiranja Jezgra, potrebno je zadržati kao bitan element nasleđene urbane matrice.

Ovim planom uspostavlja se parcelacija za sve postojeće javne namene i objekte koji do izrade plana nisu imali definisanu pripadajuću parcelu.

Takođe, za sve nove sadržaje utvrđuje se parcelacija u planu.

Svaka parcela predviđena planom mora biti oslonjena na javnu saobraćajnu (kolsku ili pešačku) površinu.

Planom očuvati i unaprediti tradicionalni karakter izgradnje na parcelama.

Permanentno (od nastanka Jezgra do danas) izraženu tendenciju ka sve većoj iskorišćenosti parcela sanirati, imajući u vidu higijenske i ekološke uslove.

Urbanistički parametri kojima se definiše način izgradnje i uređivanja prostora (građevinska linija, spratnost, stepen ili indeks zauzetosti parcele, indeks izgrađenosti) odnose se na pojedinačne građevinske parcele označene u planu.

Procentualni odnos namena utvrđen je za zonu i na pojedinačnim parcelama treba ga primenjivati fleksibilno (u zavisnosti od potreba investitora), više kao preporuku čije poštovanje obezbeđuje ostvarivanje planom definisanog karaktera pripadajuće zone.

Korekcija postojećih granica parcela, parcelacija i preparcelacija moguće su na usaglašenu inicijativu korisnika zemljišta i u skladu sa urbanističkim pravilima utvrđenim u ovom planu, izradom urbanističkog projekta.

Deoba planom utvrđenih građevinskih parcela moguća je uz uslov da je minimalna širina fronta novonastalih parcela 6 m, a minimalna površina pojedinačnih parcela 150 m². Parcele nastale deobom treba da su oslonjene na javni put (prolaz) u širini minimum 3 m.

Ukrupnjavanje dve ili više parcela (iste namene) u urbanističke celine, moguće je, na usaglašeni zahtev korisnika zemljišta izradom urbanističkog projekta.

Na građevinske parcele formirane nakon usvajanja plana primenjuju se pravila uređivanja i izgradnje utvrđena u ovom planu.

Grafički prikaz građevinskih parcela utvrđenih planom dat je na "Planu parcelacije površina za javne namene sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje" izrađenom na katastarskoj podlozi u razmeri 1:1.000.

1.3. Horizontalna regulacija

Zemun je u smislu horizontalne regulacije (ulica, trgova, objekata) gotovo formiran. Potrebno je finim i nenametljivim interpolacijama unutar pojedinih blokova upotpuniti postojeća tkiva, uspostaviti prekinute ulične regulacije u kontinuitetu ili prekinutom nizu karakterističnog ritma, kod razgrađenih i devastiranih prostora (Vukova ulica, Karamatina ulica, Zmaj Jovina, Gajeva, Trg pobjede, Petra Zrinjskog, Masarikov trg, Mornarska, Mažuranićeva, Preradovićeva, Triglavska, Kej oslobođenja, Gardoška, Visoka, Trg Branka Radičevića, Oračka, Cetinjska, Čukovački rub, Čukovačka i Čukovački kut).

Moguće je nastaviti već započeti proces uspostavljanja dvostruke regulacije na onim parcelama koje to svojom dubinom i pristupačnošću dozvoljavaju (u ulici Dubrovačkoj), ili u cilju stabilizacije lesnog odseka u okviru potpornih građevina (ulica Cetinjska, Njegoševa, Trg Branka Radičevića).

Područje Starog jezgra Zemuna karakteriše gradnja na regulacionoj liniji u kontinuitetu ili u prekinutom nizu karakterističnog ritma. Periferni delovi Jezgra izgrađeni su u sistemu razdvojenih objekata u prekinutom nizu, karakterističnog ritma, ali na regulacionim linijama (Čukovac, Gardoš).

Na malom broju parcela u okviru urbanističke celine Čukovac (uz ulicu Dušana Vukasovića), postojeći stambeni objekti novijeg datuma su slobodno stojeći i postavljeni na izvesnom udaljenju od regulacione linije:

Rekonstrukciju i zamenu postojećih objekata na parceli izvesti poštujući postojeće granice građenja, a

kod zamene objekata koji nisu na uličnoj regulaciji dozvoljena je izgradnja na regulaciji.

Izgradnju novih objekata i sklopova izvesti poštujući planom utvrđene granice građenja koje su definisane u grafičkom prilogu "Regulaciono-nivelaciono rešenje sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje saobraćajnih površina" 1:1.000.

Sa ciljem da se obezbedi kolski pristup i mogućnost stacioniranja vozila na parceli, kod izgradnje novih zgrada u neprekinutom nizu planirati pasaže kroz objekat minimalne širine 3 m, a kod zgrada u prekinutom nizu voditi računa da je minimalno odstojanje između dva susedna objekta 3 m.

Planirani pasaži ucrtani u grafičkim priložima plana predviđeni su za javno korišćenje i neophodno ih je realizovati u okviru planiranih objekata. Precizna pozicija u okviru objekta utvrdiće se u procesu sprovođenja plana.

Prizemlja novih zgrada (naročito onih namenjenih javnom korišćenju) mogu biti povučena od građevinske linije ka unutrašnjosti parcele u cilju formiranja tremova, kolonada, prostranijih pristupa objektu i sl. Nije dozvoljeno zatvaranje postojećih kolonada.

Van građevinske linije dozvoljeno je projektovanje erkera, balkona, terasa ili nadstrešnica na visini od min 4,5 m od kote nivelete javne površine. Istureni delovi zgrade mogu biti izvan parcele (građevinske linije) maks. 0,90 m ukoliko je regulacija ulice (rastojanje od naspramnog suseda) minimum 9 m i ne mogu biti duži od 1/3 širine fasade.

Kako se zbog očuvanja karaktera prostora, po pravilu, zadržava vrednovani (ulični) objekat na parceli, narasle potrebe savremenog korisnika rešavati dogradnjama u unutrašnjosti parcele, u skladu sa utvrđenim pravilima plana.

Imajući u vidu tradicionalnu organizaciju objekata na parceli (glavni objekat "L" ili "P" osnove orijentisan ka ulici, a pomoćni i dvorišni objekti, koji su do danas pretežno dobili stambeni karakter, organizovani su po obodu parcele često formirajući zatvorena atrijumska dvorišta), ovim planom utvrđuje se mogućnost rekonstrukcije i dogradnje postojećih dvorišnih objekata i njihove zamene, odnosno izgradnje novih objekata u unutrašnjosti parcela na granici prema susedima, uz poštovanje utvrđenih urbanističkih pokazatelja (stepen zauzetosti parcele, spratnost, indeks izgrađenosti, procenat zelenila na parceli i dr.).

Rekonstrukcija postojećih pomoćnih objekata na pojedinačnim parcelama, koji svojom dispozicijom odudaraju od tradicionalnog načina izgradnje (na regulacionoj liniji i po obodu parcele) na parceli i njihova prenamena u stambeno-poslovne sadržaje nije dozvoljena.

Kod izgradnje po obodu parcele nije dozvoljeno planirati otvore prema dvorištu suseda. Objektima koji su oslonjeni na među, a koji su orijentisani prema otvorenim javnim površinama (pešačkim ulicama, javnim zelenim površinama, pasažima i dr.), dozvoljava se otvaranje vrata, prozora, izloga i dr. prema tim namenama.

1.4. Vertikalna regulacija (spratnost)

Vertikalna regulacija Jezgra pretežno je determinisana. Odslikava se u silueti grada kao niska, poglela struktura prosečne spratnosti ispod dve etaže, nad kojom se uzdižu vitke vertikalne crkvenih tornjeva i Milenijumske kule.

U skladu sa planom utvrđenim opštim i posebnim merama za zaštitu i unapređenje prostora, u postupku urbane obnove uvažavati spratnost koja je karakteristična za utvrđenu tipologiju postojećih kuća (arhitekture) na području Jezgra (prizemna modifikovana ruralna kuća i malovaroška kuća, visokoparтерна i jednospratna stambena i stambeno-poslovna kuća, javne zgrade spratnosti od P+2 do P+4).

Adaptacija ili rekonstrukcija potkrovlja svih postojećih objekata moguća je u jednom nivou, prema posebnim konzervatorskim uslovima utvrđenim u "Elaboratu čuvanja, održavanja i korišćenja i merama tehničke zaštite prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna, kulturnog dobra od velikog značaja, za potrebe izrade regulacionog plana" (koji je izradio Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda), bez obzira na planom definisan indeks izgradnje na parceli.

Zgrade kod kojih se planira korišćenje potkrovlja osvetljavaju se na uličnoj strani, po pravilu, preko ležećih krovnih prozora na kosoj krovnoj površini ili preko vertikalnih prozora prema dvorištu i na kalkanskim zidovima kada oni nisu na granici parcele.

Postojeće stambene zgrade novijeg datuma koje dosežu spratnost i do P+4, ukoliko nisu u okviru modernističkih celina koje formiraju nove ambijente jezgra, predstavljaju pojedinačne objekte neprimerene visinske regulacije (u neskladu sa ambijentom) i nepoželjni su izuzeci koji nisu referentni za planiranje odnosa u Starom jezgru.

