

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН БЕОГРАДА 2021

САДРЖАЈ:

УВОД И ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. ПРОБЛЕМИ И ПЕРСПЕКТИВЕ БЕОГРАДА

- 1.1 Европска димензија
- 1.2 Друштво
- 1.3 Становништво
- 1.4 Економија
- 1.5 Грађевинско земљиште
- 1.6 Животна средина
- 1.7 Градско ткиво
- 1.8 Приказ и оцена досадашњих планова

2. ПРАВНИ ОСНОВ, ЦИЉЕВИ, МЕТОД, КОНЦЕПЦИЈА

- 2.1 Правни основ
- 2.2 Општи урбанистички циљеви Београда
- 2.3 Метод израде плана и извод из програма рада
- 2.4 Дугорочна концепција организације и уређења простора

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА, ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

- 3.1 Површина подручја Генералног плана
- 3.2 Опис границе Генералног плана
- 3.3 Грађевински рејони
- 3.4 Просторне зоне
- 3.5 Урбанистичке целине
- 3.6 Јавно грађевинско земљиште
- 3.7 Остало грађевинско земљиште

4. ОСНОВНА НАМЕНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА

- 4.1 Планиране намене и површине земљишта у 2001. и 2021.
- 4.2 Дефиниције показатеља за одређивање капацитета изградње
- 4.3 Становање и стамбено ткиво
- 4.4 Привредне делатности и привредне зоне
- 4.5 Комерцијалне зоне и градски центри
- 4.6 Јавне службе, јавни објекти и комплекси
- 4.7 Спорт и спортски објекти и комплекси
- 4.8 Систем зелених површина
- 4.9 Пољопривредне површине и објекти
- 4.10 Водне површине и објекти
- 4.11 Даљи третман неизграђених градских површина
- 4.12 Даљи третман површина и објеката различитих намена неусклађених са околином

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

- 5.1 Заштита непокретних културних добара
- 5.2 Заштита и уређење значајних јавних урбаних простора
- 5.3 Заштита и третман модерне архитектуре
- 5.4 Заштита природе и природних добара
- 5.5 Заштита визура
- 5.6 Заштита животне средине
- 5.7 Геотехнички аспекти заштите природне средине
- 5.8 Ограничења урбаног развоја у односу на водозахватна подручја и њихове заштитне зоне

6. САОБРАЋАЈ И ИНФРАСТРУКТУРА

- 6.1 Саобраћајни систем
- 6.2 Интегрално управљање водама
- 6.3 Енергетика
- 6.4 Телекомуникације
- 6.5 Посебна правила уређења простора за комуналне делатности и инфраструктурне површине

7. ПРОСТОРНЕ ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

- 7.1 Централна зона
- 7.2 Средња зона
- 7.3 Спољна зона
- 7.4 Рубна зона
- 7.5 Рекапитулација површина по урбанистичким целинама
- 7.6 Просторне зоне и урбанистичке целине у којима се примењују иста правила грађења

8. ТРОШКОВИ И ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ

9. УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ ВЕЋИХ НЕПОГОДА И ОПАСНОСТИ У МИРУ И РАТУ

- 9.1 Заштита од елементарних непогода и других већих опасности
- 9.2 Заштита од интереса за одбрану земље

10. ПРВА ФАЗА СПРОВОЂЕЊА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

- 10.1 Припрема спровођења Генералног плана за важније градске просторе
- 10.2 Праћење, контрола и унапређење процеса спровођења
- 10.3 Прва фаза спровођења Генералног плана

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

11. ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ И ОБНОВУ

- 11.1 Правила грађења за планирану намену простора
- 11.2 Правила грађења за саобраћајнице
- 11.3 Правила грађења за јавне просторе
- 11.4 Правила грађења за блокове

- 11.5 Правила грађења за парцеле
- 11.6 Правила грађења за зграде
- 11.7 Правила за интервенције на постојећим објектима
- 11.8 Правила за реконструкцију објеката
- 11.9 Правила за третман објеката у статусу заштићених непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и објеката и целина који уживају урбанистичку заштиту
- 11.10 Урбанистичка правила за улепшавање града
- 11.11 Урбанистичка правила за успостављање система зелених површина
- 11.12 Урбанистичка правила и мере за организацију простора за грађане са смањеном способношћу кретања
- 11.13 Правила за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије
- 11.14 Инжењерскогеолошки услови и правила за изградњу нових објеката и за доградњу, надзиђивање и реконструкцију постојећих објеката
- 11.5 Примена правила грађења

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

- 12.1 Услови спровођења Генералног плана
- 12.2 Правила грађења
- 12.3 Правила грађења за решавање случајева са објектима изграђеним без одобрења за грађење
- 12.4 Припрема и доношење одлуке о одређивању делова раније донетих урбанистичких планова који се могу примењивати у складу са Законом
- 12.5 Регулациони планови чије се спровођење обуставља
- 12.6 Примена Генералног плана у одређивању јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта
- 12.7 Коришћење јавних површина за санацију проблема паркирања и надлежност према врстама саобраћајница
- 12.8 Посебни инструменти спровођења плана
- 12.9 Нови планови детаљне регулације и урбанистички пројекти
- 12.10 Третман малих комплекса за комерцијалне зоне и градске центре у периоду пре израде планова генералне и детаљне регулације
- 12.11 Третман површина за нову комплексну станбену изградњу у периоду до доношења планова генералне и детаљне регулације
- 12.12 Континуално планирање и унапређење Генералног плана
- 12.13 Остале прелазне и завршне одредбе

13. ГРАФИЧКИ ДЕО ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

ПЛАН (1:20.000)

Саставни део Генералног плана Београда су следећи графички прилози у размери 1:20.000:

- 1. Границе
 - 1.1 Границе и подела подручја Генералног плана
 - 1.2 Планирано јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште 2021.
- 2. Планирано коришћење земљишта (2021.)
- 3. Планирани саобраћај (2021.)
- 4. Планирани систем снабдевања водом за пиће (2021.)
- 5. Планирани систем канализације атмосферских и отпадних вода (2021.)
- 6. Планирано уређење водотока (2021.)
- 7. Планирани систем снабдевања електричном енергијом (2021.)

