

1.2.1.ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана представљају:

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX)(„Службени лист града Београда" бр.20/2016, 97/2016, 69/2017, 97/2017, 72/2021, 27/2022, 45/2023, 66/2023 и 91/2023) - у даљем тексту ПГР), према коме се подручје у оквиру границе плана налази у површинама планираним за јавне намене: мрежа саобраћајница и остале намене: С6 зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање и К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности;
- План генералне регулације система зелених површина Београда („Службени лист града Београда" бр. 110/2019) - у даљем тексту ПГРСЗП, према коме су на предметном подручју планирани блокови.

ПГР

Предметна локација налази се у **целини II – општина Врачар**. ПГР-ом су у оквиру обухвата планиране површине јавне намене – мрежа саобраћајница и површине остале намене – површине за становање: зона С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање и К1 – зона комерцијалних садржаја у зони више спратности.



Слика 1 - Извод из ПГР-а -планиране намене површина

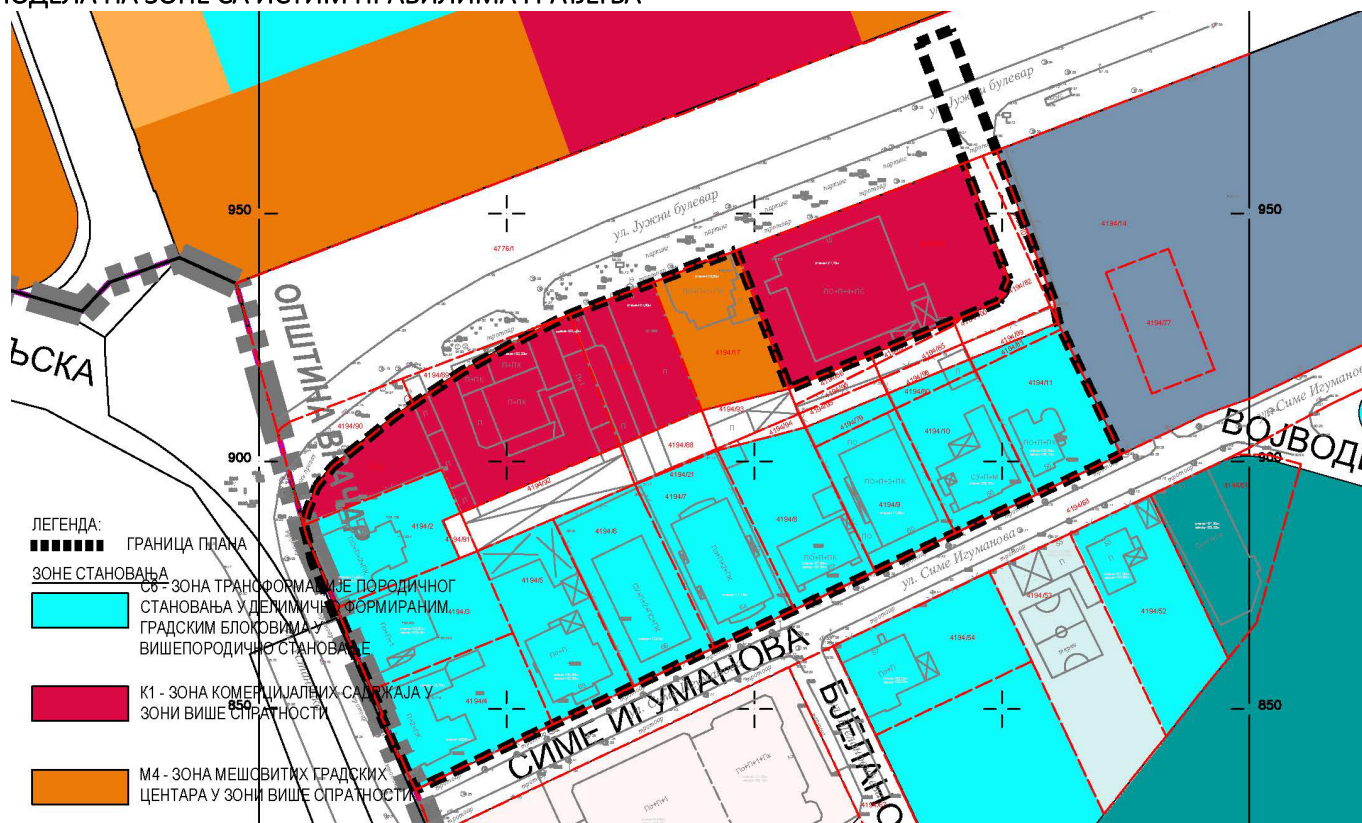
Табела : Компатибилност намена

		КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА												
		Саобраћајне површине	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Комуналне површине	Јавне зелене површине/шуме	Површине за објекте и комплексе јавних	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	о	Х ¹		Х ¹	Х ⁸				Х ⁹	Х ⁸			Х
	Површине за инфраструктурне објекте и комплексе	Х ¹	о		Х ¹		Х ²			Х				Х
	Комуналне површине	Х ¹	Х ¹	о	Х ¹	Х				Х ¹⁰			Х ⁴	Х
	Јавне зелене површине/шуме	Х ¹	Х ¹		о									
	Површине за објекте и комплексе јавних служби ¹⁴	Х ¹	Х ¹		Х ¹	о	Х ³						Х ¹¹	Х
	Површине за спортске објекте и комплексе ¹⁴	Х ¹	Х ¹		Х ¹	Х ⁷	о			Х ⁷				Х
	Површине за становање	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х	Х	о	Х	Х			Х	Х
	Мешовити градски центри	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х	Х	Х	о	Х			Х	Х
	Површине за комерцијалне садржаје	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х	Х	Х	Х ¹³	о			Х	Х
	Површине за привредне зоне	Х ¹	Х ¹	Х	Х ¹	Х ⁶	Х	Х ¹³	Х ¹³	Х	о			Х
	Површине за привредне паркове	Х ¹	Х ¹		Х ¹	Х	Х	Х ⁵	Х	Х ⁵	Х	о		Х
	Површине за верске објекте и комплексе	Х ¹	Х ¹		Х ¹					Х			о	Х
	Остале зелене површине	Х	Х	Х	Х	Х	Х	Х ¹²	Х ¹²	Х ¹²	Х ¹²	Х ¹²	Х	о

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. Отворени спортски терени могу се планирати у оквиру појединих инфраструктурних површина, нпр. на пратећим зеленим површинама отворених и затворених ретензија и водотока.
3. Спортски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру објеката јавних служби (школа, установа социјалне заштите и др.)
4. Верски објекти и комплекси могу се планирати у оквиру комплекса гробља.
5. У оквиру намена "привредни паркови" могу се планирати комерцијални садржаји, хотелски капацитети и становање.
6. У оквиру привредних зона могу се планирати научни институти.
7. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се планирати специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра, спортски клубови, спортски сервиси и хангари за опрему и туристички капацитети свих врста, пратећи комерцијални садржаји, али са највише до 40% укупне планиране БРГП.
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.
10. У оквиру комуналних површина – градских пијаца и гробља могу се планирати пратећи комерцијални садржаји.
11. У оквиру болничких комплекса могу се реализовати и верски објекти.
12. У оквиру осталих зелених површина могу се планирати и друге намене, искључиво израдом плана детаљне регулације.
13. Компатибилност се примењује искључиво приликом израде плана детаљне регулације.