Izuzetak od napred navedenog predstavljaju objekti u Zmaj Jovinoj ulici 8 i 10, na građevinskim parcelama A28-10 i A28-9, kojima se dozvoljava zamena (prvom), odnosno nadziđivanje (drugom) do spratnosti P+3+Ps (povučeni sprat), u cilju stvaranja ujednačenog uličnog fronta na potezu parne strane Zmaj Jovine ulice od Glavne do Gajeve ulice, uklapanjem sa visinskom regulacijom postojećih stambenih objekata Moderne između kojih se interpoluju.

Uvažavajući kao stečenu obavezu ranije izdate konzervatorske uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Beograda za pojedinačne lokacije na području plana, planom se predviđa nadziđivanje postojećih stambenih objekata u ulici Jovana Subotića 7 do spratnosti P+2, u ulici Ivana Mažuranića 11 do spratnosti P+2 i u ulici Glavnoj 4 dvorišnog objekta do spratnosti P+2.

Novi objekti koji se interpoluju između postojećih objekata i objekti lošeg boniteta koji se zamenjuju novim, moraju svojom visinom poštovati vertikalnu regulaciju koja preovlađuje u datom uličnom frontu.

Kod izgradnje novih arhitektonskih sklopova i zamene postojećih objekata lošeg boniteta, poštovati planom utvrđenu spratnost (označenu u tekstualnim i grafičkim prilogima elaborata), a spratne visine uskladiti sa propisanim za odgovarajuće namene. Izuzetno se može odstupiti od spratnosti označene u planu ukoliko usklađivanje (vezivanje) sa vencima susednih objekata obezbeđuje uspešnije uklapanje u ambijent, a ne remeti uslove korišćenja susednih objekata i ukupnog okruženja. U tim slučajevima, usled velikih spratnih visina postojećeg susednog objekta, moguće je da novi objekat ima veći broj etaža od planom utvrđenih.

Dozvoljena je izgradnja podruma (suterena) uz uslov da kota prizemlja nije viša od 1,20 m od kote nivelete pristupnog puta.

Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama ne sme da ugrozi pravo na pogled (vizure) susednih parcela, niti da umanjuje kvalitet života i rada na njima (uslove osunčanja, provetravanja, dostupnosti, kretanja i dr.) kao i da ugrozi privatnost njihovih korisnika.

Postojeći objekti na Gardošu i Čukovcu koji su svojim arhitektonsko-urbanističkim parametrima neusklađeni sa ambijentom Jezgra nisu referentni za planiranje odnosa u okruženju.

U cilju zaštite ambijenta, vizura i siluete grada, na Gardošu i Čukovcu zamena postojećeg dotrajalog građevinskog fonda moguća je izgradnjom kuća tipa T1 i T2, u najviše dva stambena nivoa. Visina slemena objekta ne sme da nadvisi kotu nivelete prvog gornjeg nivoa. Izuzetak od ovoga predstavljaju objekti u dnu parcela koje se prostiru između Njegoševe i Gardoške ulice, a kojima se dozvoljava rekonstrukcija do spratnosti NP+P+Pk (iz Njegoševe), odnosno do P+Pk (iz ulice Gardoške) sa mogućnošću pristupa i formiranja fasade iz Gardoške ulice. Ovo se ne odnosi na naspramnu stranu Gardoške ulice od broja 32 do broja 46.

1.5. Stepen zauzetosti parcele

Područje Starog jezgra karakteriše veliki stepen izgrađenosti na parceli koji je, po pravilu, u obrtnoj proporciji sa veličinom parcele.

U postupku obnove putem rekonstrukcije postojećeg fonda (adaptacije potkrovlja ili eventualna nadzidiivanja) i zamenu postojećih objekata novim, većih kapaciteta, postepeno oslobađati preizgrađene parcele u korist slobodnih i zelenih površina i prostora za stacioniranje vozila.

Optimalna izgrađenost parcela na predmetnom području kreće se od 30% do 60% površine parcele.

Kod izgradnje novih, zamene i dogradnje postojećih objekata na parcelama primenjivaće se kao maksimalno dozvoljen stepen zauzetosti parcele od 60%.

Kod parcela kod kojih je u postojećem stanju izgrađenosti stepen zauzetosti parcele veći od 60%, prihvata se zatečeno stanje izgrađenosti ukoliko je ono provedeno kroz katastar (legalno), kao osnova za planiranje odnosa na parceli u smislu rekonstrukcije postojećeg stanja u skladu sa dozvoljenom visinskom regulacijom objekata na parceli i dozvoljenim indeksom izgrađenosti na parceli.

Za parcele koje su prema postojećem (bespravnom) stanju izgrađenosti, prikazanom na topografskom planu, zauzete do 80% svoje površine, plan će predstavljati urbanistički osnov za prihvatanje stanja (legalizaciju) uz uslov da su ispoštovani svi drugi parametri plana (horizontalna i vertikalna regulacija, uslovi uklapanja u neposredno susedstvo i ukupan ambijent Jezgra i dr.).

Na parcelama na kojima se nalaze visokovrednovani objekti iz Kategorije 1 (kulturna dobra od velikog značaja i kulturna dobra) i Kategorije 2 (reprezentativni objekti arhitektonskog i urbanog razvoja koji poseduju kulturno-istorijske i arhitektonsko-urbanističke vrednosti) nije dozvoljeno uvećanje postojećeg stepena zauzetosti parcela ukoliko to nije planom posebno definisano.

Natkrivanje (zastakljivanje) atrijumskih dvorišta ne ulazi u obračun stepena zauzetosti parcele.

Na novoformiranim parcelama namenjenim izgradnji pretežno poslovnih sadržaja, stepen zauzetosti pojedinačnih parcela nije iskazan numerički kao pokazatelj izgradnje, već je definisan posredno pozicijom građevinske linije, utvrđenom spratnošću i kapacitetom izgradnje.

1.6. Indeks izgrađenosti na parceli

Postojeći "indeks izgrađenosti"¹³ na nivou utvrđenih urbanističkih celina u okviru jezgra i na nivou jezgra u celini ("i" = 0,65), ispod je dozvoljenog indeksa izgrađenosti Generalnog urbanističkog plana Beograda do 2000. godine, propisanog za pripadajući VII tip izgrađenosti (maksimalno "i" = 0,8).

"Indeks izgrađenosti"¹⁴ na području Jezgra, imajući u vidu prosečnu spratnost na području Jezgra od oko dve etaže, za oko 75% veći je od "indeksa izgrađenosti"¹³ tako da na nivou Jezgra u postojećem stanju dostiže vrednost "i" od oko 1,15.

U zavisnosti od postojeće, odnosno planirane spratnosti objekata i postojećeg, odnosno planiranog stepena zauzetosti parcele, utvrđuju se maksimalno dozvoljeni indeksi izgrađenosti na pojedinačnim parcelama na sledeći način:

Planirana spratnost	Planirani stepen zauzetosti parcele	Planirani indeks izgrađenosti
P	do 30 %	do 0.45
P	od 30% - 60%	od 0.45 - 0.90
P	od 60% - 80%	od 0.90 - 1.20
P	od 80% - 100%	od 1.20- 1.50
P+Pk-P+1	do 30 %	do 0.75
P+Pk-P+1	od 30% - 60%	od 0.75 - 1.50
P+Pk-P+1	od 60% - 80%	od 1.50 - 2.00
P+Pk-P + 1	od 80% - 100%	od 2.00 - 2.50
P+1+Pk-P+2	do 30 %	do 1.05
P+1+Pk-P+2	od 30% - 60%	od 1.05-2.10
P+1 + Pk-P+2	od 60% - 80%	od 2.10 - 2.80
P+1+Pk-P+2	od 80% - 100%	od 2.80 - 3.50
P + 2+Pk - P+3	do 30 %	do 1.35
P+2+Pk - P+3	od 30% - 60%	od 1.35 - 2.70
P+2 + Pk-P+3	od 60% - 80%	od 2.70- 3.60
P+2+Pk - P+3	od 80% -	od 3.60 -
	100%	4.50

U postupku primene utvrđenih pravila kod rekonstrukcije postojećeg građevinskog fonda, prioritet u poštovanju ima dozvoljena horizontalna i vertikalna regulacija (spratnost), potom stepen zauzetosti parcele, zatim indeks izgrađenosti na parceli i druga pravila.

1.7. Arhitektonsko nasleđe

Potrebno ga je revitalizovati (poboljšati tehničkohigijenske i funkcionalne uslove) uz strogo poštovanje postojećeg ambijenta, volumetrijskih i stilskih karakteristika objekata, gustina blokova, načina uređivanja slobodnih površina, trgova i dvorišta, vizura.

¹³ Po definiciji iz Izmena i dopuna GUP-a Beograda do 2000. godine ("Službeni list grada Beograda", broj 2/85).

¹⁴ Po definiciji iz Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni list grada Beograda", broj 47/03).

Intervencije na postojećem građevinskom fondu izvesti u skladu sa urbanističkim pravilima utvrđenim u ovom planu i posebnim konzervatorskim uslovima nadležne službe zaštite.