8. Планирани систем снабдевања топлотним енергијом и природним гасом (2021.)
9. Планиране телекомуникације (2021.)
10. План приоритета 2006. (прва фаза)
11. Планирано стамбено ткиво (2021.)
12. Планиране привредне зоне (2021.)
13. Планиране комерцијалне зоне и градски центри (2021.)
14. Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
15. Планирани спортски објекти и комплекси (2021.)
16. Планиране зелене површине (2021.)
17. Урбанистички инструменти спровођења плана
 - 17.1 Просторне зоне и урбанистичке целине у којима се примењују иста правила грађења
 - 17.2 Инструменти спровођења плана

ДОКУМЕНТАЦИЈА (1:20.000)

Саставни део Генералног плана Београда су следећи графички прилози у размерама 1:50.000 и 1:20.000:

1. Приказ ширег подручја ГП (1:50.000)
2. Карта блокова 2001. (1:20.000)
3. Трајна добра Београда 2001. (1:20.000)
4. Значајни јавни урбани простори 2001. (1:20.000)
5. Ограничења урбаног развоја 2001. (1:20.000)
6. Постојеће коришћење земљишта 2001. (1:20.000)
7. Постојећи саобраћај 2001. (1:20.000)
8. Стамбено ткиво 2001. (1:20.000)
9. Привредне зоне 2001. (1:20.000)
10. Комерцијалне зоне и градски центри (2001.)
11. Јавне службе, јавни објекти и комплекси (2001.)
12. Спортски објекти и комплекси (2001.)
13. Зелене површине (2001.)
14. Планирана трансформација блокова и нове локације

14. ДОКУМЕНТАЦИЈА ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

14.1 Основна документација

1. Одлука о приступању изради плана
2. Програм рада на изради Генералног плана
3. Списак осталих истраживања, студија које су коришћене или израђене за потребе ГП
4. Извештај о сарадњи са обавезним учесницима
5. Посебни услови од органа, организација и предузећа законом овлашћених (Републички завод за заштиту природе, Завод за заштиту споменика културе града Београда-”Непокретна културна добра на простору Генералног плана Београда 2021.”, Републички завод за заштиту споменика културе ”Предлог мера заштите градитељског наслеђа са елементима стратегије, метода, концепта и валоризације”, Записник о усаглашавању ставова о решењима у ГП са представницима Генералштаба, Савезног министарства одбране)
6. Посебне евиденције и спискови
 - Списак културно-историјских споменика и претходне заштите
 - Списак природних заштићених вредности
 - Списак објеката индустријског наслеђа
 - Списак објеката модерне архитектуре
 - Списак постојећих значајних јавних простора у централној зони

7. Образложење плана
8. Радни тим Генералног плана - по свим фазама израде плана

14.2 Остала документација

1. Истраживања, студије, анализе:
 - Метрополитен Београда, Географски факултет
 - Демографска садашњост и будућност Београда, Центар за демографска истраживања, Београд
 - Концепција привредног развоја Београда у периоду 2002 - 2006 - 2021, Factis
 - Геолошке, хидрогеолошке и сеизмичке карактеристике терена са категоризацијом према инжењерско-геолошким условима за планирање простора за израду ГП Београда, Урбанистички завод Београда, Геозавод Д.О.
 - План јавног градског превоза - SYSTRA, извештаји мај и јун
 - Хипотеза Генералног плана Београда 2021., Урбанистички завод
 - Концепција Генералног плана Београда 2021., Урбанистички завод
 - Преднацрт Генералног плана Београда 2021., Урбанистички завод
 - Нацрт Генералног плана Београда 2021., април 2002., Урбанистички завод
2. Мишљења, сагласности од органа, организација и предузећа законом овлашћених:
 - фаза Хипотезе
 - фаза Концепције
 - фаза Преднацрта
 - фаза Нацрта - прва верзија
3. Подаци о обављеном јавном увиду, стручној расправи и сарадњи у току израде плана
 - Подаци о сарадњи у току израде плана
 - Усаглашавање ставова са појединим учесницима (Секретаријат, Дирекција, КИО, Савет, општине, стручна удружења) до нацрта - прва верзија
 - Усаглашавање ставова са појединим учесницима (Секретаријат, Дирекција, КИО, Савет) до нацрта - друга верзија
 - Извештај о обављеном јавном увиду са ставовима планске комисије о свакој достављеној примедби

СПИСАК СКРАЋЕНИЦА

АПГ	- Административно подручје Београда
БВС	- Београдски водоводни систем
БРГП	- Бруто развијена грађевинска површина
ГВИ	- Граничне вредности имисије
ГП	- Генерални план
ГРС	- Главна регулациона станица
ГСП	- Градско саобраћајно предузеће
ГУП	- Генерални урбанистички план
ДП	- друштвени производ
ДУП	- Детаљни урбанистички план
ЕУР	- евро
ЖТП	- Железничко-транспортно предузеће
ЗСО	- Зона стварања отпадака
З	- степен заузетости
И	- индекс изграђености
ЈКП	- Јавно комунално предузеће
ЈП	- Јавно предузеће
Ки	- Коефицијент изграђености
КО	- Катастарска општина
КП	- Катастарске парцеле
КЧО	- Комунални чврсти отпад
млрд.	- милијарди
мил.	- милиона
НРГП	- нето развијена грађевинска површина
ОДК	- Основна државна карта
ОМР	- Обновљиви материјални ресурс
ПА	- Путнички аутомобил
Пи	- Процент изграђености
ПКБ	- Пољопривредни комбинат Београд
ПП	- Просторни план
ППГБ	- Просторни план града Београда
ППРС	- Просторни план Републике Србије
САС	- Савез архитеката Србије
СИВ	- Савезно Извршно веће
СМТ	- Спољна магистрална тангента
СО	- Скупштина општине
СРЦ	- Спортско-рекреативни центар
ТО	- Топлана
УН	- Уједињене нације
УМП	- Унутрашњи магистрални прстен
УТУ	- Урбанистичко-технички услови
ХЕ	- Хидроелектрана
ЦЗ	- Централна зона
ШПЦ	- Шири просторна целина

Скупштина града Београда, на седници одржаној, на основу члана 36. и 54. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003) и чланова 11. и 27. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", број 18/95 и 20/95), донела је

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН БЕОГРАДА 2021

1. ПРОБЛЕМИ И ПЕРСПЕКТИВЕ БЕОГРАДА

1.1 Европска димензија

У односу на период пре 1991. године Београд је у значајној мери данас снизио ранг на скали европских метропола. У ранијем периоду Београд је третиран као *европска метропола*, веома значајна за читав југоисток Европе. Данас је Београд оцењен као "главни град државе" док су Беч, Будимпешта или Солун европске метрополе у овом региону. Према "Студији дунавског подручја" Србија, а са њом и Београд, налази се на периферном делу Дунава уз објашњење на основу политичких критеријума.

Према пројекту ARGE DONAU, у коме званично учествује и Србија, Београд је кандидован да буде један од лучких градова у оквиру заједнице лучких градова тзв. Donau Hansa.

