

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА
ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ 1-Х1Х)
(„Службени лист града Београда”, 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22)**

Према Плану генералне регулације Београда у оквиру обухвата дефинисане су следеће намене:

- **Површине јавних намена:**
 - Саобраћајне површине,
 - Површине за објекте и комплексе јавних служби,
 - Површине за инфраструктурне објекте и комплексе;
- **Површине осталих намена:**
 - Становање у формираним градским блоковима,
 - Површине за комерцијалне садржаје.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНА

Намене дефинисане у графичком прилогу "Планирана намена површина" представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели „Компатибилност намена” и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Табела "Компатибилност намена"

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних служби	Површине за спортске објекте и комплексе	Површине за становање	Мешовит и градски центри	Површине за комерцијалне садржаје	Површине за привредне зоне	Површине за привредне паркове	Површине за верске објекте и комплексе	Остале зелене површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	o	X ¹		X ¹	X ⁸				X ⁹	X ⁸			X
	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	X ¹	o		X ¹		X ²			X				X
	Површине за објекте и комплексе јавних служби	X ¹	X ¹		X ¹	o	X ³						X ¹¹	X
	Површине за становање	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	o	X	X			X	X
	Мешовити градски центри	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X	o	X			X	X
	Површине за комерцијалне садржаје	X ¹	X ¹	X	X ¹	X	X	X		o			X	X

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Јавне зелене површине, инфраструктурни објекти и комплекси, као и саобраћајне површине могу се планирати кроз даљу планску разраду и у свим другим наменама.
2. Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.).
3. Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.).
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи јавне службе као пратећи садржаји, магацини и складишта, под условом да су задовољени критеријуми и мере заштите животне средине везани за њихову намену и локацију.
9. У оквиру саобраћајних површина могу се планирати и пратећи комерцијални садржаји.
11. У оквиру болничких комплекса могу се реализовати и верски објекти.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА СТАНОВАЊЕ

СТАНОВАЊЕ

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

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

Овим планом створен је и плански оквир за трансформацију стамбеног ткива. Планирано је да се већина данашњих блокова који чине стамбено ткиво Београда постепено унапређује и трансформише у стамбено ткиво већег стандарда. Тај процес ће бити спор и дешавање се једновремено на великом броју локација у граду.

Неплански настали блокови су планирани за трансформацију у блокове са породичним становањем регулисањем саобраћајне мреже и комуналним опремањем.

Зоне становања са истим правилима грађења на територији грађевинског подручја града Београда су следеће:

- **зона породичног становања у формираним градским блоковима у заштићеним целинама (СЗ)**

ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЗАШТИЋЕНИМ ЦЕЛИНАМА (СЗ)

Ова зона се налази у целини II на падинама звездарске шуме, као и целини XVI, на подручју Дедиња и углавном је плански дефинисана. Карактеришу је слободностојећи објекти на великим парцелама и великим зеленим површинама.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ЗАШТИЋЕНИМ ЦЕЛИНАМА (СЗ)
основна намена	• породично становање
компатибилност намене	• са породичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% • на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, • компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	• индекс заузетости („З“) на парцели је до 40% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	• индекс изграђености („И“) на парцели је до 0.8 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
висина објекта	• максимална висина венца објекта је 9.0m, а висина слемена 12.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пк/Пс.
услови за слободне и зелене површине	• минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 60% • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 30%
решење паркирања	• паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
заштита културног наслеђа	све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе

ЗОНА КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)

Ову зону чине блокови комерцијалних садржаја у целинама VI, VII, VIII, X, XI, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII и XIX.

Комерцијални садржаји ове зоне су планирани у целини XVI као појединачни садржаји на простору Топчидера, док у целини XVII и XVIII, ова зона обухвата значајне комплексе уз Аутопут и Кумодрашку улицу као појединачне садржаје у насељу Бањица уз улицу Устаничку, Војислава Илића и Булевар краља Александра.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ (КЗ)
основна намена површина	комерцијални садржаји
компатибилност намене	- са комерцијалним садржајима су компатибилни комплекси јавних служби, верски комплекси, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. - однос основне и компатибилне намене је дефинисан у односу мин. 51% : макс. 49% - општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	- индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% - индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	- индекс изграђености („И“) на парцели је до 1.5 - индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%

висина објекта	- максимална висина венца објекта је 13.0 m (максимална висина слемена објекта је 16.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс. - максимална висина венца помоћних објеката је 4.0, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П.
услови за слободне и зелене површине	- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40% - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	- нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије - до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
заштита културног наслеђа	све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Целина XVI

Примарану путну и уличну мрежу ове целине чине магистралне саобраћајнице:

- Патријарха Димитрија која повезује нови мост, на доњем шпицу Аде Циганлије са осталом уличном мрежом. У овој целини траса је на потезу од моста до улице Пере Велимировића преко које се саобраћај води на спољну магистралну тангенту улицама Борском, Црнотравском и даље ка петљи „Ласта“.
- Планирана тунелска деоница Унутрашњег магистралног прстена од петље „Царева Ћуприја“ до улице Др. Милутина Ивковића и Аутокомнде.

Саобраћајнице првог реда су:

- Саобраћајни потез Црнотравска, Незнаног јунака, Кнеза А. Крађорђевића на делу од везе за Борском улицом на Бањици до везе са улицом Др. Милутина Ивковића.

