

## ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ОСНОВА

---

**Плански основ** за израду Измена и допуна дела Плана детаљне регулације комплекса између улица: Војислава Илића, Станислава Сремчевића, Раваничке, Дојранске, Тонета Томшића, Трајка Стаменковића, Светомира Николића, Душана Дугалића и Брегалничке (блокови 1-7) општина Звездара у Београду за блок 2 између улица Војислава Илића, Бледске, Светомира Николајевића и Гвоздићеве, ("Службени лист града Београда", бр. 66/23) (у даљем тексту: Измене и допуне Плана).представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX) ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23) (у даљем тексту: ПГР Београда),
- План генералне регулације система зелених површина Београда ("Службени лист града Београда" бр. 110/19) (у даљем тексту: ПГР зелених површина),

**ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ – ГРАД БЕОГРАД (ЦЕЛИНЕ I-XIX)** ("Службени лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22, 45/23, 66/23 и 91/23)

Према ПГР Београда подручје обухваћено Планом, припада целини XVII – Вождовац, Шумице, Коњарник

Приоритет будућег развоја ове територије је формирање атрактивног центра и заокруживање садржаја локалних центара са добро одабраним и артикулисаним уличним потезима комерцијалних активности који ће повезати делове територије, као и уређење јавних постора.

Привредна зона Кумодраж је стара привредна зона планирана и реализована готово у потпуности по претходним плановима.

## ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

---

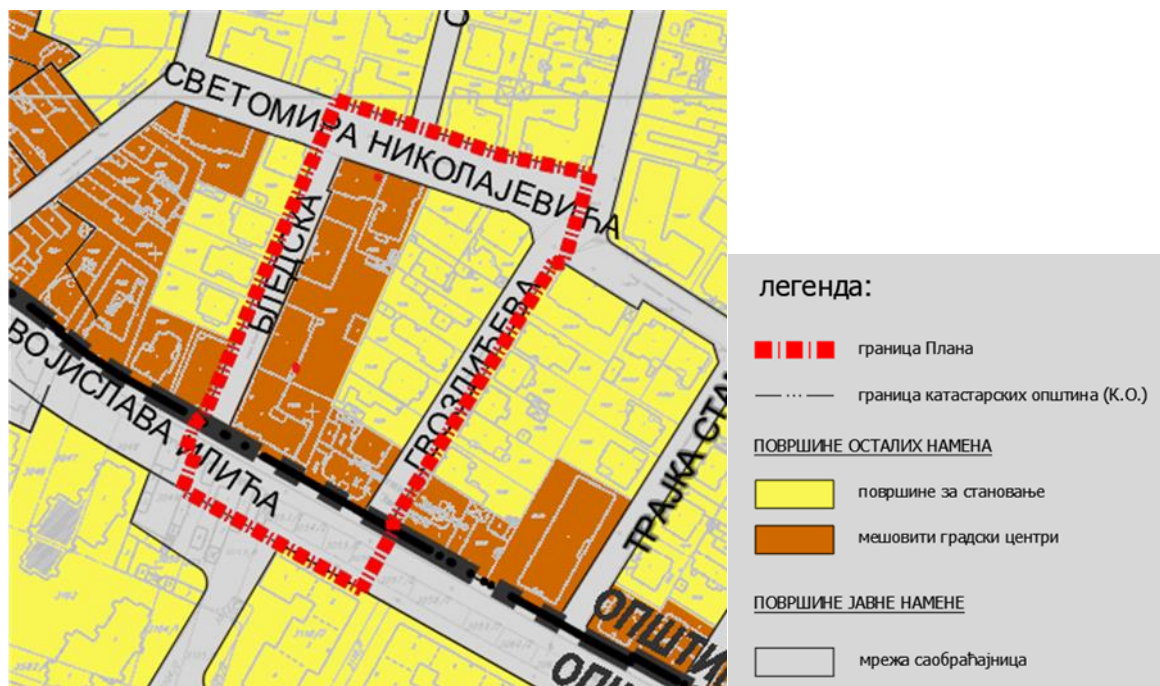
Површине у оквиру границе предметног подручја намењене су за површине осталих намена и површине јавне намене:

### Површине осталих намена

- површине за мешовите градске центре зона мешовитих градских центара у (зони више спратности М4)
- и површине за становање (зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање С6)