У сваком случају, Београд данас има другачију улогу и значај од оног који је имао у време СФРЈ, што захтева преиспитивање стратегије његовог просторног развоја и новог оријентисања у односу на европске метрополе, посебно оних у централној, источној и југоисточној Европи. Две чињенице су од битног значаја за Београд:

- Мрежа европских метропола све више добија особине динамичке класификације, где градови користе конкурентну способност да заузму одређен положај у мрежи. Интереси и повезивање интереса, пре свега економских, у томе су пресудни те се умрежавање градова све више врши на партнерској интересној основи. Европска унија у том смислу подстиче умрежавање градова централне, источне и југоисточне Европе са градовима на западу, али мрежа се стално мења са променом интереса.
- Мрежа европских саобраћајних коридора, дефинисана на конференцији у Хелсинкију, покрива све земље Европе са 10 коридора од којих два, коридор VII и коридор X са два крака, прелазе преко Србије, односно укрштају се у Београду.

Концепција просторног развоја, уређења и заштите града Београда, територије од 3.000 km², данас треба да се заснива на поштовању напред наведених чињеница, али, пре свега, подижући планским и организационим решењима степен привлачности урбаног подручја града Београда. Наиме, сам положај у мрежи европских градова се мења променом политичке и економске конфигурације, док се предност два коридора и изузетног географског положаја Београда мора оправдати кроз повећану привлачност за нове инвестиције и нове културне подухвате. Ово ће се постићи:

- доследном реформом политичког и економског миљеа који ће гарантовати сигурност инвестиција;

- пажљивом социјалном политиком која ће решити легалне предиспозиције за решавање стамбеног питања, спречавање бесправне градње, развој мреже социјалних услуга и сл.;
- мудрој културном политиком која ће природне и културне вредности града Београда умети да постави као основ укупног развоја Београда, потенцирајући његов идентитет;
- развојном политиком која ће успоставити неопходну економску и еколошку равнотежу у метрополитенском подручју Београда користећи све природне ресурсе на одржив начин уз помоћ комуналних система;
- усавршавањем механизма управљања градом Београдом као јединственом метрополитенском целином у којој влада одређен степен међузависности, уз развој квалитетног информационог система.

Променом политичке ситуације стичу се претпоставке за враћање Београда у центар Подунавља, подизање његовог ранга у констелацији европских градова, али је перспектива економског развоја и умрежавања Београда са другим сличним метрополама Европе, пре свега централне, источне и југоисточне, још увек неодређена. Изван Европске уније, корелацију треба тражити са Братиславом, Будимпештом, Букурештом и Софијом, градовима који су више или мање озбиљно закорачили у процес европског регионалног умрежавања, а у Европској унији са Бечом и Солуном, пре свих.

У светлу овог питања, капиталну улогу има положај Београда на укрштању два од десет европских коридора, коридора VII и коридора X. Коридор VII или "Дунавски коридор" има специфичну улогу у односу на остале јер му је река окосница, а за Београд има кардинални значај јер га економски, функционално, културно па и духовно повезује са Немачком, Аустријом, Мађарском и другим дунавским земљама, са неслућеним и до сада неискоришћеним потенцијалима развоја на потезу Београд – Смедерево - Велико Градиште. У том погледу посебно треба истаћи да се Дунав у Европи све више посматра са становишта трансверзалних веза, као географски лонгитудинални елемент који тражи премошћавање и повезивање. Примери веза преко Дунава, Мађарске и Словачке упућују на идеју о мостовима као приоритету и у региону Београда, уз неопходне функционалне и економске доказнице.

Коридор X Беч - Загреб – Београд - Ниш - Солун и крак X₁ Београд - Будимпешта представљају основну кичму развоја Србије, са Београдом као епицентром. Ради тога укрштање ова два коридора у зони Београда треба посматрати са становишта:

- повезивања на саобраћајне и инфраструктурне мреже градског и републичког значаја;
- будућег Београда као потенцијално моћног мултимодалног чвора, где се укрштају путни, железнички, речни и ваздушни саобраћај;
- реконструкције и модернизације постојеће мреже пре дефинисања нових стратешких праваца;
- коришћења земљишта, пре свега око магистралних коридора у оквиру административног подручја Београда, односно метрополитена Београда.

Капиталне стратешке зоне у метрополитену Београда, као што су пољопривредна зона у Земуну, Палилули, Гроцкој или Младеновцу, зона Колубарског угљеног басена у Лазаревцу и Убу, зона термоенергетике у Обреновцу и Лазаревцу, или зоне стратешке индустрије у Шапцу, Ваљеву, Обреновцу или Панчеву, треба структурно редефинисати на економско-еколошкој основи. Један од првих задатака у овој фази развоја представља анализа ефеката започетих и планираних објеката (индустрија, саобраћај, привреда, складишта и сл.), као и боље коришћење и модернизација постојећих система инфраструктуре.

Координирано и синхронизовано са овим треба организовати и правце, капацитете и динамику развоја других мрежа инфраструктуре. Ова тематика има своју транснационалну (електро, гас, нафта), националну и регионалну димензију (ТТ, вода, отпад) и отвара значајно питање за регионални развој: *приступачност инфраструктури*. Од одговора на ово питање зависи будуће уравнотежење развоја АПБ, као и однос према ширем регионалном окружењу. Посебно је значајно да се градске институције које брину о водама и санитацији града укључе у европске интеграционе пројекте организоване око дунавског слива.

Европску димензију Београд ће у будућности да афирмише:

- коришћење природних и створених потенцијала за усклађен економско-еколошки развој;
- повезивање у мрежу европских градова преко заједничких пројеката обнове града и модерновање урбаних и руралних технологија;
- рехабилитовање културних стаза, комплекса и репера од европског значаја, као и природно-еколошких система који Београд могу да афирмишу као европску туристичку дестинацију;
- увођење више реда у коришћење земљишта у градском грађевинском подручју, али и у пољопривредном атару, уз нужно заустављање и регулисање бесправне градње;
- потенцирање елемената и репера који доприносе анимацији духа и идентитета града Београда као комплексне урбано-руралне целине са веома специфичним и препознатљивим деловима просторне структуре у градовима и приградском делу.

Активирањем развојних потенцијала града Београда, што у великој мери зависи од квалитета управљања градом, односно од активне употребе свих инструмената којима град располаже (нормативни, економски, финансијски, организациони, технички), Београд у будућности може поново да конкурише за категорију градова европског значаја конкурентан другим метрополама на Дунаву (Беч, Будимпешта), односно у региону централне, источне и југоисточне Европе као што су Праг, Букурешт, Кијев, Солун или Атина.