14. Пренамена површина за објекте и комплексе јавних служби и површина за спортске објекте и комплексе у површине осталих намена (за које није дата могућност пренамене у табели), дозвољена је само израдом плана детаљне регулације уз сагласност надлежних институција.

ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА



Слика 2 - Извод из ПГР-а – подела на зоне са истим правилима грађења

ПОВРШИНЕ ЗА ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

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"> Вишепородично становање
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> са вишепородичним 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. на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : 20% општа правила и параметри за све намене у зони су исти
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („З“) на парцели је до 70% индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс изграђености („И“) на парцели је до 2.8 индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 12.0 до 18.0m (максимална висина слемена објекта је 15.0 до 21.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс до П+4+Пк/Пс. максимална висина венца помоћних објеката је 4.0m, а слемена максимално 6.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П. Максимална висина објеката (у односу на ширину улице): у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице у новим блоковима 1.0 ширина улице

	<ul style="list-style-type: none"> уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> 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% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (К1)

основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> 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. на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража 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	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („З“) на парцели је до 70% индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15%
Индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс изграђености („И“) на парцели је до 3.5 индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15%
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је 32.0m (максимална висина слемена објекта је 37.0m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+ Пк/Пс. Максимална висина објекта (у односу на ширину улице): у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице у новим блоковима 1.0 ширина улице уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%
Решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Заштита културног наслеђа	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (M4)
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> мешовити градски центар мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 – 80% : 20% - 100% у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none"> 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. компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% општа правила и параметри за све намене у зони су исти
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% индекс заузетости угаоних објекта може бити увећан за 15%
индекс изграђености парцеле	<ul style="list-style-type: none"> индекс изграђености („И“) на парцели је до 5.0 индекс изграђености угаоних објекта може бити увећан до 15%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> 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 оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс <p>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице)</p> <ul style="list-style-type: none"> у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице у новим блоковима 1.0 ширина улице уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, изузетно у блоку 12 на Новом Београду мин. 50% незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.