### Површине јавне намене

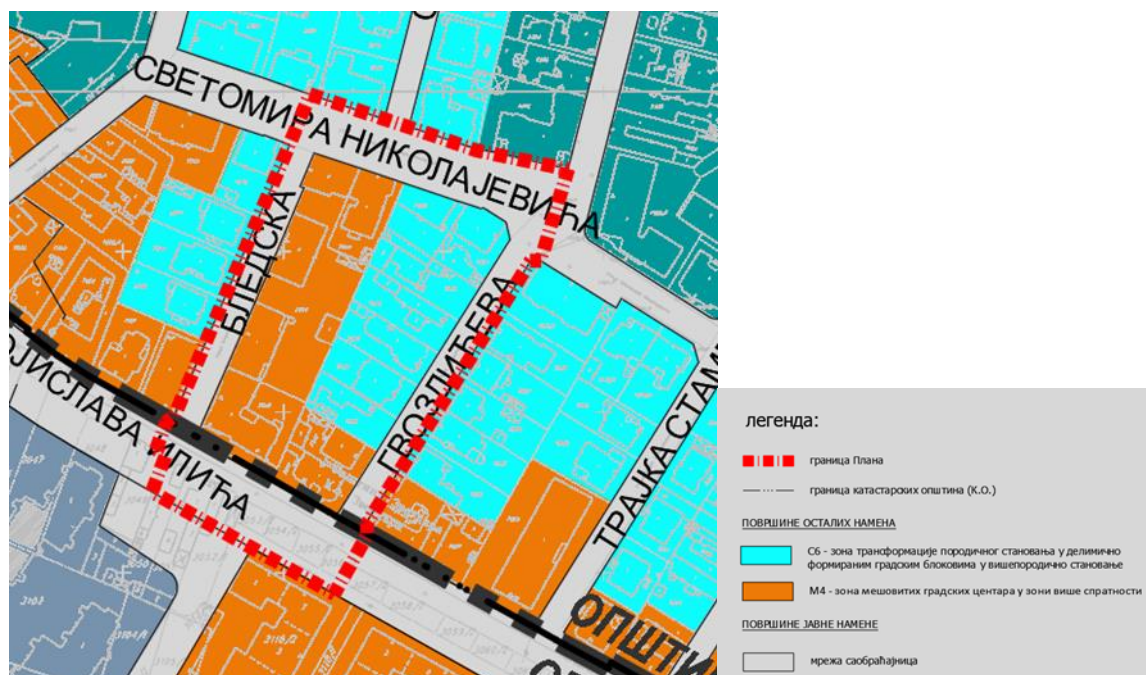
- Мрежа саобраћајница,



Извод из ПГР Београда (основни план са изменама) / Графички прилог 2-9 – Планирана намена површина

## ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Површине осталих намена дефинисане су поделом на зоне са истим правилима грађења.



Извод из графичког прилога ПГР Београда - "Подела на зоне са истим правилима грађења"