U funkcionalnom smislu poštovati i uspostaviti one namene objekata i prostora koje su tradicionalne (uvrežene u memoriju generacija).

1.8. Tipologija kuća (arhitekture)

Predstavljena je sa četiri osnovna tradicionalna tipa u Starom jezgru Zemuna, koji se moraju zaštititi i unaprediti kako bi se očuvao duh i identitet Jezgra.

- Modifikovani panonski (ruralni) tip (T1), najstariji i najrasprostranjeniji tip zemunske kuće, trodelne prizemnice izdužene osnove orijentisane užom stranom na ulicu, u prekinutom nizu karakterističnog ritma, sa dvoslivnim krovom i tremom na podužnoj strani prema dvorištu. Ovaj tip kuće, po pravilu, ne prerasta u višespratni. Karakterističan je za Gardoš, Čukovac, ulicu Oračku i Cetinjsku i zapadne delove Jezgra u neposrednoj blizini.
- Malovaroška kuća (T2), prizemnice izdužene osnove orijentisane širom stranom na ulicu, postavljene na regulacionim linijama, međusobno povezane što im daje urbani karakter, najčešće dvotraktne sa jednim ili dva krila prema dvorištu, sa podrumom ili bez njega. Ovaj tip kuće, po pravilu, ne prerasta u višespratni. Karakteristične su u Karamatinoj ulici, Njegoševoj i Bežanijskoj.
- Visokoparterna kuća (T3), malogradske i gradske prizemnice položene širom stranom prema ulici. Većim dimenzijama, kvalitetnijim materijalima i bogatijom obradom razlikuje se od prethodnog tipa. Imaju podrum i tavan, blaže krovne nagibe. Oblikovane su stilski, sa puno dekorativne plastike. Kuće ovog tipa, po pravilu, ne prerastaju u višespratne. Karakteristične su za centralne delove Jezgra (imaju naglašen gradski karakter).
- Jednospratna stambena i stambeno-poslovna kuća (T4), dvotraktne dispozicione šeme, strmih i visokih krovova (kasnije nešto blažim), sa širokim kolskim ulazima u simetrični fasade (koji se kasnije napuštaju radi proširenja lokala i zamenjuju uskim asimetričnim ulazima), sa prizemnim ili jednospratnim, jednim ili dva dvorišna krila. Prizemlja su obično radnje i lokali, a spratovi su namenjeni stanovanju. U njihovom oblikovanju primenjuju se stilski i dekorativni elementi.

Intervencije na postojećim objektima svih tipova moguće su isključivo u skladu sa uspostavljenom valorizacijom objekata na osnovu posebnih konzervatorskih uslova službe zaštite.

1.9. Javni objekti

Daju urbani karakter Starom jezgru Zemuna. U odnosu na sadržaj i namenu mogu se izdvojiti utvrđenja, vojne, sanitarne, upravne, sakralne, privredne, obrazovne, kulturne i druge javne ustanove. Arhitektonske odlike javnih građevina jedinstvene su i zajedničke svim vrstama, osim sakralnih objekata koji se kompozicijom i obradom razlikuju od svih ostalih.

Spratnost javnih građevina kreće se od P+2 do P+4. Izdvajaju se svojom dispozicijom (najčešće su samostalne) i volumenima koji ih razlikuju od stambenih zgrada. Na javnim građevinama najbolje se može pratiti stilski razvoj arhitekture Starog jezgra Zemuna.

U skladu sa utvrđenom valorizacijom javnih objekata uspostavljaju se i odgovarajuće mere njihove tehničke zaštite.

Za pojedine postojeće javne objekte (i prostore) planom se predviđa redefinisane namena, čime se očekuje povećanje atraktivnosti, raznovrsnosti i kvaliteta ukupne prostorne ponude ovog područja.

1.10. Trgovi

Brojni, značajni i vredni javni prostori, različiti po obliku (nepravilni, asimetrični), strukturi koja ih u prostornom smislu formira (zatvoreni, poluzatvoreni) i nameni (saobraćajni, manifestacioni, društveni, pijačni, ukrasni).

Mrežu zemunskih trgova sačinjavaju: najstariji Omladinski trg, najveći Masarikov trg, najuži Trg pobeđe, najniži Trg JNA, najmanji Senski trg i najpoetičnijeg imena Trg Branka Radičevića.

Potrebno ih je u arhitektonskom smislu uobličiti u celine atraktivnim popločavanjem (opeka, kamen, granitne kocke, klinker pločice), adekvatnim osvetljenjem, unapređenjem postojećih i uvođenjem novih drvoreda i cvetnih aleja i drugim elementima urbanog mikropejzaža), sadržajno obogatiti, unaprediti njihove funkcije i povezati u kontinualnu mrežu pešačkim komunikacijama, funkcijama, oblikovanjem, simbolima (niz međusobno integrisanih ambijentalnih sekvenci).

1.11. Silueta (slika) grada

Kroz istoriju prepoznatljiva, horizontalna, struktura grada oslonjenog na Dunav iz koje, u već prepoznatljivoj dinamici, izranjaju vertikale (tornjevi) sakralnih objekata.

Naselje se postepeno podiže na lesni obronak okrenut ka Starom jezgru i Beogradu (Gardoš). Njegova jugoistočna strana visine od oko 30 m savladana je sa

četiri terase. Najviša tačka je na platou oko Milenijumske kule (112 mnv). Silueta gardoškog naselja i tvrđave ističe se svojom osobenom formom kao bitan element urbane slike Beograda. Njome dominira vertikalna Milenijumske kule koja čini ravnotežu prema silueti beogradske tvrđave sa vertikalom Pobednika. U panorami grada, ove dve naspramne tvrđave predstavljaju portal na ušću Save u Dunav.

Planirane intervencije ne smeju ugroziti siluetu Starog jezgra Zemuna.

1.12. Vizure

Vizure se približno mogu orijentisati na četiri strane, od kojih svaka ima svoju specifičnost, bilo sa istorijskog, urbanog ili likovnog aspekta.

Preko zemunske obale Dunava prostire se mirna severoistočna panorama naspramne obale i banatske ravnice. Duž Dunava i preko sremskih ravnica pruža se severozapadna panorama pomalo idilične pozadine grada, dok jugozapadnu panoramu odlikuju urbani kontrasti (polegli zemunski krovovi, vertikale crkvenih tornjeva i u trećem planu novobeogradski blokovi savremenog arhitektonskog izraza). Najslikovitije prizore pruža jugoistočna panorama koja počinje urbanim pejzažem 18. i 19. veka na zemunskoj obali, da bi preko ušća Save u Dunav, šetalistima i mostovima došla do kalemegdanskog grebena i utopila se u urbanu sliku Beograda.

Sve četiri panorame vidljive su sa Gardoša. Panorame su sagledive i sa većeg broja prirodnih vidikovaca koje pružaju gardoški i čukovački obronci na svojim terasama. Gardoš svojim posetiocima pri dolasku pruža sve šire i dalje sagledavanje prostora (u zavisnosti od atmosferskih prilika sa njega se mogu sagledati siluete Fruške gore, obrisi Cera ili Vršačkih brda), a pri silasku polako sužava vidike i diskretno vraća posetioca u intimni i slikoviti ambijent donjeg dela Jezgra.

Unutar donjeg dela grada značajne vizure i prepoznatljivi slikarski motivi pitoresknog naselja predstavljaju izuzetan doživljaj koji treba afirmisati (iz Glavne ulice kao uvodnog pravca u Jezgro, prema reci iz svih poprečnih pravaca Donjeg grada Njegoševe, Karamatine, Zmaj Jovine, Gospodske, sa Masarikovog trga i promenade u ulici Sonje Marinković), prema gradu sa Gardoša i Čukovca i sagledavanje sa Dunava.

Rekonstrukcija postojećih objekata i izgradnja novih, na osnovu ovoga plana, ne sme da ugrozi mogućnost sagledavanja prostora iz značajnih pravaca i tačaka označenih na Karti valorizacije prostora.

1.13. Materijalizacija

Revitalizacija i obnova postojećeg građevinskog fonda zahtevaju primenu tradicionalnih materijala kao što su opeka, malterisana ili dersovana, ređe veštački kamen. Drvo i gvožđe koristiti kao elemente konstrukcije ili kao elemente sekundarne plastike.

Krovove, tradicionalno dvovodne i na jednu vodu (kod objekata u nizu), ređe četvorvodne (kod slobodno stojećih objekata), nagiba od 25° do 55° pokrivati ravnim crepom. Mansardne krovove pokrivati bakrom, bojenim limovima ili drugim savremenim materijalima (tegota). Krovove malih nagiba iza atika pokrivati limom. Nagibe krovova novih objekata usklađivati sa susednim objektima.

U primeni boja koristiti pastelne tonove (žute, zelene, terakote, sive, roze). Bela boja karakteristična je za ruralno područje (u kombinaciji sa tamnobraon prozorima) i treba je izbegavati.

Preporuka je da zidno platno dominira u odnosu na zastakljene površine otvora. Na fasadama okrenutim ka unutrašnjosti parcele moguć je slobodniji i savremeniji tretman primenom većih staklenih površina. Velike vidne površine kalkana ukasiti muralima (imitacijom fasade, citatom iz istorije grada i sl.) ili zelenim puzavicama.