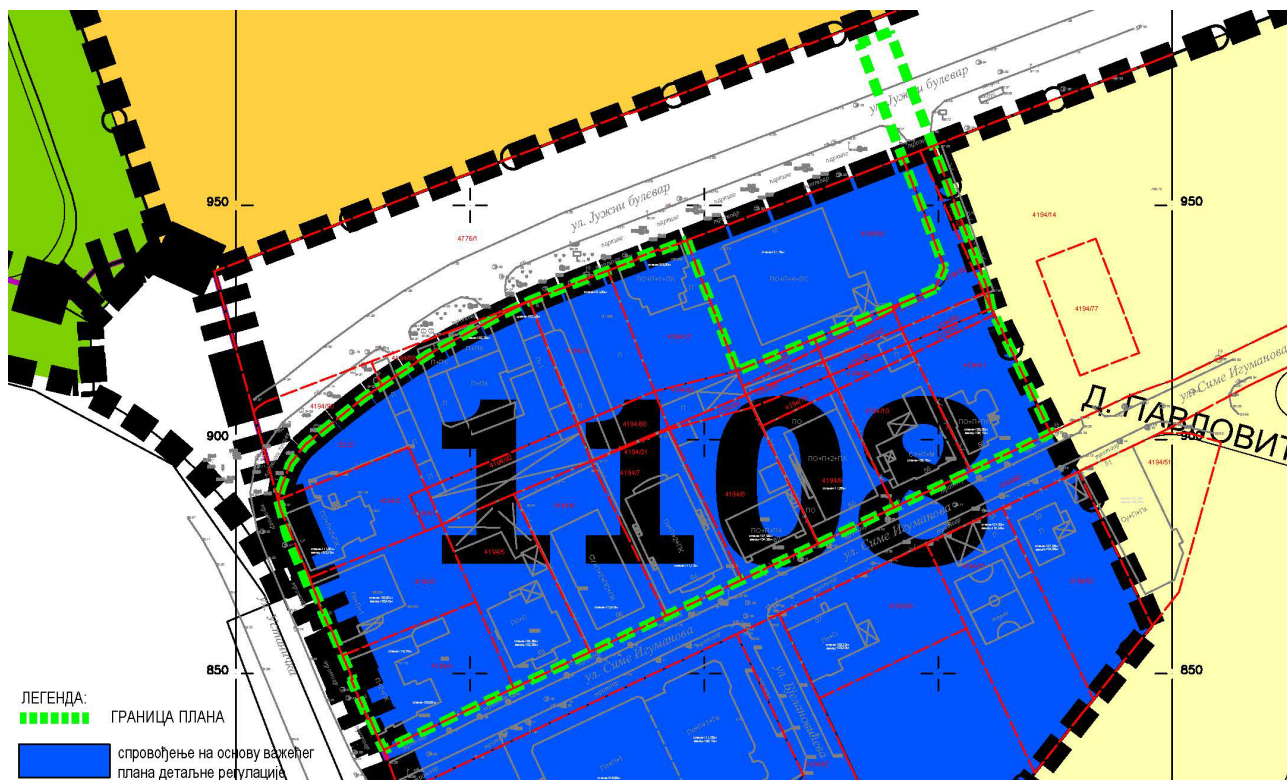
Извод из поглавља 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже:

Нормативи за одређивање потребног броја паркинг места

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
становање	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 ПМ по стану кроз израду ПДР-а или УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању ("Службени гласник РС", бр. 72/09) за социјално и непрофитно становање 1,3 ПМ по стану за територију целине I и целине II овог плана
комерцијални садржаји	<ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².
привредне зоне и привредни паркови	<ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 100m² БРГП производне хале или 1ПМ на 4 једноремено запослених 1ПМ на 100m² БРГП привредних објеката, магацина или на 3 једноремено запослена
мешовити градски центри	применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра
јавне службе	<ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 3 једноремено запослена/ или 1 групу/ или 100m² НГП за предшколске установе ван парцеле; 1ПМ на 6 једноремено запослених/ или 1 учионицу за основне школе; 10% потребног броја ПМ на припадајућој парцели 1ПМ на 6 једноремено запослених/ или 1 учионицу за средње школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели 1ПМ на 3 једноремено запослена за факултете и више школе; 40% потребног броја ПМ на припадајућој парцели 1ПМ на 4 једноремено запослена за установе примарне здравствене заштите 1ПМ на 3,5 једноремено запослена/ или 4-6 болничких постеља за установе специјализоване здравствене заштите 1ПМ на 10 кревета за домове за стара лица 1ПМ на 8 једноремено запослених за домове за домове за заштиту деце 1 ПМ на 60m² БРГП за установе културе 1ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта 1ПМ на 7 једноремено запослених у музејима 1ПМ на 60 m² БРГП простора државне администрације 1ПМ на 3 једноремено запослена за објекте посебне намене (ватрогасне станице, војни комплекси и сл.) уз потребан број паркинг места за специјална возила 1ПМ на 1 групу деце за депандансе, у оквиру припадајуће парцеле
спортски објекти и комплекси	<ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 2 једноремено запослена+1ПМ на сваког играча и члана управе+ 1 ПМ на 10 седишта, за стадионе и спортске хале за аутобусе, у оквиру комплекса, у складу са потребама али не мање од 2 ПМ 1 ПМ на 50 m² БРГП површине спортског центра
комплекси јавних зелених површина	посебна саобраћајна анализа кроз детаљну планску разраду
инфраструктурни објекти и комплекси	на припадајућој парцели у зависности од технолошког процеса