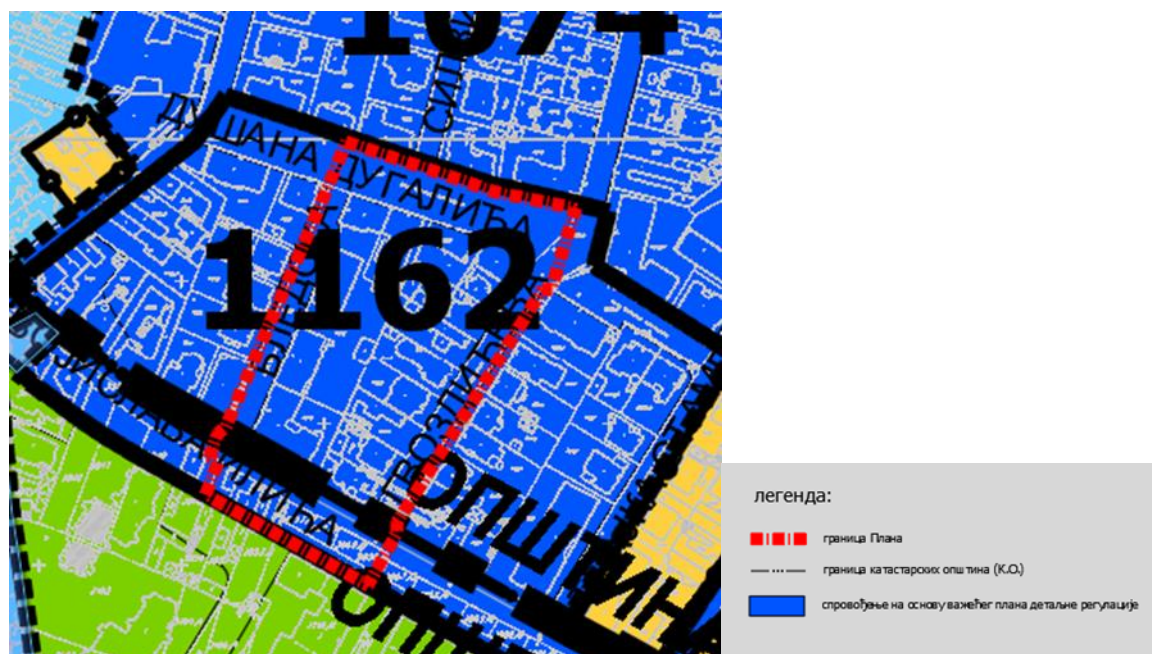
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (С6)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> <li>вишеспородично становање</li> </ul>
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> <li>са вишеспородичним 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.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li> <li>однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</li> <li>на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс заузетости („З“) на парцели је за слободностојеће објекте максималне спратности П+2+Пк/Пс до 50%, за једнострано и двострано узидане објекте максималне спратности П+4+Пк/Пс до 60%, а у централној зони до 70%</li> <li>индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.8</li> <li>индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%</li> </ul>
<b>висина венца објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина венца објекта је 12.0 до 18.0m (максимална висина слемена објекта је 15.0 до 21.5 m), што дефинише максималну планирану спратност П+2+Пк/Пс до П+4+Пк/Пс</li> <li>максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише максималну планирану спратност П</li> </ul> <p>Максимална висина објеката (у односу на ширину улице):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице</li> <li>у новим блоковима 1.0 ширина улице</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>проценат слободних и зелених површина на парцели за слободностојеће објекте је мин. 50%, за једнострано и двострано узидане објекте је мин. 40%, а у централној зони 30%</li> <li>минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе</li> </ul>

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (М4)</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>мешовити градски центар</b></li> <li>мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li> <li>у приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји</li> </ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>са мешовитим градским центрима 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.</li> <li>компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li> <li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%</li> <li>индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%</li> </ul>
<b>индекс изграђености парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>индекс изграђености („И“) на парцели је до 5.0</li> <li>индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимална висина венца објекта је 32.0 m изузетно 44.2 m (максимална висина слемена објекта је 37.0 m, изузетно 48.0 m), што дефинише максималну планирану спратност П+8+Пк/Пс, изузетно П+12+Пк/Пс</li> </ul>

	Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) <ul style="list-style-type: none"> <li>у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице</li> <li>у новим блоковима 1.0 ширина улице</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, изузетно у блоку 12 на Новом Београду мин. 50%</li> <li>незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>

## СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

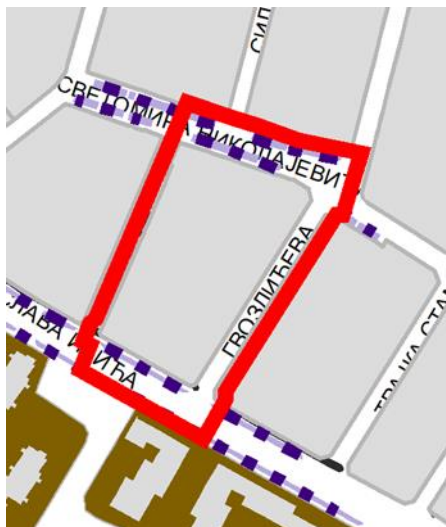


Извод из графичког прилога ПГР Београда – "Начин спровођења плана"

Према ПГР Београда, предметна локација се спроводи на основу важећег плана детаљне регулације.



## КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ



Извод из ПГР зелених површина, Графички прилог 2 - Подела на целине

Према поменутом Плану генералне регулације система зелених површина Београда део подручја у оквиру границе плана налази се у површинама остале намене – блокови, у континуално изграђеном градском ткиву које обухвата густо изграђене структуре централне и средње зоне Београда, а у улицама Светомира Николајевића и Војислава Илића су постојеће трасе дрвореда.