1.2 Друштво

1.2.1 Данашње стање и проблеми

У развоју нашег друштва са аспекта урбанизације, у претходном социјалистичком периоду, могу се разликовати рурално, индустријско и урбано обележје и друштва и града. По степену урбанизације наше друштво је и даље на зачељу листе средњевропских и источноевропских земаља. Учешће градског становништва у укупном становништву СРЈ тек почетком деведесетих година премашило је половину (53%), када смо, демографски гледано, постали претежно урбано друштво. Главни актер наше урбанизације после Другог светског рата је држава. Градови као носиоци регионалних и општинских функција били су развојни фаворити. У њима су градско грађевинско земљиште, приватне стамбене зграде и привредни објекти експроприсани, конфисковани и национализовани.

Индустријализација је била претежно заснована на екстензивном запошљавању радне снаге са села, што је условљавало миграције и бројне циркулације (дневне миграције). Осамдесетих година миграције село - град опадају, док циркулације јачају. Један од резултата оваквих трендова јесте предимензионсан и саобраћајно неуређен

град. Са друге стране, стихијске миграције село - град довеле су до рурализације Београда, што се види по његовој морфологији и по социопрофесионалној, односно "полутанској" припадности.

Кризи урбанитета допринела је и чињеница да је у развоју нашег грађанства било драстичног дисконтинуитета, тако да је оно малобројно и нестабилно и још увек не представља друштвено конституисан слој. Релативно је мали број оних који представљају градско становништво у другом или трећем колену. Овај проблем је посебно заоштрен деведесетих година због прилива сеоског и полутанског, нарочито избегличког становништва и интензивног одлива градског високообразованог становништва.

За постсоцијалистичку трансформацију и транзицију у Београду може се рећи да је, у поређењу са централноевропским друштвима и градовима, била успорена и блокирана. Прелазак са једног система на други одликовао се маргинализацијом привреде и друштва унутар поделе светског економског система на центар, полупериферију и периферију, као и подржављењем великог корпуса некадашње самоуправне друштвене својине.

Суноврат стандарда повећавао је јаз између богатих и сиромашних, погађајући и припаднике средње класе. Пауперизација је више погодила градове, односно урбано становништво, тако да на прелазу два века постоји око 40% сиромашног становништва, око 40% је на граници сиромаштва, око 15% се може сврстати у средњу класу, док је богатих око 5% (0,5% су врло богати). Врх друштвене лествице богатства сведочи о расту диференцијације, а на дну се дешава хомогенизација.

Просторне последице, у области организације насеља вишеструко су негативне: масовно полулегално и илегално дозиђивање и надоградња, предимензионираност постављања "киоска", подизање нелегалних стамбених (сиротињских и луксузних) и других објеката, укључујући и нове градске блокове и читава насеља.

1.2.2 Перспективе друштвеног развоја

Перспектива друштвеног развоја Београда везује се за изградњу новог друштва у целини са циљем да се обезбеди укључивање наше земље и града у друштво модерних држава, пре свега Европе. Конституисање новог социоекономског система, изградња правног поретка који гарантује остваривање основних људских права прихваћених у савременом свету, стварање конзистентног привредног амбијента, укључивање у перспективне светске токове, као и успостављање сарадње са другим земљама из окружења у свим доменима друштвеног деловања - политичком, економском, образовном, културном, спортском, хуманитарном итд. основа су за интегрисање у међународну заједницу.

Коришћење како постигнутих резултата на плану спољне политике на почетку транзиционих промена, тако и географских и других предности којима Београд располаже предуслов су за јачање сопственог положаја у кругу других градова југоисточне Европе са истим аспирацијама. При томе би оријентација била на изградњи таквог имиџа града који је привлачан за улагање страног капитала у свим његовим појавним облицима, и сходно томе, промовисање предности и погодности ове средине за потенцијална улагања.

На унутрашњем плану, а с обзиром на сопствене расположиве потенцијале, мерама из градске надлежности неопходно је водити политику подстицања развоја пропулзивних индустријских грана и привредних сектора, стицања и примене

савремених знања у производном и радном процесу уопште. Град такође треба да води рачуна о заштити општег интереса балансирањем односа између општих и појединачних интереса, односно расподељивањем јавно произведеног добра између власника градског земљишта и предузетника, између локалних привредних актера и националних и мултинационалних компанија, између произвођача и становника, између становника који припадају различитим друштвеним слојевима, између власника и закупаца, итд.

Започета политика урбаних промена треба да буде усмерена на довршење приватизације стамбеног и пословног простора, адекватну комерцијализацију градских историјских језгара, заокруживање резиденцијалних целина, смањивање резиденцијалне и комерцијалне субурбанизације и социопросторне сегрегације. У циљу заокруживања организације насеља предузимаће се мере за заустављање полуилегалног и илегалног дозирања и надоградње, подизања "дивљих" стамбених (сиротињских и луксузних) и других зграда, постављање привремених, монтажних објеката и др.

Изградња новог идентитета Београда одвијаће се на градском, националном и регионалном нивоу. На градском нивоу то подразумева ревитализацију наслеђа предсоцијалистичког Београда и изградњу идентитета на приградском нивоу, кроз јачање сарадње са непосредним градским и руралним суседством. На националном нивоу, Београд као метропола свој стратешки идентитет треба да формира на глобалној друштвеној интеграцији која обухвата сарадњу са већим и средњим градовима у земљи и градовима са симболичним или историјским метрополским обележјима. Регионални значај Београда повезан је са потребом истицања његовог идентитета као интернационалног, средњоевропског или балканског средишта.

1.3 Становништво

1.3.1 Данашње стање и проблеми

У периоду од 1948. до 1999. године укупно становништво Београда је повећано преко 2,5 пута (са 634.000 на 1.621.000). Као последица натпросечног демографског раста, узрокованог пре свега досељавањем, стално је повећаван удео београдског у укупном становништву централне Србије. Оно је 1948. године износило 15,3% од популације централне Србије, а у 1999. године је повећано на 28,25%.

Стопа наталитета износила је у 1999. године 8,7 ‰, док је стопа морталитета била 11,9 ‰. То је разлог што је стопа природног прираштаја била негативна (-3,2 ‰). Последња деценија двадесетог века представља изузетно сложен период у демографском развоју Београда. Становништво се није обнављало природним путем услед ниског нивоа рађања (пад од 1,4 на 1,2 детета по жени), тј. фертилитет је за 40% нижи од нивоа неопходног за просту репродукцију. Становништво је првенствено увећано по основу механичког прилива, чиме је ублажен темпо смањивања становништва Београда. У 1999. години број становника Београда је по том основу увећан за око 8.100 лица, чиме је ублажен темпо смањивања становништва. Очекивано трајање живота при живорођењу код мушкараца има тенденцију стагнације и износи 77,7 година, док код жена бележи благи пад са просечно 75, 8 година.