Ograde prema ulici ozidati, po pravilu, do visine od oko 180 cm. Svojim oblikom, bojom i načinom rešavanja ulaznih kapija treba da čine integralni deo arhitektonskog sklopa objekta.

Pripadajuće parcele javnih objekata na Gardošu, u Gradskom parku i na Zemunskom keju ne ograđivati.

Za popločavanje podnih površina (trotoara, trgova, dvorišta, šetnih staza, pasaža), koristiti granitne kocke, klinker pločice, opeku, kamen, drvo i druge prirodne materijale.

U sklopu parternog uređivanja slobodnih delova parcela, posebnu pažnju posvetiti ozelenjavanju.

Moguće je natkrivanje (zastakljivanje) atrijumskih dvorišta koje ne ulazi u obračun procenta zauzeća parcele.

Elemente urbanog mobilijara (klupa, svetiljka, korpa, stub za plakiranje, reklamni panoi, držači za bicikle, ograde, žardinjere, skulpture i dr.) projektovane od strane arhitekata i dizajnera, primeriti volumenom i izgledom postojećem ambijentu.

Uvoditi vodu kao element urbanog mikropejzaža postavljanjem fontana na otvorenim javnim prostorima i reanimacijom arteskkih bunara koji su karakteristični za prostor Starog jezgra Zemuna.

Kod izgradnje novih objekata na području Donjeg Zemuna slobodna je upotreba novih tehnika i

materijala uz poštovanje (konteksta) postojećih odnosa masa, razmera, ritma i dr.

2. POSEBNA PRAVILA

Valorizacija postojećeg građevinskog fonda i ukupnog prostora predstavlja osnovu za planiranje odnosa unutar predmetnog područja.

Mere zaštite kulturno-istorijskog i prirodnog nasleđa u okviru zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna definisane su u saradnji sa Zavodom za zaštitu spomenika kulture grada Beograda i Republičkim zavodom za zaštitu prirode.

Prema vrsti i karakteru funkcionalnih i prostornih intervencija, na području plana u okviru navedenih urbanističkih celina mogu se identifikovati područja u kojima se predlažu restauracija, revitalizacija, kvalitativna rekonstrukcija i obnova gradskih funkcija, intenziviranje korišćenja zemljišta, higijenska ili ekološka sanacija, zaštita ambijenta i kulturnih vrednosti, zone nove izgradnje i sl.

Na području plana primenjivaće se pored opštih pravila (mera) za zaštitu i unapređenje prostora i sledeća posebna pravila (mere) tehničke zaštite:

2.1. Restauracija ili rekonstrukcija fasada

Značajna mera zaštite kojom se obnavlja autentični izgled visoko vrednovanih objekata i uklanjaju neodgovarajući elementi, čime se unapređuje tradicionalni ambijent i identitet Zemuna.

2.2. Adaptacija potkrovlja

Pod adaptacijom potkrovlja podrazumevaju se intervencije u okviru postojećeg gabarita i volumena krova uz zadržavanje postojeće visine krovnog venca i slemena krova, nagiba krovnih ravni i vrste krovnog pokrivača. Adaptirana potkrovlja osvetljavaju se na uličnoj strani, po pravilu, preko ležećih krovnih prozora na kosoj krovnoj površini ili preko vertikalnih prozora na kalkanskim zidovima kada oni nisu na granici parcele.

Adaptacijom potkrovlja i prenamenom prostora pod krovom u stambeni ili poslovni prostor prevashodno rešavati narasle potrebe postojećih korisnika (u smislu uvećanja standarda stanovanja, a ne umanjenja uvođenjem novih korisnika, nedostajućih parking mesta, deficita slobodnih i zelenih površina i dr.).

2.3. Rekonstrukcija potkrovlja

Rekonstrukcija potkrovlja podrazumeva:

- formiranje badža ka dvorištu bez podizanja nadzitka;
- podizanje nadzitka ka dvorištu do mah dozvoljene visine u skladu sa propisima (ukoliko kalkan nije saglediv);
- podizanje nadzitka ka dvorištu do izjednačenja sa uličnim, uz mogućnost formiranja badža ka dvorištu (ukoliko je kalkan saglediv);
- podizanje nadzitka ka dvorištu do pune spratne visine (ukoliko kalkan nije saglediv);
- podizanje nadzitka ka ulici do izjednačenja sa višim susednim objektom istog tipa, uz uslov da se zadrži proporcionalni odnos prizemlja i potkrovlja i tipološke i stilske karakteristike objekta, kao i da se predmetnom intervencijom ne nadvisi objekat u neposrednoj blizini, vredniji prema stepenu valorizacije od predmetnog objekta.

Rekonstrukcija potkrovlja podrazumeva i promenu geometrije kosog krova ukoliko se time vrši usaglašavanje sa krovovima susednih objekata, postiže zaštita vizura i harmonično uklapanje objekta u ambijentalnu celinu.

Rekonstrukciju potkrovlja planirati za objekat kao jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku celinu i izvoditi jednovremeno nad celim objektom. Isključuje se mogućnost parcijalnih intervencija koje devastiraju arhitektonske i ambijentalne vrednosti objekta i ukupnog prostora.

2.4. Dogradnja objekta

Po pravilu se odnosi na prizemna krila glavnih objekata i dvorišne prizemne objekte na parceli i odvija se po dubini parcele duž granica prema susedima, u skladu sa arhitekturom glavnog (uličnog) objekta na parceli i utvrđenim urbanističkim parametrima (dozvoljeni procenat zauzetosti parcele i dr.). Dograđene delove objekta funkcionalno organizovati (pristup, svetlost, priključenje na mrežu tehničke infrastrukture i dr.) isključivo prema sopstvenom dvorištu (parceli). Dogradnja objekta ne sme da ugrozi postojeće i planirano korišćenje okolnog prostora.

Moguća je dogradnja i na regulacionoj liniji po čitavoj širini parcele, objekata u prekinutom nizu tipa T2, T3 i T4, uz uslov da se omogući kolski pristup unutrašnjosti parcele (kroz pasaž) i ispoštuju planom utvrđeni urbanistički parametri.

2.5. Nadziđivanje

Izvodi se u skladu sa arhitekturom (tipologijom) postojećeg objekta, uz poštovanje vertikalne regulacije koja preovlađuje u datom uličnom frontu,

odnosno usklađeno je sa visinskom regulacijom susednog objekta sa većim stepenom zaštite.

Transformacija postojećih objekata (od visokovrednovanih do ambijentalnih) nadziđivanjem, moguća je prema posebnim konzervatorskim uslovima službe zaštite.

Nadziđivanje ne sme da ugrozi stabilnost objekta na kome se izvodi sa aspekta geotehničkih, geoloških i seizmičkih karakteristika tla i statičkih i konstruktivnih karakteristika objekta, u skladu sa propisima o izgradnji objekata.

2.6. Rekonstrukcija objekta

Rekonstrukcija objekta podrazumeva:

- preziđivanje objekta lošeg boniteta na postojećoj poziciji ili na regulacionoj liniji (ukoliko je postojeći objekat na izvesnom udaljenju od nje);
- proširenje gabarita objekta dogradnjom po širini parcele na regulacionoj (postojećoj građevinskoj) liniji ili duž parcele u skladu sa utvrđenim urbanističkim parametrima
- povećanje nadzitka u potkrovlju, uz zadržavanje tipoloških i stilskih karakteristika objekta;
- povraćaj devastiranog objekta u autentično stanje;
- vraćanje autentičnih elemenata objektu (balkoni, terase, otvori, pasaži, stepeništa, elementi plastike i dr.) u skladu sa originalnim projektima;
- rekonstrukciju fasade u smislu promene postojećih otvora ili otvaranja novih, zbog moguće promene namene postojećeg objekta;
- usklađivanje izvedenog stanja objekta sa uspostavljenom valorizacijom objekta i ukupnog prostora (kod postojećih objekata koji su svojim arhitektonsko-urbanističkim parametrima neusklađeni sa ambijentom jezgra).

Rekonstrukcija objekta podrazumeva (uz obavezno očuvanje autorskog arhitektonskog koncepta) kod višespratnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata savremenog arhitektonskog izraza:

- sanaciju ravnog krova izgradnjom kosog krova malog nagiba bez dobijanja korisnog prostora;
- sanaciju ravnih krovnih terasa dogradnjom postojećih povučenih spratova;
- sanaciju ravnog krova izgradnjom kosog krova, u cilju korišćenja prostora pod kosim krovom za stanovanje ili poslovanje, bez i sa promenom broja stambenih ili poslovnih jedinica u objektu.

2.7. Uklanjanje objekta

Planom se predviđa uklanjanje svih postojećih objekata koji se nalaze na javnim površinama (trgova, ulica, parkova, šetališta i dr.) koji degradiraju prostor i devastiraju njegove spomeničke i ambijentalne vrednosti. Ovi objekti označeni su na Karti valorizacije objekata, 1:2.500.