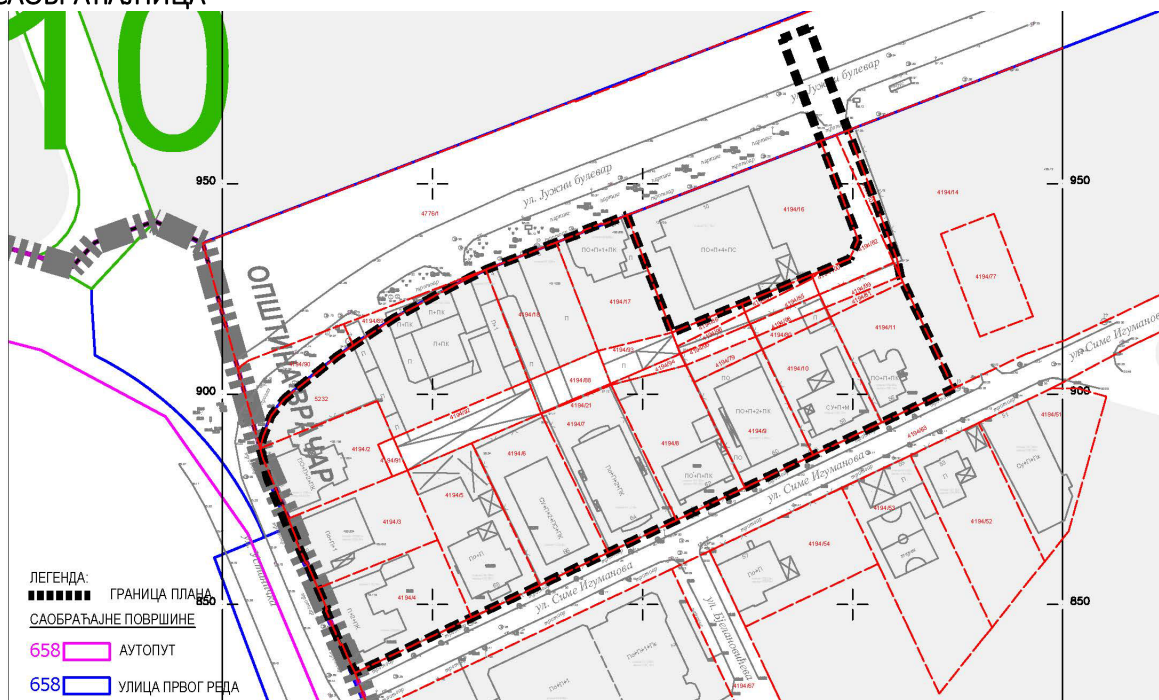
<ul style="list-style-type: none"> ▪ јавне комуналне површине 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ПМ на 80 m2 БРГП продајног простора пијаце
<ul style="list-style-type: none"> ▪ верски објекти 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ПМ на 0,25ha површине гробља
<ul style="list-style-type: none"> ▪ саобраћајне површине 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 ПМ по објекту ▪ 0.4 – 0.5 ПМ за сваки вез у marinaма и пристаништима

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА



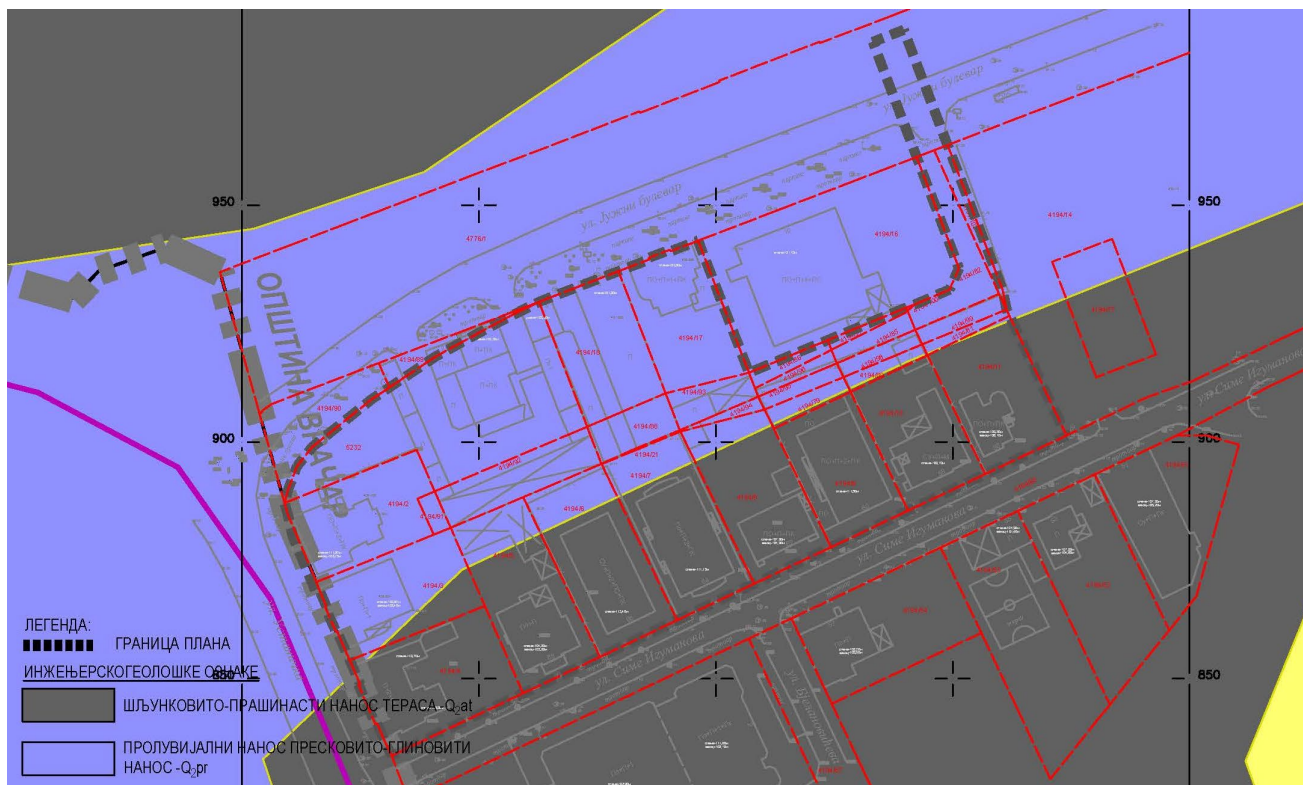
Слика 3 Извод из ПГР-а - Начин спровођења плана