Београдска популације се може сврстати у групу демографски старих популација. Промене у старосној структури се огледају у сталном опадању удела младих уз истовремено стално и све израженије повећање удела старих. Према проценама за

1999. годину, број становника млађих од 20 година и број становника старијих од 60 година је готово исти, односно сваки пети становник је млађи од 20 година, али је и сваки пети старији од 60 година. Удео лица старијих од 75 година износи око 5%. Промене у полној структури су се кретале у смеру повећања удела женског становништва, док је удео мушког готово стално опадао. Тако је у посматраном периоду однос мушкараца и жена био око 910 : 1000. У 2001. години на територији ГП живело је око 1.320.000 хиљада становника, што уједно представља основу за планирање будућих вредности, како демографских, тако и просторних.

1.3.2 Прогноза будућег кретања становништва

Изузетан значај развоја становништва Београда, не само као демографског, него и као политичког, економског, културног и сваког другог његовог израза, у први план поставља правилну процену тенденција његовог будућег раста. Међутим, овде се као озбиљно ограничење појављује непотпуна и недовољно прецизна аналитичка основа (пошто је био одложен попис предвиђен за 2001. годину) и заснованост прогнозе на процењеном броју становника са ослонцем на попис из 1991. године, кретању виталних карактеристика, миграција, као и попису избеглих и расељених. Резултати пописа одржаног пролећа 2002. године су потврдили да нема битнијих одступања у односу на у полазу предвиђени број становника претпоставке ове основе.

На прогнозу будућег кретања становништва од пресудног утицаја су дугорочне тенденције фертилитета, морталитета и миграција. Што се тиче фертилитета и морталитета, очекује се настављање тенденција из претходног периода. Предвиђа се да стопа фертилитета у 2021. год. достигне ниво од 1,23 детета по жени, а очекивано трајање живота са 70,5 год. код мушког и 75,5 год. код женског пола оствареног на крају деведесетих година двадесетог века продужи на 73,3, односно 77,8 година. Миграциона кретања, под утицајем догађаја из претходног периода (ратни сукоби, политичке промене итд.) и нормализовања политичке и економске ситуације у првим годинама 21. века, поново би промовисала Београд као имиграционо подручје са нешто измењеном структуром досељавања - поред миграната из других региона земље, одвијао би се и процес усељавања страних држављана.

У планском периоду наставио би се процес убрзаног старења становништва, тако да ће на крају периода удео старијих од 60 година износити 27,3%, а млађих од 20 година 19,5%, док би просечна старост становништва била повећана на 43,6 година. Прогнозе "Центара за демографска истраживања", засноване на претходним карактеристикама, показале су да ће, сходно очекиваним трендовима кретања становништва, на подручју ГП у 2021. години живети око 1.322.000 становника. Од пресудне важности за планирање је правилно димензионисати број лица која ће по разним основама боравити у граду. Стога је, за ове потребе, неопходно рачунати са нешто већим од процењеног броја становника, односно потребно је у калкулацију укључити и привремене становнике Београда (студенти, запослени у страним представништвима, војна лица и др.). Са друге стране, повећање броја становника произашло је и из потребе да се предвиде довољне резерве простора намењене различитим градским садржајима (становане, пословање и др.) за случај непредвиђених околности. С обзиром да становништво које привремено борави у граду, оптерећује све социјалне, инфраструктурне и остале фондове, у планерским пројекцијама се рачунало са 1.400.000 становника на подручју ГП у 2021. години. Мишљење је да повећање од око 5% у односу на пројекцију сталног становништва представља задовољавајућу меру осигурања при различитим прорачунима (степен изграђености и др.).

Табела 1: Пројекција броја становника и броја запослених на подручју ГП Београда

године	број становника	број запослених
2001.	1.320.000	420.000
2002.	1.328.000	422.000
2003.	1.336.000	430.000
2004.	1.344.000	439.000
2005.	1.352.000	448.000
2006.	1.360.000	457.000
2007.	1.363.000	465.000
2008.	1.365.000	474.000
2009.	1.368.000	482.000
2010.	1.371.000	491.000
2011.	1.373.000	499.000
2012.	1.376.000	505.000
2013.	1.379.000	511.000
2014.	1.381.000	516.000
2015.	1.384.000	521.000
2016.	1.387.000	526.000
2017.	1.389.000	529.000
2018.	1.392.000	532.000
2019.	1.395.000	536.000
2020.	1.397.000	540.000
2021.	1.400.000	545.000

Из пројекција становништва за подручје ГП и његовог учешћа у становништву централне Србије произилази да ће порастати учешће становништва које живи на територији ГП у становништву централне Србије са 22,6%, колико је износило у 2001. години, на преко 24% у 2021. години.

1.4 Економија

1.4.1 Данашње стање и проблеми

Привредни амбијент Београда претходне деценије у економској сфери карактеришу иста обележја која су утицала на трендове и стање у целој земљи. Узроци појава су спољашње и унутрашње природе. У првој групи од пресудне важности су:

- смањење величине државног и тржишног простора,
- економске санкције Европске уније и Савета безбедности УН,
- транзициона криза земаља бивше источне Европе,
- затварање тржишта развијених земаља условљених глобализацијом политичких и економских веза,
- стагнација светске привреде и заоштравање дужничке кризе.

У другој групи, групи унутрашњих фактора који су утицали на обликовање данашњег економског стања, најкрупнији су:

- неконзистентност и недовршеност привредног амбијента уз честе промене институционалних услова привређивања,
- супротстављеност два модела - самоуправног и тржишног,
- нестабилност услова привређивања - курса и цена,
- ратно окружење, велики прилив избеглих и интерно расељених лица и одлив младих стручних кадрова са савременим технолошким знањима.

У периоду од 1989. године, као године након које је наступила ерозија економских и социјалних прилика и 2000. године, издвајају се два потпериода. Први, до 1994.

године, пратило је продубљивање економске и социјалне кризе. Други је везан за доношење Програма реконструкције монетарног система и стратегије економског опоравка Југославије, који је дао запажене стабилизационе резултате, али на структурном плану није довео до потребног помака.

На почетку новог планског циклуса, у 2000. години, у односу на 1989. годину економску ситуацију на подручју ГП обележавају:

- пад укупног друштвеног производа са 4.400 милиона на 2.400 милиона ЕУР;
- пад друштвеног производа по становнику са 3.400 на 1.780 ЕУР;
- измена привредне структуре: смањење учешћа индустрије у ДП (са 38,4% на 27,6%) и грађевинарства (са 8,3% на 6,5%), а повећање учешћа трговине (са 22,9% на 27,7%) и сектора услуга;
- смањење инвестиционих улагања са 990 милиона на 420 милиона ЕУР;
- опадање броја запослених за око 140.000 (са 563.000 на 420.000);
- повећање броја незапослених лица за око 30.000 (са 73.000 на 103.000), што се одразило на повећање стопе незапослености која износи око 24% и појава вишка запослених од око 30%.