Postojeći pomoćni objekti na pojedinačnim parcelama, koji svojom dispozicijom odudaraju od tradicionalnog načina izgradnje (na regulacionoj liniji i po obodu parcele) na parceli takođe se predviđaju za postepeno uklanjanje. Nije dozvoljena njihova rekonstrukcija i prenamena u stambeno-poslovne sadržaje.

2.8. Zamena objekta

Zamena objekta novim vrši se u svemu prema opštim merama zaštite i unapređenja prostora i uspostavljenim urbanističkim parametrima.

Predviđena je na parcelama na kojima se nalaze objekti bez kulturno-istorijskih, urbanističkih ili arhitektonskih vrednosti. Uz punu primenu savremenih materijala i tehnika može im se menjati izgled, spratnost i drugi elementi, ili se mogu u potpunosti zameniti novim pojedinačnim objektima ili arhitektonskim sklopovima, pri čemu se moraju poštovati urbanističke karakteristike nasleđa (parcelacija, horizontalna i vertikalna regulacija, osnovna geometrija fasada karakterističnih za ambijent i dr.).

Na području Gardoša i Ćukovca prilikom zamene i/ili izgradnje novih objekata moraju se poštovati tipološke karakteristike objekata (tip T1 i T2) navedene u Pravilima građenja pod tačkom 1.8.

2.9. Izgradnja novih objekata

Izgradnju novih objekata na neizgrađenim i novoformiranim parcelama na području plana realizovati "planiranjem u kontekstu", prema opštim merama zaštite i unapređenja prostora i uspostavljenim urbanističkim parametrima.

3. POTENCIJALI PODRUČJA (PRAVCI TRANSFORMACIJE PROSTORA)

3.1. Akciono planiranje - kampanja za Zemun

Staro jezgro Zemuna kao deo Centralne zone Beograda i jedno od dva istorijska središta, treba da postane "urbani magnet" na nivou Beograda. Planom ponuđeni koncept saobraćajnog rešenja ima za cilj povećanje dostupnosti i propustljivosti za sve vidove kretanja (javni prevoz, motorni saobraćaj, pešaci, biciklisti, roleri, saobraćaj na vodi), a sadržajna

animacija i promocija javnih prostora i objekata učiniće ga još više atraktivnim i prepoznatljivim, stvarajući "marku ZEMUN" kao osvedočeni znak kvaliteta.

Potrebno je da nosioci lokalne vlasti daju puni doprinos aktiviranju postojećih prostora i objekata organizujući ili podržavajući organizaciju dinamičnih dešavanja (akcija) tokom čitave godine. Konkretna mesta, upotpunjena odgovarajućim "scenografijama" tako će dobiti svoj novi identitet i značenje, stvarajući aktuelni "duh mesta" prepoznatljiv za budućnost.

Moguća dešavanja:

- Zemunska regata, veslačka trka (dunavska i savska akvatorija),
- Zemunske igre bez granica (Kej i akvatorija),
- Biciklistička trka "TOUR de TAURUNUM",
- Letnji bal (na prostoru Masarikovog trga),
- Šahovski turnir na klupama Gradskog parka,
- Pecanje sa Keja 24 časa,
- Zemunska riblja čorba (Kej kod "Šarana"),
- Dečiji desetoboj (škole u Gradskom parku),
- Kupus, bundeva, lubenica - kapitalac (takmičenje na pijaci),
- Zemunske vedute (likovno takmičenje - izložba u zgradi Kapetanije),
- Mis barka - najlepši čamac u zemunskim marinama,
- Kviz - Ko zna više iz istorije Zemuna (na Letnjoj pozornici),
- Mis Zemuna (na Promenadi i Zemunskom keju),
- Izložba uskršnjih jaja (Kontumacke crkve u Gradskom parku),
- Detelina sa četiri lista (takmičenje male dece u Gradskom parku).

Promocija Zemuna uticaće na promet i profit (u oblasti saobraćaja, turizma, ugostiteljstva, trgovine, zanata, umetnosti i dr.), iz čega će logično proistići i veća ulaganja u buduće urbanističke akcije (revitalizacija i urbana obnova Jezgra).

3.2. Redefinisanje namena (revitalizacija)

Jedno od polaznih opredeljenja u postupku urbane obnove jesti revitalizacija postojećih i uvođenje novih

namena za objekte i prostore. Kako se pretežno radi o spomenicima kulture ili objektima koji imaju izuzetne kulturno-istorijske, arhitektonsko-urbanističke i ambijentalne vrednosti, namene koje se predlažu ne smeju ugroziti njihovu strukturu i celovitost.

U tom smislu preporučuje se prenamena sledećih objekata i prostora:

- CARINARNICE u manji garni hotel, nacionalni restoran, kazino.
- STARU ELEKTRIČNU CENTRALU dogradnjom novih sadržaja upotpuniti i prenameniti u multifunkcionalni centar (muzej tehnike sa Teslinim pronalascima, teatar, bioskop, izložbeni prostor, sajam i dr.).
- LIVNICA "PANTELIĆ", spomenik kulture od velikog značaja koji svedoči o razvoju zemunskog zanatstva i privrede tokom 18. i 19. veka, u konačnom rešenju treba da bude ogledna radionica i muzej starih, zaboravljenih zanata. Dozvoljeno je da u njoj bude organizovano odvijanje i drugih centralnih aktivnosti (delatnosti).

Do privođenja planiranoj nameni, moguće je da u njoj bude sedište stručnog tima koji će koordinirati i usmeravati sve učesnike u procesu revitalizacije i urbane obnove predmetnog područja (urbanista, konzervator, predstavnik lokalne uprave, predstavnik građana i dr.), sedište Turističke organizacije Zemuna i dr.

- KUĆU DIMITRIJA DAVIDOVIĆA, srpskog književnika, novinara i diplomate, postepeno transformisati (imajući u vidu današnju prevladavajuću stambenu namenu) u objekat za aktivnosti centra, kakav je npr. Dom štampe (medija centar).
- ZGRADI MAGISTRATA kao spomeniku kulture, potrebno je vratiti javnu namenu. Moguće je da u funkciji sadržaja kulture u njoj bude smeštena gradska biblioteka i/ili gradska galerija, na šta će uticati buduća arheološka istraživanja planom utvrđenih lokaliteta i eventualna prezentacija arheoloških nalaza.
- KAPETANIJA je u funkciji sadržaja kulture (Galerija Društva likovnih i primenjenih umetnika Zemuna) i ugostiteljstva. Preispitati mogućnost vraćanja njene izvorne namene (pristanišne zgrade). Ukoliko za to ne postoje prostorni i tehnički uslovi, tu namenu bi trebalo smestiti u neki od objekata (u vlasništvu države, grada, lokalne uprave) na Zemunskom keju (na primer zgrada na Keju oslobođenja 29).
- KUĆU U KOJOJ JE BORAVIO BRANKO RADIČEVIĆ na istoimenom trgu, restituisati ili, poštujući kontekst, izgraditi novi objekat i nameniti ga za Klub zemunskih književnika.

- ZEMUNSKU TVRĐAVU rekonstruisati i zajedno sa MILENIJUMSKOM KULOM prenameniti u jedinstven vidikovac dopunjen sadržajima kulture i ugostiteljstva.
- POSTOJEĆU LETNJU POZORNICU NA GARDOŠU rekonstruisati i funkcionalno upotpuniti (eventualno natkriti) tako da se na njoj mogu (nezavisni od atmosferskih prilika) odvijati kulturne i zabavne manifestacije, spektakli.
- KAFANI "BELI MEDVED" (Vasilija Vasiljevića 10) vratiti autentičnu namenu i uvrstiti je u turističku ponudu Zemuna, kao najstariju sačuvanu kuću, u jezgru Zemuna.
- KASARNE U GRADSKOM PARKU sa planersko-urbanističkog aspekta imaju poželjnu dispoziciju u odnosu na namene u okruženju i optimalan kapacitet da bi se u perspektivi mogle penameniti u sadržaj Međunarodnog omladinskog centra (hotela).
- U kontekstu planirane transformacije Triglavске ulice na potezu od Vukove do Svetosavske (nova regulacija, uvođenje drvoreda, planiranje novih fizičkih struktura u kompleksu kasarni i eventualno uvođenje novih namena), PRIZEMLJA POSTOJEĆIH VIŠESPRATNIH STAMBENIH OBJEKATA (Triglavska 2-8), u okviru kojih su realizovane pojedinačne garaže (12 GM), moguće je prenameniti u sadržaje centralnih aktivnosti (trgovina, usluge, ugostiteljstvo i dr.) uz uslov da se stacioniranje potrebnog broja vozila reši u okviru pripadajuće parcele u unutrašnjem dvorištu.
- SAMOSTAN SESTARA MILOSRDNICA SV. VINKO PAULSKI svojim značajnim, a nedovoljno iskorišćenim kapacitetom i izuzetno povoljnom lokacijom (na obodu Gradskog parka i u neposrednoj blizini Bolnice), upućuje na moguću delimičnu prenamenu, u objekat karitativnog karaktera za smeštaj i socijalno staranje (brigu) o različitim kategorijama stanovništva (dom za stara lica, utočište za siromahe, dom za decu bez roditelja, obdanište i sl.).
- SINAGOGI je potrebno vratiti autentičnu sakralnu namenu.
- JUGOZAPADNI DEO KOMPLEKSA POLJOPRIVREDNOG FAKULTETA, u okviru koga postoji niz objekata bez vrednosti u funkciji odvijanja nastavnog procesa i u funkciji stanovanja (neprihvatljiva namena za predmetni prostor), potrebno je rekonstruisati (eksperimentalne hale, staklenici, izložbeni paviljoni), obogatiti florom, urediti prilaze i šetne staze i postepeno ga transformisati u Botaničku baštu (vrt) pristupačan za građane.