МРЕЖА САОБРАЋАЈНИЦА

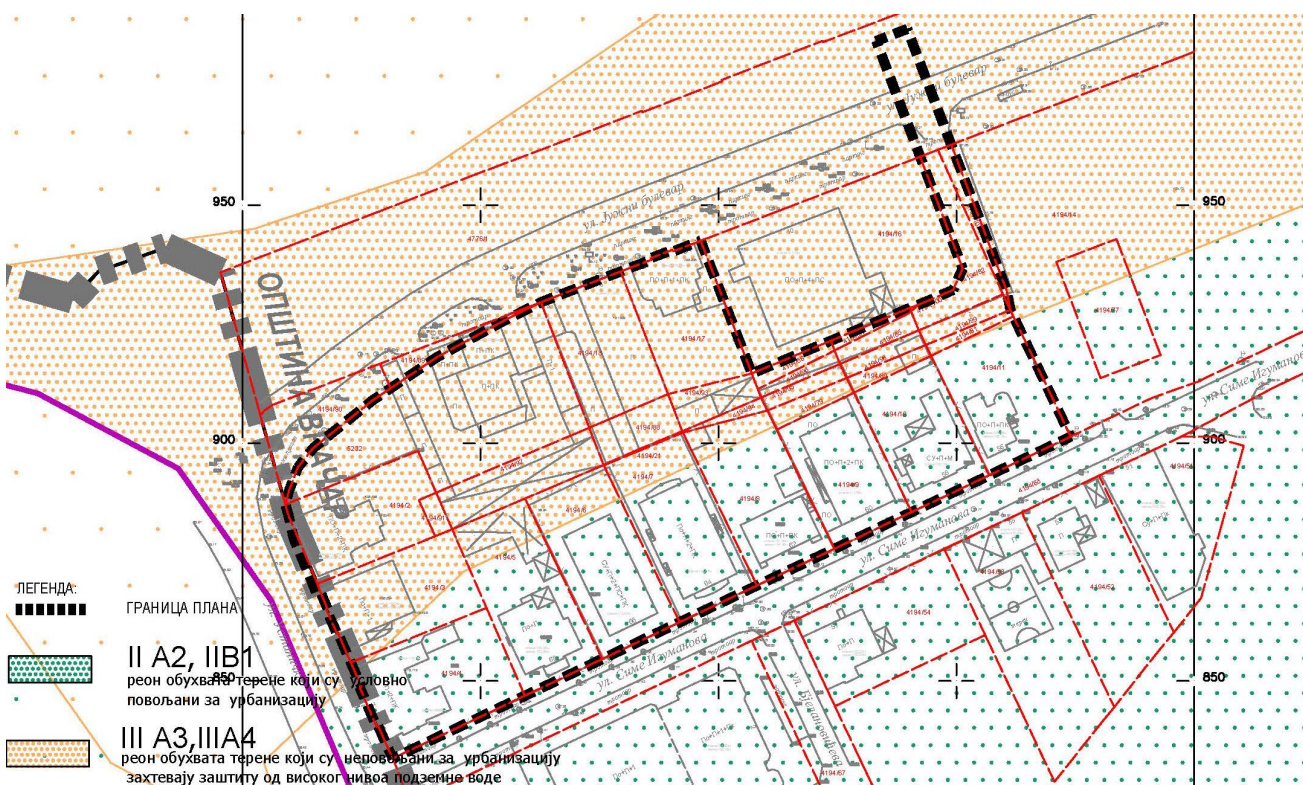


Слика 4 Извод из ПГР-а – Саобраћајне површине и примарна саобраћајна мрежа

ГЕОЛОГИЈА

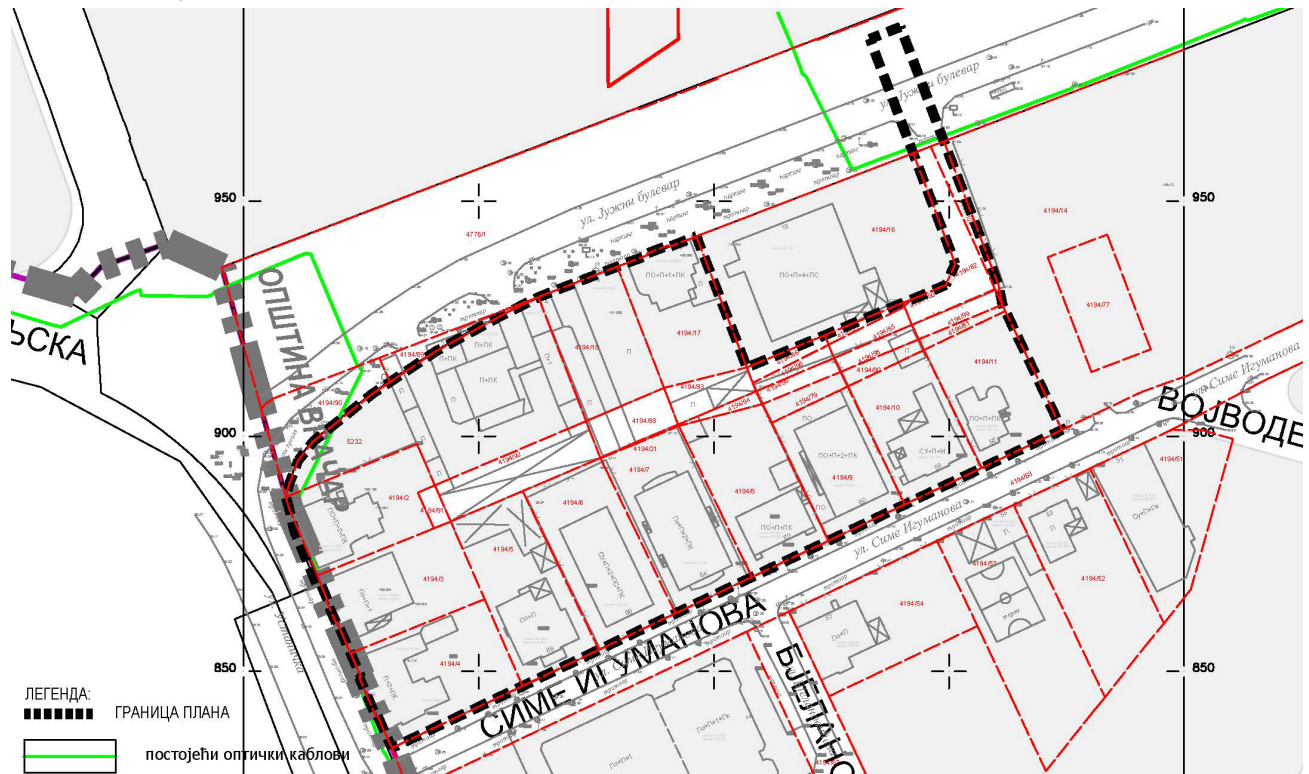


Слика 5 - Извод из ПГР-а – Инжењерскогеолошка карта терена



Слика 6 - Извод из ПГР-а – Инжењерскогеолошка категоризација терена

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА, ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ



Слика 7 - Извод из ПГР-а – Телекомуникациона мрежа, објекти и комплекси

Целина II припада кабловском подручју АТЦ Крунски венац, АТЦ Звездара, АТЦ Карабурма. У оквиру ове целине изграђени су следећи ИС/МСАН:

- ИС “Северни булевар”,
- ИС “Ђурићева”,
- ИС “Вук”,
- ИС “Димитрија Туцовића”,
- ИС “Ђерам”,
- ИС “Милешевска”,
- ИС “Веле Негринове”,
- ИС “Аутокоманда”,
- ИС “Политова”,
- МСАН “Церска”,
- МСАН “Ђердапска”,
- МСАН “Клас”,
- МСАН “Шуматовачка”.

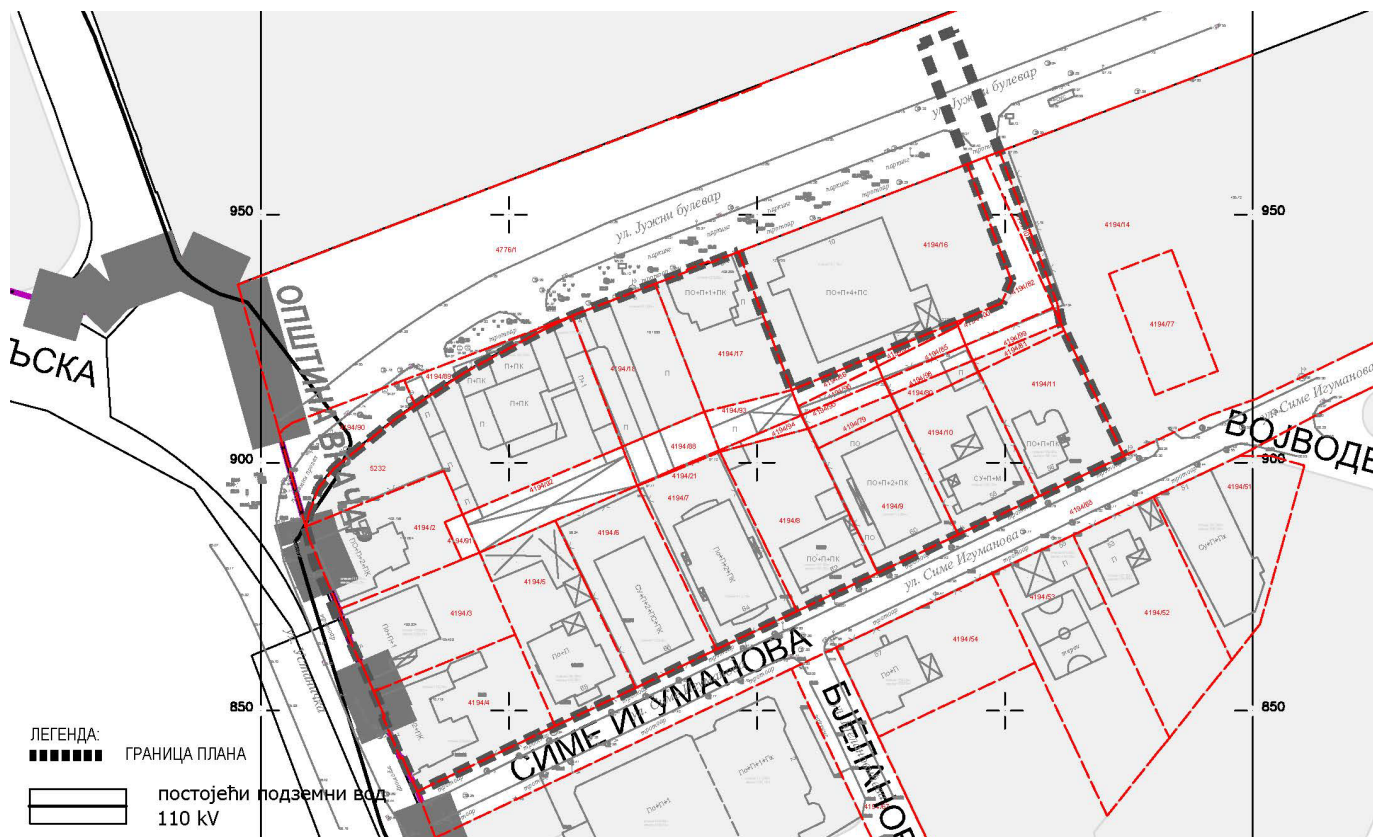
Дистрибутивна телекомуникациона мрежа изведена је кабловима постављеним слободно у земљу или у телекомуникациону канализацију, а претплатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном мрежом. Разводна мрежа је комбинована, подземна и надземна.