Оцена достигнутог нивоа раста друштвеног производа обухвата све секторе својине и тзв. сиву економију која је за ове потребе укалкулисана са 20% вредности ДП. Истовремено, тако обрачунат ДП представља основу за прогнозу могућности будућег развоја.

1.4.2 Перспективе економског развоја

Перспектива економског развоја Београда ослања се на Концепцију привредног развоја Београда у периоду 2002-2006-2021. консалтинг фирме FAKTIS и развојну стратегију заснивану на коришћењу реалних могућности. То значи да се пошло од достигнутог укупног нивоа развоја, од постојеће привредне структуре, као и од специфичности Београда, посебно његовог централног дела који има обележја административног, образовног и културног средишта. Имајући то у виду, као и испољене тенденције у другим европским градовима и главним градовима земаља у транзицији, очекује се да ће доћи до постепене позитивне промене привредне структуре.

Стратегија са којом рачуна овај ГП опредељена је следећим чињеницама:

- а) општи ниво економске активности у Београду егзогено је изазван, што значи да део ресурса, развојне аспирације и потрошачке навике становништва одговарају вишем нивоу друштвеног производа по становнику од оног који је затечен на почетку планског периода;
- б) раст привредне активности у великој мери може да се ослони на постојеће ресурсе, као што су радна снага, положај града и делом производни и други објекти;
- ц) наведени фактори, као и друга обележја овдашње привреде (саобраћајне везе, инфраструктурна опремљеност, познавање тржишног начина пословања и сл.), престављају основу за привлачење страних инвестиција, али уз суштинску промену законодавног и општег привредног и друштвеног амбијента;
- д) виталност приватног сектора са флексибилним производним програмима и његов даљи организовано спонтан развој, представља додатну могућност свеукупног развоја.

Опредељивање циљева развоја у наредном периоду базира се и на чињеници споријег темпа трансформације привреде у односу на очекивања, пре свега у домену приватизације и трансформације друштвених и државних предузећа, као и на споријем приливу иностраних средстава без којих није могуће активирање развојних потенцијала, нити остваривање циљног нивоа продукције, посебно не у кратком року. Сходно томе, очекује се да ће развој привреде ићи у два правца. С једне стране одвијаће се у правцу реструктурирања постојеће производње, а с друге тећи ће процес бржег развоја малих и средњих (приватних) предузећа.

Полазећи од затеченог стања и оцене могућности развоја на територији ГП издвајају се два доминантна стратешка циља :

1. убрзање раста друштвеног производа тако да он средином планског периода достигне ниво из 1989. године, што значи износ од око 8,100 милиона ЕУР и
2. достизање, до 2021. године, привредне структуре сличне оној у главним градовима других европских земаља (где доминира терцијарни сектор) и нивоа друштвеног производа од око 5.700 ЕУР по становнику.

Табела 2:

Пројекција друштвеног производа по областима на подручју ГП Београда (у мил. ЕУР)

године	ГДП	индустрија	пољопривред. и шumarство	грађевинарство	саобраћај	трговина	угоститељство и туризам	услуге	остало	ДП по становнику
1989.	5.000	1.900	260	420	510	1.140	150	350	250	3.900
2000.	2.700	600	150	180	320	760	90	320	160	2.000
2002.	2.900	700	160	190	350	780	100	310	160	2.100
2003.	3.100	800	170	190	380	800	100	300	170	2.300
2004.	3.300	900	180	200	410	820	100	290	180	2.400
2005.	3.500	1.000	180	210	440	840	110	270	180	2.600
2006.	3.700	1.100	190	220	480	860	110	260	190	2.700
2007..	4.000	1.200	180	260	530	910	120	310	220	2.900
2008.	4.300	1.200	170	310	590	960	130	360	260	3.200
2009.	4.600	1.200	160	360	650	1.020	140	420	290	3.400
2010.	5.000	1.300	150	420	710	1.070	150	490	330	3.600
2011.	5.200	1.300	130	480	760	1.120	160	570	360	3.800
2012.	5.400	1.200	120	550	800	1.160	170	660	400	3.900
2013.	5.700	1.200	110	620	850	1.200	170	720	450	4.100
2014.	5.900	1.200	100	700	900	1.230	180	780	540	4.300
2015.	6.200	1.100	90	780	940	1.260	190	880	590	4.500
2016.	6.500	1.100	80	870	990	1.280	190	980	650	4.600
2017.	6.800	1.100	70	970	1.030	1.290	190	1.090	710	4.800
2018.	7.100	1.100	60	1.080	1.070	1.300	200	1.290	700	5.000
2019.	7.400	1.100	60	1.190	1.110	1.300	200	1.500	690	5.200
2020.	7.700	1.000	50	1.310	1.140	1.290	200	1.700	700	5.500
2021.	8.100	1.000	40	1.450	1.180	1.300	210	1.910	710	5.700
просеч. ст. раста	5,3	2,6	-6,0	10,5	6,4	2,6	3,9	8,9	7,5	5,2

Остварење постављених циљева треба да обезбеди пораст друштвеног богатства, повратак београдске привреде на светско тржиште, виши ниво запослености и, као резултат свега тога, подизање личног стандарда и друштвеног благостања. У тим условима структуру привреде Београда одликовало би ниско учешће индустрије и високо учешће грађевинарства (укључујући послове са некретнинама), финансијских услуга и комуналних делатности.

У транзиционим условима отвара се простор за бржи развој приватног сектора, нарочито малих и средњих предузећа. Производни програми тако насталих приватних предузећа су флексибилнији и омогућавају релативно лако сељење капитала из једне индустријске гране у другу или из једне области у другу. Поред тога, у сектору услуга ова предузећа нуде виши квалитет и теже да задовоље потребе различитих сегмената тржишта (становништва са већим дохотком, трговину производима високе технологије, шири спектар финансијских и других услуга).