Pristupni plato koji obuhvata deo pripadajuće parcele i deo javne površine, adekvatno urediti i transformisati u Akademski trg.

- OMLADINSKOM TRGU, najstarijem trgu na prostoru Zemuna koji datira iz prve polovine 18. veka, potrebno je, izmeštanjem sadržaja pijace, vratiti izvornu funkciju trga i pretvoriti ga u mesto za susret, odmor, događaj, spektakl. Atraktivnim popločavanjem (opeka, kamen, granitne kocke, klinker pločice), adekvatnim osvetljenjem, unapređenjem postojećih drvoreda, uvođenjem cvetnih aleja, vode i drugih elemenata urbanog mikropejzaža, učiniti da postane jedan od urbanih magnetna Zemuna.
- ŠTRAJHEROVE KUĆE (Masarikov trg 10-16), u kojima se danas odvija nizak nivo stanovanja, potrebno je celinski rekonstruisati i postepeno transformisati u objekat za delatnosti i centralne aktivnosti.
- CENTRALNI OKTOGONALNI OBJEKAT na Masarikovom trgu privesti nameni koja je u funkciji turističke ponude Zemuna (informativni punkt, biletarnica, prodavnica suvenira i dr.).
- PRIZEMLJA POSTOJEĆIH I PLANIRANIH OBJEKATA (naročito duž ulica Glavne, Zmaj Jovine, Gospodske i Bežanijske, zatim duž Omladinskog trga, Trga pobede, Masarikovog trga i Keja oslobođenja, na Gardošu i u onim delovima Jezgra koji su pretežno stambene namene) postepeno transformisati u sadržaje centralnih aktivnosti, čime će se unaprediti karakter centralne zone na celokupnom području Starog jezgra Zemuna. Transformacija je moguća rekonstrukcijom fasade u smislu otvaranja vrata (ulaza) ili prozora (izloga), uz očuvanje tipskih arhitektonskih i stilskih karakteristika objekta i isključuje mogućnost ukopavanja trotoara, odnosno formiranja više od dva stepenika na trotoaru.
- POTKROVLJA POSTOJEĆIH OBJEKATA adaptirati ili rekonstruisati u skladu sa uspostavljenom valorizacijom objekata i merama njihove tehničke zaštite u funkciji ostvarivanja većeg standarda stanovanja ili rada (ateljei, radionice, biro) postojećih korisnika i drugih zainteresovanih lica.

Kod prenamene objekata u sadržaje kulture moguće je (iz razloga ekonomske održivosti) kombinovanje sa kompatibilnim, tržišno orijentisanim sadržajima (ugostiteljstvo, ekskluzivne usluge, primereni vidovi trgovine i dr.).

Prenamene postojećih objekata moguće je izvesti na zahtev legitimnih vlasnika (korisnika) objekata i/ili uz njihovu saglasnost.

3.3. Restitucija

- Izvršiti potpunu obnovu srušenog spomenika kulture, Kuće porodice Burovac u Visokoj 27 (građevinska parcela B1-12) prema posebnim konzervatorskim uslovima službe zaštite. Sve postojeće objekte na pripadajućoj parceli koji svojom dispozicijom i volumenom narušavaju vizuru na Zemunsku tvrđavu i Milenijumsku kulu rekonstruisati u skladu sa vrednostima Gardoša i utvrđenim urbanističkim pokazateljima.
- Izvršiti restituciju porušenog trakta spomenika kulture, Kuće porodice Marković u Gospodskoj 14 (građevinska parcela A34-14) prema posebnim konzervatorskim uslovima službe zaštite, kako bi se kući vratio prvobitan izgled.

3.4. Nova izgradnja

Urbanistički pokazatelji i analize za područje Starog jezgra Zemuna u poslednje tri decenije upućuju na zaključak da se ukupna BRGP na području Jezgra nije bitno uvećavala i da je u procesu dosadašnje urbane obnove i postepene transformacije dolazilo pretežno do rekonstrukcije postojećeg fonda, neznatno do izgradnje novih objekata, uglavnom u korist nestambenih namena.

U tom smislu pretpostavlja se, da će se i u budućem procesu revitalizacije i urbane obnove Jezgra, ostvariti porast BRGP na nivou pojedinačnih blokova, urbanističkih celina i Jezgra u celini, prvenstveno rekonstrukcijom postojećeg građevinskog fonda (adaptacije i rekonstrukcije tavana, dogradnje u unutrašnjosti parcela, zamene objekata), pri čemu se ne očekuje bitno uvećanje broja stanovnika, već uvećanje standarda stanovanja i rada postojećih stanovnika i zaposlenih.

Planira se nova izgradnja pretežno nestambenih namena. Za izgradnju novih sadržaja planiraju se, po urbanističkim celinama, odnosno blokovima, sledeće lokacije:

Blok A-27

Unutrašnjost bloka između Glavne ulice, Štrosmajerove, Svetosavske i Dubrovačke izuzetno je razgrađena. U nameri da se uspostavi čvršća unutrašnja regulacija, kao i da se unutrašnjost bloka učini pre svega funkcionalnom i atraktivnom za pešaka, planira se po dubini parcela iz Dubrovačke ulice u kontinuitetu (neprekinutom nizu) sve do "Mc Donalds"-a, izgradnja centralnih sadržaja ukupnog kapaciteta oko 2.815 m² BRGP i preovlađujuće spratnosti P+1 (moguće variranje spratnosti do P+2 na uglovima niza).

U kompleksu Franjevačkog samostana omogućiti izgradnju dodatnih sadržaja (biblioteke sa čitaonicom i prateće sadržaje) ukupnog kapaciteta oko 1.500 m²

BRGP i spratnosti do P+1, poštujući utvrđene granice građenja i stepen zauzetosti parcele od maksimalno 40%.

Podužnim (iz pravca Gradskog parka) i poprečnim (iz pravca ulice Veselina Masleše i Štrosmajerove) prodorom kroz blok ostvariti bolju saobraćajnu protočnost i integrisati (povezati) postojeće i planirane sadržaje u bloku.

Potrebe za stacioniranjem vozila u okviru bloka rešavati na planiranom otvorenom parking (25 PM) i u javnoj garaži G2 spratnosti Po+P+3 i kapaciteta 180 mesta, koja se prislanja uz kalkanski zid Robne kuće. Obaveznim prolazom (pasažom) kroz dva nivoa garaže (prizemlje i sprat) obezbediti ekonomsko snabdevanje Robne kuće.

Uspostavljanjem unutrašnjih regulacija (ovog prilično razgrađenog prostora) stvoriti nove ambijente koji će unaprediti kvalitet prostora.

Masarikov trg, Blok A-31

Imajući u vidu planersko opredeljenje izraženo u nacrtu GP Beograda 2021. da se za stanovnike Gornjeg Zemuna predvidi prostor za izgradnju nove pijace u Gornjem gradu, ovim planom se predlaže oslobađanje prostora Omladinskog trga od sadržaja pijace i njeno organizovanje na delu Masarikovog trga ispred OŠ "Lazar Savatić", koji je potrebno u tu svrhu adekvatno urediti i opremiti (uklanjanje svih postojećih heterogenih prodajnih objekata, popločavanje, osvetljenje, unificirane tezge bez sopstvenih nadstrešnica, urbani mobilijar, česme i dr.).

U okviru dvorišta OŠ "Lazar Savatić" prema pijaci i Gospodskoj ulici na istorijskoj regulaciji, stvoriti uslove za dodatnu izgradnju sadržaja (spratnosti do P+1 i BRGP do 1.400 m²) kompatibilnih sa funkcijom obrazovanja (instituti za učenje stranih jezika i obuku na računarima, radionice za pripreme đaka i studenata, agencije, primereni vidovi trgovine, papirnice, knjižare, prodavnice muzičkih instrumenata, ploča, sportske opreme i dr.).

U sklopu rešenja stacionarnog saobraćaja za područje Starog jezgra Zemuna, na delu površine ispod Masarikovog trga i platoa ispred zgrade opštine, planirati javnu podzemnu garažu G1 kapaciteta 200 mesta. To je način da se ulice i trgovine vrata pešacima.

Blok A-33

Deo Bloka A-33, između Trga pobeđe, ulice Petra Zrinjskog i Masarikovog trga izgubio je svoju tradicionalnu urbanističku matricu posle Drugog svetskog rata, rušenjem starih stambenih objekata (dodatno oštećenim prilikom savezničkog bombardovanja 17. aprila 1944. godine). Preostali

postojeći objekti predstavljaju fond pretežno lošeg boniteta koji je potrebno ukloniti i zameniti izgradnjom novih objekata na istorijskoj regulaciji prema urbanističkim pokazateljima plana.