Потребан број телефонских прикључака за целину II износи око 5900.

На основу услова Телекома Србија и у зависности од динамике планиране изградње, у оквиру ове целине потребно је изградити око 6 ТКО. Планиране ТКО повезати оптичким водовима са матичним централама. Од планираних ТКО формирати нова кабловска подручја, и положити телекомуникационе каблове до планираних претплатника.

Оптичке каблове и телекомуникационе коридоре планиранити у коридору постојећих и планираних саобраћајних површина.

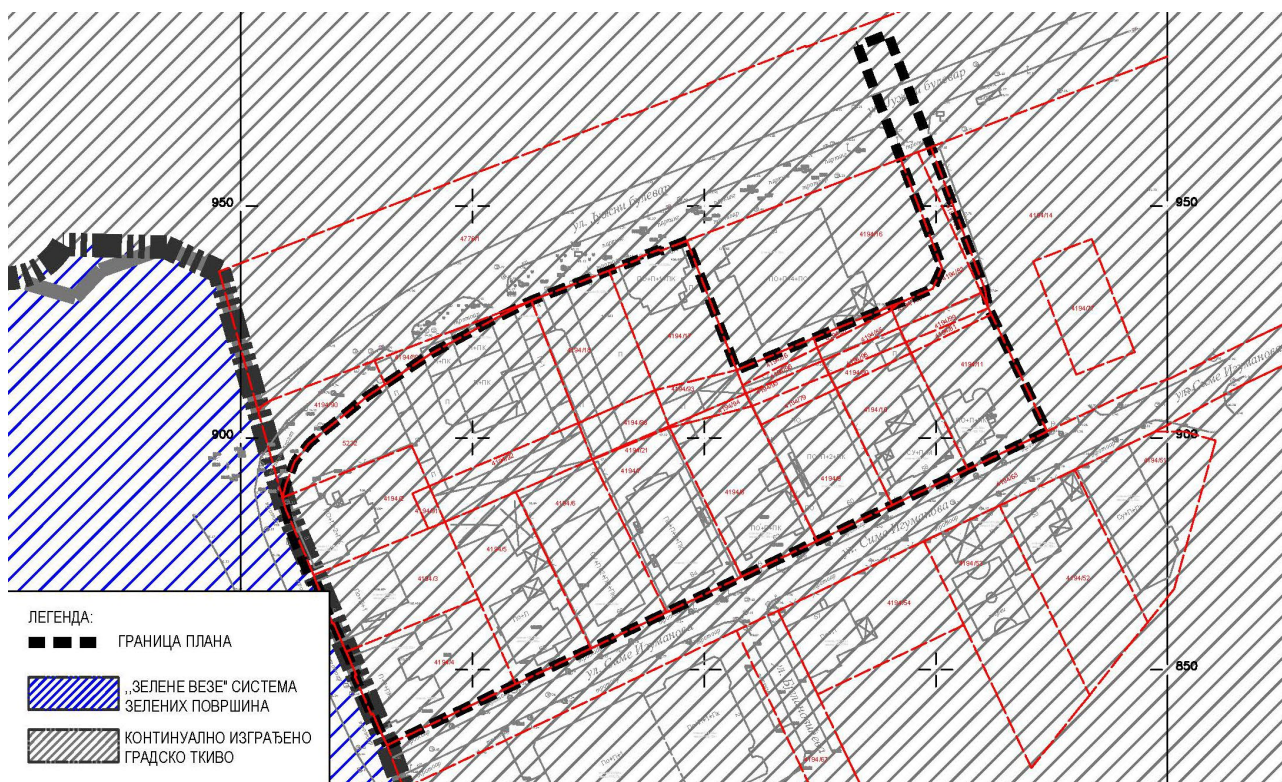
Дистрибутивне телекомуникационе каблове који су постављени кроз телекомуникациону канализацију или су положени у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника телекомуникационих услуга, заменити новим већег капацитета.