Приликом опредељивања за облике привредног развоја водило се рачуна и о пропульзивности појединих сектора и индустријских грана како са аспекта постојећег и перспективног нивоа домаће тражње, тако и са аспекта могућности извоза прилагођеног измењеној извозној тражњи. У оквиру развојних подстицаја предност ће имати управо пропульзивне индустријске гране и сектори. На основу критеријума, као што су висок ниво продаје на домаћем тржишту, заинтересованост страних инвеститора, очекиван висок раст извоза и искуства других земаља у транзицији, као пропульзивне издвајају се следеће индустријске гране:

- прехрамбена индустрија (индустрија млека, меса, поврћа, кондиторских производа и пића),
- хемијска индустрија (фармацеутска индустрија, базна хемија, боје и лакови, козметика, индустрија гуме, уља и мазива),
- металопрерађивачка делатност (куглични лежајеви, одливци),
- електроиндустрија (телекомуникациони, расхладни и мерни уређаји),
- неметали и грађевински материјал (блокови и керамика),
- индустрија папира и графичка делатност и
- рециклажа сировина.

Поред поменутих индустријских грана, у пропульзивне производне секторе убрајају се саобраћај и везе, угоститељство и туризам, грађевинарство и комуналне услуга. У већини ових области постоје погодности за убрзање развоја, а те погодности проистичу из географског положаја, мреже инфраструктурних и пословних објеката, као и перспективних потреба.

Стратегија привредног развоја претпоставља такав раст друштвеног производа који ће око 2010/2011. године да обезбеди достизање нивоа из 1989. године, тј. ниво пре него што је започело девастирања привредних потенцијала. Процењује се да ће друштвени производ да расте по просечној годишњој стопи од око 5,5%, с тим што би на почетку периода пораст био бржи (износио би око 7% просечно годишње), а потом би се успоравао (просечни годишњи раст износио би око 4,5%). У 2021. години ДП, у износу од око 8.100 милиона ЕУР, надмашио би онај из 2000. године око три пута. Друштвени производ по становнику растао би нешто спорије, односно по стопи од 5,2% годишње, тако да би ниво из 1989. год. био достигнут око 2012. године. Та стопа обезбеђује друштвени производ по становнику на нивоу од око 5.700 ЕУР, што је, у односу на 2000. годину, 2,8 пута већи износ.

На почетку периода највећи допринос привредном развоју потицао би од индустрије – просечна стопа раста индустријске производње износила би преко 8% у првим годинама, а потом би се смањивала тако да у просеку за цео период износи 2,9%. Динамичан раст индустрије могућ је јер у њој има највише неискоришћених ресурса, а ниска је и стартна основа. Оријентација на индустријску производњу потребна је и због изградње неопходне база за развој терцијарних делатности у будућности, с обзиром на то да се развој терцијара интензивира након достизања одређеног нивоа развијености (ниво ДП по становнику у распону од 3.500 до 4.500 ЕУР). Поред тога, раст друштвеног производа у индустрији био би и резултат динамичног раста производње у пропульзивним гранама, посебно прерађивачкој индустрији. Коришћење ових погодности утицало би да на крају пројекционог периода структура индустрије

буде измењена - пропульзивне индустријске гране чиниле би око 90% укупне индустријске производње.

Просечна стопа раста друштвеног производа саобраћаја и веза износила би 6,4% и то као резултат изразитог раста физичког обима услуга у друмском, железничком и ПТТ саобраћају. Како је Београд раскрсница пловних и друмских путева, развоју саобраћаја треба дати висок приоритет, а првенствено модернизацији путне и железничке мреже и развоју лучке и пристанишне инфраструктуре.

Угоститељство и туризам остваривали би годишњу стопу раста друштвеног производа од 3,9% по основу повећања обима промета, броја ноћења и ванпансионске потрошње. Убудуће би требало ојачати туристичку понуду развијањем тзв. бизнис туризма, као и ширењем регионалне туристичке понуде. Текућа туристичка понуда мора се учинити разноврснијом – треба повећати понуду хотелских услуга високе категорије (изградња хотела познатих светских компанија) и луксузних угоститељских објеката. Такође, она мора бити знатно боље медијски представљена, како на конвенционалним, тако и на интерактивним медијима.

Раст друштвеног производа грађевинарства износио би 10,5% просечне годишње производње и био би резултат изградње нових трговинских и пословних објеката, реконструкције путне мреже и развоја нових услуга, првенствено комплетног опремања појединих локација, изградње и продаје пословног и стамбеног простора.

Повећање обима и квалитета услуга комуналних делатности основни је предуслов за раст друштвеног производа у овој делатности, а представља и основу за развој других области и изградњу доброг имиџа Београда.

На крају планског периода, привредна структура на подручју ГП била би следећа: индустрија би чинила око 16%, пољопривреда 0,5%, грађевинарство око 18%, саобраћај и везе 14,5%, трговина 16%, финансијско-техничке услуге око 23,5% и туризам са угоститељством 2, %.

Пројекција броја запослених базира се на постојећем стању, планираном секторском расту друштвеног производа и осталим развојним претпоставкама. У периоду до 2021. год. број запослених ће се повећати са 420.000 на 545.000, што је пораст од 125.000. Планира се да цео прираст буде остварен у привреди, док би у непривреди, уз међусекторска померања, углавном био задржан постојећи ниво. Стопа раста запослености износиће 1,3% просечно годишње, што је знатно испод раста друштвеног производа. То значи да ће већи допринос стварању друштвеног производа дати повећање продуктивности рада и техничко-технолошки прогрес. Предвиђено кретање броја запослених довело би до пораста њиховог учешћа у становништву које живи на подручју ГП - то учешће би износило око 39% и представљало би повећање од 7,5 структурних поена у односу на плански полаз. Посматрано по секторима делатности, примарни сектор би чинио око 0,5%, секундарни 26% и терцијарни 73,5%.

Табела 3:
Укупна запосленост по секторима делатности

година	укупно	привреда	непривреда	примарни сектор	секундарни сектор	терцијарни сектор
2001.	420.000	293.000	127.000	5.900	138.200	275.900
2021.	545.000	418.000	127.000	2.200	142.000	401.000

По областима и делатностима број запослених дат је у следећој табели:

Табела 4 :
Запосленост по областима и делатностима

области и делатности (сектори ГП)	2001.	2021.
Привредне делатности и привредне зоне	148.600	160.000
Комерцијалне зоне и градски центри	86.500	174.500
Јавне службе, јавни објекти и комплекси	124.500	124.500
Спорт и спортски објекти и комплекси	1.300	1.500
Систем зелених површина	500	700
Пољопривреда и пољопривредне површине	5.800	2.200
Активности на води и водене површине	350	500
Саобраћајни системи	38.000	61.000
Инфраструктурни системи	14.500	20.000
ПОДРУЧЈЕ ГП	420.000	545.000