Primenom opštih i posebnih mera za zaštitu i unapređenje, prostor trga adekvatno urediti i opremiti. Uvesti vodu kao element urbanog pejzaža. Parter rešavati jedinstveno u okviru već uspostavljene i planirane pešačke zone. Postojeće parkovsko rešenje (na mestu ranije porušenih objekata) očuvati i unaprediti. Unapređenjem vizura naglasiti "dunavsku" i "evropsku" orijentaciju Zemuna.

Mirujući saobraćaj za gravitirajuće područje rešavati u sklopu planirane javne podzemne garaže G1 na Masarikovom trgu kapaciteta 200 GM, sa dva ulaza-izlaza, i to iz pravca Kosovske ulice i sa Keja oslobođenja.

Manifestacioni karakter trga ostvariti sadržajnom animacijom tokom čitave godine (forumi građana, sajmovi i berze na otvorenom, vašari, kolektivna venčanja, koncerti, jubileji, dočeci sportista, novih godina i dr.).

Blok A-34

Unutrašnjost bloka između ulica Glavne, Preradovićeve, Trga pobeđe i Gospodske predstavlja realan potencijal za planiranje novih sadržaja ili zamenu postojećih, u funkciji stanovanja, centralnih aktivnosti (kultura, uprava, administracija), odmora i rekreacije građana.

Kao posledica niza ranijih odluka, u unutrašnjosti bloka na parceli Magistrata izgrađen je tržno-poslovni centar "Zemunikum".

Na predmetnim planom utvrđenoj pripadajućoj parceli kulturnog dobra (zgrada Magistrata), moguće je planiranje novih sadržaja u funkciji ili kompatibilnih sa budućom namenom zgrade Magistrata izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa urbanističkim parametrima plana i posebnim konzervatorskim uslovima Službe zaštite.

Blok A-45

Kompleks Stare električne centrale dogradnjom novih sadržaja ukupnog (nadzemnog) kapaciteta oko 3.550 m² BRGP i spratnosti do P+2, upotpuniti i prenameniti u multifunkcionalni centar. Unutar kompleksa rešiti pripadajući mirujući saobraćaj podzemno u okviru nove izgradnje i ispod prostora (trga) izgradnjom namenske garaže kapaciteta 150 GM. Kompleks je moguće realizovati fazno.

Blok A-46

Na Trgu Branka Radičevića u podnožju lesnog platoa u Bloku A 46, na građevinskoj parceli 46-1 u celini, planira se izgradnja javne garaže G5 sa pristupom iz Dobanovačke ulice i Ulice Cara Dušana. U okviru planirane spratnosti (2Po+P+2) na ukupno pet nivoa (40 GM po jednom nivou) može se ostvariti ukupan kapacitet od oko 150 GM. U pogledu visinske regulacije krov garaže ne sme da nadvisi ravan lesnog platoa. U horizontalnom smislu predviđena je gradnja na regulacionoj liniji koja, sa postojećim objektima duž neparne strane ulice Cara Dušana i parne strane Dobanovačke ulice, formira kontinuirani ulični front. Prizemni nivo, pored neophodnih pristupa, rampi i sadržaja u funkciji garaže, moguće je duž uličnih regulacija organizovati kao niz lokala (poslovanje) kojima bi se povećala atraktivnost i ponuda predmetne lokacije i ukupnog prostora. Preporučuje se objekat savremene arhitekture u primeni materijala i tehnika. Volumenom i odnosom masa mora biti u skladu sa okruženjem.

Na parnoj strani Trga Branka Radičevića (broj 2-4) planira se nova izgradnja poslovnih sadržaja prema parametrima plana, u cilju markacije Trga, apostrofiranja vizura iz Glavne ulice i ostvarivanja kontinuiteta sa uličnim frontom duž neparne strane Njegoševe ulice.

Na neparnoj strani Trga planira se restitucija kuće u kojoj je boravio Branko Radičević, odnosno izgradnja novog objekta na predmetnoj parceli.

Duž neparne strane Dobanovačke ulice (u delu obuhvaćenom predmetnim planom), u skladu sa uspostavljenom valorizacijom objekata, zameniti određeni broj postojećih objekata novim.

Potrebno je sa posebnom pažnjom obraditi parter koji povezuje namene, usmerava kretanja, okupira i zadržava pažnju korisnika (popločavanje trotoara, osvetljenje, uvođenje cvetnih aleja i dr.).

Blok G-1

Kompleks Doma sportova "Pinki", postojeći sportski teren (planiran za nadkrivanje kako bi se mogao osposobiti za korišćenje tokom čitave godine za sportove kao što su košarka, rukomet, tenis, mali fudbal i odbojka) i kompleks OŠ "Majka Jugovića", transformisati u jedinstven obrazovni i sportsko-rekreativni centar opštinskog značaja.

Zbog ograničenja koja proističu iz statusa objekta i vrednovanja okruženja, rastuće potrebe za novim korisnim prostorom OŠ "Majka Jugovića" koje su u funkciji osavremenjavanja nastavnog procesa (biblioteka sa čitaonicom, sala za školske manifestacije, savremeno opremljeni kabineti i dr.) rešavati nadzidivanjem postojeće fiskulturne sale najviše u dva nivoa, vodeći računa da se ne naruši

sklad sa visokovrednovanim glavnim objektom na parceli kao i objektima u okruženju.

Odlukom Svetog arhijerejskog sinoda SPC (broj 545 ZAP 320 od 6. marta 1990. godine) pravoslavna (kontumacka) kapela Sv. Arhangela Gavrila u Gradskom parku proglašena je ženskim manastirrom. U cilju funkcionalnog zaokruženja kompleksa (izgradnja trpezarije i konaka za sestrinstvo sa pratećim sadržajima), ovim planom predviđena je izrada urbanističkog projekta za predmetnu lokaciju. Granica i program izrade urbanističkog projekta određiće se nakon saradnje sa Srpskom pravoslavnom crkvom.

Blok G-2

Planiranjem novih sadržaja uz poštovanje stare (usitnjene) parcelacije, rekonstruisati prostor ispred bolnice duž ulice Vukove uspostavljanjem pređašnje regulacije uličnog fronta i fasade.

Uz Vukovu ulicu planirati stambeno-poslovne sadržaje ukupnog kapaciteta oko 1.575 m² BRGP nadzemnih etaža i spratnosti do P+1.

Prema unutrašnjosti bloka planirati sadržaje namenjene potrebama bolnice (zdravstva), nadzemnog kapaciteta oko 2.400 m² BRGP i spratnosti do P+2. U podzemnom nivou obezbediti garažu G4 sa oko 30 mesta za potrebe bolnice, uz mogućnost fazne realizacije i eksploatacije.

Blok G-3

Blok kasarni uz Gradski park za koji je sugerisana prenamena postojećih kasarni u Međunarodni omladinski centar (hostel), prema uslovima Saveznog ministarstva za odbranu, Sektora za građevinsko-urbanističku delatnost (broj 768-4 od 8. oktobra 2002. godine) do daljnijeg zadržava specijalnu namenu u okviru koje se ne dozvoljava planiranje civilnih sadržaja. Planira se uklanjanje postojećih prizemnih baraka uz ulicu Triglavsku, čime se stvaraju uslovi da se ulica blagim skretanjem pravca ka jugu ulije u Svetosavsku ulicu na mestu već postojeće raskrsnice sa koje se odvaja prilaz u blok u kome je postojeća Robna kuća, planirana javna garaža G2 i

novi centralni sadržaji. Triglavsku ulicu u okviru novog regulacionog profila unaprediti planiranjem šireg prostora za kretanje i odmor pešaka, uvođenjem drvoreda i druge kvalitetne vegetacije kao i drugim elementima urbanog mikropejzaža.

U okviru vojnog kompleksa kao zamena za prizemne barake koje se uklanjaju, planirana je linearna struktura uz Triglavsku ulicu, spratnosti P+2, BRGP oko 2.500 m² nadzemnih etaža, kojom bi se u prostornom i ambijentalnom smislu formirala regulacija i fizionomija poteza od Triglavske ulice prema Glavnoj. Namena planiranog objekta treba da je u skladu sa potrebama Vojske.

Objekti bez vrednosti i devastirani prostori

Objekti bez vrednosti i prostori koji su u prethodnim istorijskim fazama bili izgrađeni, predlažu se za zamenu i novu izgradnju, objektima savremenog arhitektonskog koncepta uz poštovanje konteksta, u skladu sa planom utvrđenim urbanističkim pokazateljima.

To su: blok u kome je zgrada pozorišta "Madlenijanum", potez parne strane Karamatine ulice od ulice Fruškogorske do Keja, potez prema Keju duž neparne strane Masarikovog trga a po dubini do Mornarske ulice i druge pojedinačne lokacije na prostoru plana označene u grafičkim priložima kao moguće za novu izgradnju.

Na području Gardoša i Čukovca prilikom zamene ili izgradnje novih objekata moraju se poštovati tipološke karakteristike postojećih objekata (tip T1 i T2) navedene u Pravilima građenja pod tačkom 1.8.