Слика 8 - Извод из ПГР-а – Електроенергетска мрежа, објекти и комплекси

ПГРСЗП

По овом Плану у обухвату предметног ПДР-а планирани су блокови, а припадају целини “Континуално изграђено градско ткиво” система зелених површина.



Слика 9 - Извод из ПГРСЗП-а - Подела на целине



Слика 10 - Извод из ПГРСЗП-а – Планирана намена

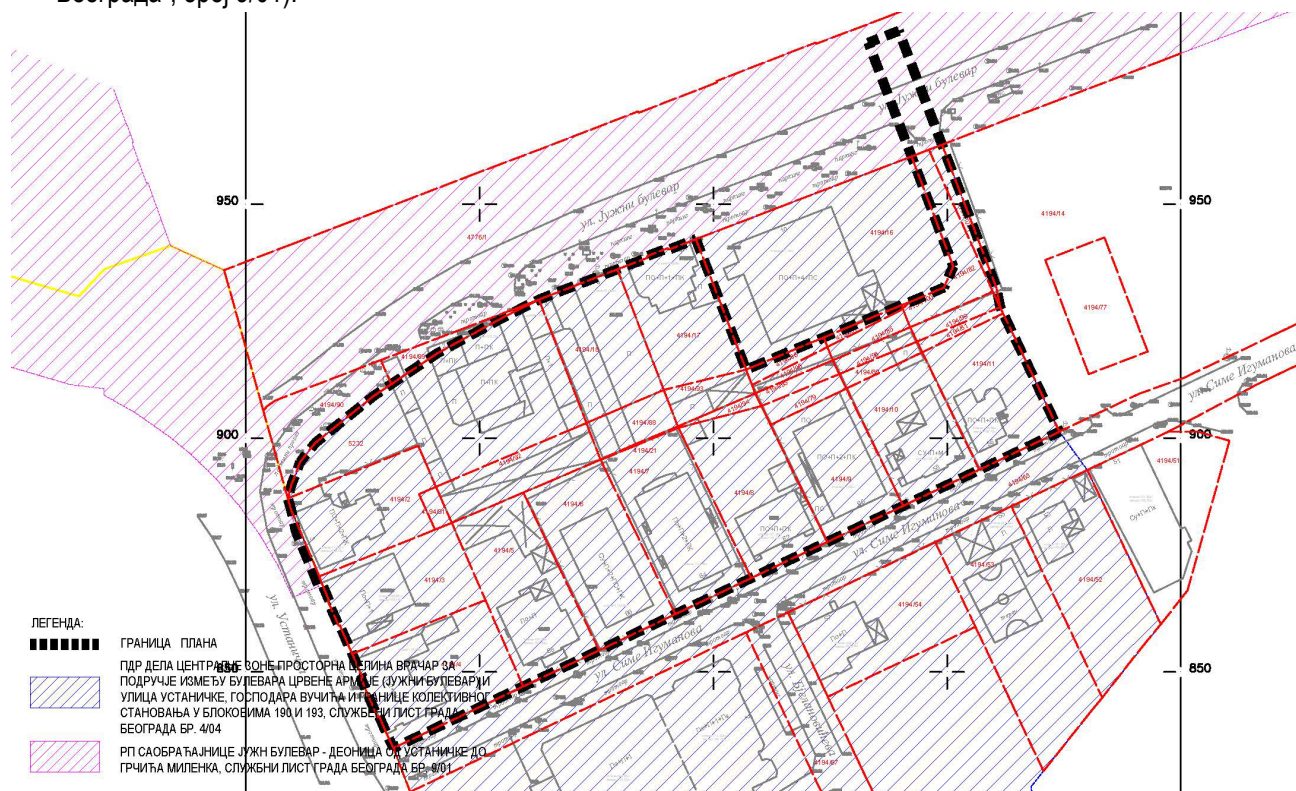


Слика 10 - Извод из ПГРШС-а – ДЕТАЉНЕ РАЗРАДЕ ДРУГЕ ЛИНИЈЕ МЕТРО СИСТЕМА - II ЕТАПА - ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

1.2.2 ПРИКАЗ СТЕЧЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ОБАВЕЗА

У делу обухвата Плана је на снази:

- ПДР дела централне зоне, просторна целина општине Врачар, за подручје између Булеvara Црвене армије (Јужни булевар) и улица Устаничке, Господара Вучића и границе колективног становања у блоковима 190 и 193, ГО Врачар („Службени лист града Београда“ бр. 4/04)
- Регулационо план саобраћајнице Јужни булевар – деоница од Устаничке до Грчића Миленка („Службени лист града Београда“, број 9/01).



Слика 12. Приказ стечених урбанистичких обавеза