Улицама другог реда припадају саобраћајнице:

- Руска, Косте Главинића, Сање Живановић, Васе Пелагића, Петра Чајковског и Булевар Бојводе Путник у зони Сењака
- Раковачки пут, Булевар Војводе Мишића и Теодора Драјзера у Топчидерској долини
- Булевар Кнеза Александра Карађорђевића, Велисава Вуловића, Михајла Аврамовића, Незнаног јунака, Љутице Богдана и Краљице Ане у зони Лисичијег потока, Топчидерског брда и Бањице.

Улица Јеврема Грујића која је према важећем Регулационом плану просторне целине „Дедиње“ планирана као колска саобраћајница мења овим Планом намену и постаје пешачка комуникација.

Укупна дужина примарне уличне мреже ове целине је око 31.5 km, док је густина мреже 2.25 km'/km².

У овој целини, у функцији су четири подсистема јавног градског транспорта путника, аутобуски, тролејбуски и трамвајски, као и градско - приградска железница.

Паркирање возила у овој целини обавља се на наменским отвореним паркинзима и гаражама, као и на јавним отвореним паркинг површинама.

У овој целини у функцији су следећи железнички објекти и постројења:

- Делови постојеће двоколсечне магистралне пруге број 102 Београд центар – Распутница "Г" – Раковица – Младеновац – Лапово – Ниш – Прешево – државна граница – (Табановце)
- У овој просторној целини потребно је планирати простор за реализацију стајалишта "Кошутњак".

ПОВРШИНЕ ЗА ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Површине јавне намене могу и не морају бити у јавној својини. Ако се за ову површину утврди јавни интерес у складу са посебним законом, она постаје јавна својина. Надлежни државни органи могу постићи споразум о реализацији планиране намене и са приватним инвеститорима који прибаве земљиште.

Општи услови за изградњу објеката јавне намене – јавних служби:

- Очување локација планираних за садржаје јавне намене, с тим да намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објекта треба да буде јавни, а корисник се може мењати у складу са посебним програмима);
- Јавни објекти квалитетом изградње и архитектонским обликовањем треба да представљају репере у простору и створе препознатљив и привлачан урбани амбијент у насељу;

- Поред физичких структура у формирању просторно – функционалних целина подједнако важну улогу имају и отворени простори, тргови и паркови у оквиру комплекса јавних служби.

Посебни услови којима се јавне површине и објекти од општег интереса чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

У току разраде и спровођења плана при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС”, бр. 33/2006) као и одредбе Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15).

У складу са „стандардима приступачности“ осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на следећи начин: У јавним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90cm и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%). На пешачким прелазима у близини објеката јавних служби, поставити оборене ивичњаке како би се неутралисала висинска разлика између тротоара и коловоза. На семафорима је потребно поставити звучну сигнализацију.

ИНСТИТУТИ И НАУЧНО-ИСТРАЖИВАЧКИ ЦЕНТРИ

Приликом изградње, реконструкције и адаптације института и научно - истраживачких центара, потребно је поштовати нормативе, услове и правила грађења наведена у општим правилима уређења и грађења.

За Институте и научно-истраживачке центре Ј5, општа правила уређења и грађења, оптимални урбанистички параметри као и нормативи везани за реализацију објеката и комплекса дефинишу се у складу са условима надлежних институција, а на основу Закона о научноистраживачкој делатности („Службени гласник РС”, бр. 110/05, 50/06 - испр., 18/10 и 112/15), као и Правилника о вредновању научно-истраживачког рада и поступку акредитације института, интегрисаних универзитета, факултета и центара изузетних вредности („Службени гласник РС”, бр. 69/15).

Целина XVI

Постојећи објекти НЦ-а

На предметном простору се од објеката и комплекса јавних служби – института и научно-истраживачких центара, налази 7 установа. Институте и научно-истраживачки центри који се налазе на подручју целине имају широк спектар делатности: од природних, геолошких, па до електротехничких, географских и ветеринарских области, наука и др.

Неке од ових институција се налазе у оквиру осталих компатибилних претежних намена (здравство, државна управа, култура и сл.), па се из тог разлога не

приказују неке од нумеричких вредности, односно показатеља (БРГП и површине комплекса, односно парцеле).

ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ

Целина XVI

По свом висинском положају, целина XVI, припада првој и другој висинској зони снабдевања Београда водом.

Целина XVI се снабдева водом из ППВ “Баново брдо”, односно из постојећег тунелског довода Ø1800mm ППВ “Баново брдо”- ЦС “Ташмајдан” који пролази делом целином XVI. Захватање воде из тунелског довода се врши путем црпних станица: „Топчидер 1“ и „Топчидер 2“ (налазе се у оквиру граница целине XVI). Црпним станицама се вода потискује у више делове града, односно до резервоара друге висинске зоне „Дедиње“ (налази се у оквиру граница целине XVI).

Трасе планиране водоводне мрежа потребно ускладити са постојећим и планираним решењем саобраћајница. Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдског водовода и канализације.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Према карти спровођења, на локацији се примењују одредбе Регулационог плана просторне целине Дедиње („Службени лист града Београда“, бр. 1/00) – картографски број 1030.