Devastirani objekti kulturno-istorijskih, urbanističko-arhitektonskih i ambijentalnih vrednosti

Označeni su na Karti valorizacije objekata u razmeri 1:2.500 i planirani su za restauraciju i rekonstrukciju. Predstavljaju određene potencijalne lokacije koje se predlažu za redefinisane u smislu urbanističko-arhitektonskog oblikovanja i utvrđivanja novih namena u skladu sa planom.

3.5. Tabelarni prikaz novoformiranih lokacija za izgradnju

Broj lokacije	Celina, blok	Građ. parcela	Orijentac. povr. parc. m ²	Pretežna namena	Spratnost	Orijentac. BRGP m ²
1	A,27	19	126	poslovanje	P+1	150
1	A,27	20	463	poslovanje	P+1-P+2	620
1	A,27	21	134	poslovanje	P+2	270
1	A,27	22	173	poslovanje	P+2	520
1	A,27	23	302	poslovanje	P+1	360

1	A,27	24	207	poslovanje	P+1	415
1	A,27	25	120	poslovanje	P+1	240
1	A,27	26	162	poslovanje	P+1	240
Ukupno lokacija 1:			2.277	poslovanje	P+1-P+2	2.815
2	A,27	27	1.080	garaža	Po+P+3	(1.080)+3.900
3	A,27	1	3.809	sakralna	do P+1	1.500
4	A,31	1	8.548	obrazovanje	do P+1	1.400
5	deo A,33	-	-	trg (javna)	-	-
6	A,45	9	8.875	centralni sadržaji	P-P+2	3.550
7	A,46	1	1.491	garaža, poslovanje	2Po+P+2	(2.982)+4.473
8	G,1	5	5	sport	P	-
9	G,2	2	968	specijalna	P+2	2.500
10a	G,2	9	170	stambeno-poslov-na	P+1	205
	G,2	10	227		P+1	272
	G,2	11	238		P+1	285
	G,2	12	290		P+1	348
	G,2	13	387		P+1	465
Ukupno lokacija 10a:			1.312	stambeno-poslovna	P+1	1.575
10b	G,2	14	1.320	zdravstvo	P+2	2.400
11	D,1	4	200	usluge	P	150
Ukupno:						24.263

G. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE REGULACIONOG PLANA

Plan će se sprovesti u skladu sa zakonom za svaku pojedinačnu građevinsku parcelu ili grupaciju parcela koje čine jedinstvenu funkcionalnu i ambijentalnu celinu, izdavanjem izvoda iz urbanističkog plana ili izradom urbanističkog projekta.

Za kompleks manastira Sv. Arhangela Gavrila u Gradskom parku kao i za pripadajuću parcelu zgrade Magistrata, obavezna je izrada urbanističkog projekta.

Sve vrste planiranih intervencija izvesti u skladu sa urbanističkim pravilima utvrđenim u ovom planu i posebnim konzervatorskim uslovima sadržanim u "Elaboratu čuvanja, održavanja i korišćenja i merama tehničke zaštite prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna, kulturnog dobra od velikog značaja, za potrebe izrade regulacionog plana" koji je izradio Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda.

Posebni konzervatorski uslovi nadležne službe zaštite ne mogu se izdavati parcijalno za deo objekta ili pojedinačne objekte na parceli, već isključivo za celinu građevinske parcele.

Za uređivanje i oblikovanje otvorenih javnih prostora preporučuje se institut javnog ili pozvanog arhitektonsko-urbanističkog konkursa i izrada urbanističkog projekta.

Takođe se preporučuje da nosioci prava raspolaganja zemljištem radi izgradnje planom predviđenih sadržaja (odnosi se na lokacije, prostorne celine za novu izgradnju) sprovedu javni ili pozvani arhitektonsko-

urbanistički konkurs u cilju dobijanja kvalitetnih rešenja za arhitektonsko oblikovanje objekata i pripadajućeg prostora.

Na idejna rešenja svih planiranih garaža potrebno je pribaviti mišljenje nadležne stručne komisije lokalne uprave.

Korekcija granica parcele, koja planom nije opredeljena za javnu namenu, moguća je u skladu sa zakonom i pratećim propisima bez izmene plana izradom urbanističkog projekta.

Deoba (parcelacija) planom utvrđenih građevinskih parcela moguća je uz poštovanje minimuma (širine fronta i površine parcele) utvrđenog u planu, po usvajanju plana na usaglašeni zahtev korisnika zemljišta izradom urbanističkog projekta.

Ukupnjavanje dve ili više parcela (iste namene) u urbanističke celine moguće je na usaglašeni zahtev korisnika zemljišta izradom urbanističkog projekta. U procesu izrade predmetnog plana za sve dostavljene inicijative legitimnih korisnika zemljišta sačinjen je predlog rešenja (parcelacije) i, ta su područja označena u grafičkim priložima plana kao područja predviđena za izradu urbanističkih projekata.

Planom se ne predviđa mogućnost postavljanja privremenih objekata na javnim površinama trgova, u zoni obale i priobalja i na javnim zelenim površinama. Iz ovoga se izuzima postavljanje pontona i plovni objekata (brodova restorana) na akvatoriji koje mora biti definisano (lokacija, gabarit, materijali, dizajn, vreme eksploatacije, smernice za uklanjanje) u saradnji nadležne vodoprivredne organizacije, urbanističke službe i službe zaštite.

Prioritete u sprovođenju plana predstavljaju izgradnja javnih garaža i potrebne tehničke infrastrukture, a u cilju pripremanja lokacija za investitorsku izgradnju, kao i uređivanje javnih prostora i prostorno-funkcionalna dovršenost pojedinih područja.

Sastavni deo elaborata predmetnog plana, pored navedenog tekstualnog dela, jesu i Grafički prilozi, Dokumentacija plana i Prilog mera zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda i prostorno-planski uslovi od interesa za ONO.

D. GRAFIČKI PRILOZI

Grafički prilozi plana su:

1. Šira situacija sa pozicijom Jezgra Zemuna u odnosu na Centralnu zonu Beograda 1:5.000
 - 1.1. Šira situacija sa pozicijom Jezgra Zemuna u odnosu na saobraćajnu mrežu Beograda prema Nacrtu GP Beograda 2021. 1:5.000
2. Podela područja na urbanističke celine i građevinske blokove 1:2.500
3. Podela građevinskog zemljišta na javno i ostalo 1:2.500
4. Namena građevinskog zemljišta i podela na zone 1:1.000
5. Regulaciono - nivelaciono rešenje sa analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje saobraćajnih površina 1:1.000
 - 5.1. Poprečni profili saobraćajnica 1:200
6. Valorizacija objekata 1:2.500
7. Valorizacija prostora 1:2.500
8. Plan parcelacije površina za javne namene sa analitičko geodetskim elementima za obeležavanje i elementima za sprovođenje 1:1.000
9. Karta tehničke infrastrukture sa ozelenjavanjem (sinhron plan) 1:1.000
 - 9.1. Urbanističko rešenje vodovodne i kanalizacione mreže 1:2.500
 - 9.2. Urbanističko rešenje elektroenergetske mreže 1:2.500
 - 9.3. Urbanističko rešenje TT mreže 1:2.500
 - 9.4. Urbanističko rešenje toplovodne i gasovodne mreže i postrojenja 1:2.500
10. Inženjersko-geološka karta 1:2.500

D. DOKUMENTACIJA

Dokumentaciju plana čine:

1. Odluka o pristupanju izradi plana
2. Izveštaj o javnom uvidu
3. Izvod iz planova višeg reda (1:20.000)
4. Kopije uslova JKP-a i drugih stručnih institucija i organa, koji shodno članu 29. Zakona o planiranju i uređenju prostora ("Službeni glasnik RS", broj 44/95) učestvuju u izradi plana
5. Ažurne topografske i katastarske podloge sa granicom regulacionog plana 1: 1.000
6. Izvod iz inženjersko-geoloških i hidrogeoloških podloga i istraživanja
7. Izvod iz izveštaja i obrazloženja radova opšteg javnog anonimnog anketno-programskog konkursa za koncept uređivanja javnih prostora i objekata Starog jezgra Zemuna
8. Katalog sa izložbe konkursnih radova
9. Orijentaciono rešenje fizičke strukture 1:1.000
10. Tabelarni pregled urbanističkih pokazatelja postojećeg stanja na pojedinačnim građevinskim parcelama, u okviru utvrđenih urbanističkih celina i na nivou Starog jezgra Zemuna u celini
11. Postojeća spratnost objekata 1:2.500
12. Procenat zauzetosti parcela 1:2.500
13. Stečene urbanističko-pravne obaveze (1:5.000) i spisak izdatih urbanističkih dozvola i drugih akata koji proizvode urbanističko dejstvo u prostoru plana.
14. Literatura

Dokumentaciju plana čini i "Elaborat čuvanja, održavanja i korišćenja i mere tehničke zaštite prostorne kulturno-istorijske celine Starog jezgra Zemuna, kulturnog dobra od velikog značaja, za potrebe izrade regulacionog plana", koji je izradio Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Beograda.

Ovaj plan detaljne regulacije stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

Skupština grada Beograda

Broj 350-675/03-XII-01, 26. decembra 2003. godine

Predsednik
Radmila Hrustanović, s. r.