И поред бројних непознаница у сфери друштвеног и економског система, за потребе економске подршке просторном распореду, односно *инвестирања* у даље уређивање, изградњу и опремање на подручју ГП Београда, приступило се пројектовању инвестиционих средстава. При томе се пошло од очекиваних промена у области привређивања, посебно у сфери подстицања приватне иницијативе и давања погодности за страна улагања. Процена инвестиционих средстава дата је на бази очекиваног раста друштвеног производа и тенденција у земљама које су прошле транзициони период. Предвиђа се да ће бруто инвестиције у основна средства у 2021. години износити 1,450 млрд ЕУР што је око 2,5 пута више него 2000. године. Тај ниво средстава обезбеђује стопа раста од 4,3% просечно годишње, с тим што би ова средства првих година планског периода остваривала учешће од око 22% у друштвеном производу, док би на крају периода њихово учешће пало на око 18%. У двадесетогодишњем периоду, процењује се, за инвестиционе потребе било би могуће издвојити око 21 млрд ЕУР, од чега око 65% или око 13,5 млрд ЕУР за потребе привреде, а око 35% или 7,5 млрд ЕУР за непроизводне делатности. Следећи досадашњу праксу, око 20% расположивих средстава било би усмерено на одржање достигнутог нивоа постојећих капацитета, односно служиће за ревитализацију постојећих објеката и пратеће опреме, а гро процењених средстава би се улагао у нове инвестиционе програме.

Табела 5:
Бруто инвестиције у основна средства у милионима ЕУР

бруто инвестиције	кумулатив 2002-2021.	учешће
укупно бруто инвестиције	21,000	100.0
инвестиције у привреду	13,500	65.0
инвестиције у непривреду	7,500	35.0

Табела 6:
Бруто инвестиције у непривреду у милионима ЕУР

бруто инвестиције у непривреди	кумулатив 2002-2021.	учешће
инвест. у стамбену изградњу	2,600	35.0
инв. у комун. и саобраћ. инфраструкт.	4,100	55.0
инв. у јавне служ., држ. орг. и ДПО	800	10.0
укупно	7,500	100.0

У овом планском периоду предвиђа се заокрет у политици финансирања непривредних инвестиција. Пошто је основни проблем у граду дотрајала комунална инфраструктура, планира се да се у њену ревитализацију и проширење утроши око 55% расположивих непривредних средстава. Истовремено, улагања у уређивање земљишта и комуналну инфраструктуру допринеће реализацији одређења ка унапређењу квалитета и подизању урбаног нивоа града и на тај начин постати стимуланс за његов даљи укупан развој.

За реализацију циљева развоја неопходан је знатан обим инвестиционих улагања, али то ипак не значи да би се будући развој одвијао само кроз ширење и отварање нових привредних зона. Нове зоне ће се формирати у складу са захтевима, пре свега, крупних инвестitora. Инвестирање у индустрију, поред осталог, значиће и поновно капитално опремање радних места за већ запослене раднике уз улагања у радна места за нове раднике. Након 5–6 година инвестирања, промениће се облик, опремљеност, а често и врста радног места готово свих запослених у индустрији. У наредном периоду инвестираће се првенствено у нову опрему оних постојећих индустријских предузећа чија производња има перспективу, самостално или инкорпорирана у системе међународних компанија. Објекти и инфраструктура предузећа који немају перспективу биће реконструисани и добијаће нове намене.

Убудуће треба настојати да се првенствено настави даље уређивање и инфраструктурно опремање постојећих привредних зона у којима ће се као инвеститори јављати најпре страни, а постепено и све више, домаћи инвеститори. Упоредо са овим потребно је и отварање нових привредних зона. Код страних улагања (укључујући и она која ће имати облик куповине домаћих друштвених предузећа) треба инсистирати на поштовању прописа који се односе на заштиту околине, односно интереса других привредних субјеката и грађана. Значајнија изградња у Београду може се очекивати у оквиру развоја саобраћајних и терцијарних делатности где ће такође доминирати стране инвестиције. Изградњу нових пословних објеката – хотела, трговинских објеката и сл. – по правилу треба развијати у градском ткиву, док у привредне зоне треба усмеравати изградњу складишта и целовитих дистрибутивних центара.

Кључни предуслови за страна улагања стварају се, пре свега, на савезном и републичком нивоу и односе се на либералан тржишни режим, стабилност новца и либерализацију спољне трговине, једнак третман страних и домаћих улагача, што су услови који се све више остварују. Решавање питања приватизације, а нарочито омогућавање куповине грађевинског земљишта у државној својини, додатно треба да допринесе привлачењу страног капитала.

Сам град, са своје стране, треба да се оријентише на уређивање привредних зона и подизање квалитета и ефикасности комуналне привреде. У том смислу треба максимално поједноставити начин доделе локација и процедуру прибављања грађевинских дозвола, а начин доделе локација мора бити транспарентан и јаван. У погледу будуће стамбене изградње, оцењује се да је мало вероватно да ће бити потребне нове локације за масовнију стамбену изградњу, јер се број становника према демографским прогнозама више неће увећавати, мада се један део њих мора обезбедити због промена у стамбеној тражњи. Поред тога, у Београду се више неће развијати делатности којима је потребна радна снага нижих квалификација, а која је раније долазила из унутрашњости.

Уместо ширења стамбених подручја, у будућности ће од прворазредног значаја бити питање одржавања постојећих великих стамбених зграда за колективно становање, пошто велики број тих зграда већ сада изискује знатне грађевинске интервенције. На другој страни, нови привредни систем продуковаће на ширем плану нове социјалне разлике, тако да ће имућније становништво у будућности испољавати тражњу за квалитетнијим становањем. На другој страни, потребно је развијање социјалног и економски приступачног становања. Посебан систем мера за остварење стратегије развоја односи се на промену имица града и начин његовог представљања у свету. Основна мера у том склопу јесте изградња и презентација новог имица града, не само као главног града, већ и као значајног града југоисточне Европе. У том смислу је потребна стратегија која у први план ставља космополитски и европски дух града, уз задржавање традиционалних елемената који га чине посебним у односу на друге.

Како инострана искуства говоре да се развој сваког великог града базира на неком великом догађају или манифестацији која се периодично понавља, треба једном речју и даље подржавати постојеће културне, спортске и друге манифестације и наставити, али искористити постојеће потенцијале и за популаризацију нових које ће Београд јасно разликовати од других градова у окружењу и привући инвеститоре и туристе.

1.5 Грађевинско земљиште

Претходни закони о грађевинском земљишту престали су да важе и замењени су одредбама поглавља IV Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003). Међутим, доношење одговарајућих нових прописа и аката тек предстоји, па се и проблеми и повољности у вези са овим променама морају активно превазилазити и користити, а чињенице и подаци о досадашњој структури грађевинског земљишта ће у томе бити важан чинилац. Градско грађевинско и грађевинско земљиште у дужем периоду проглашавано је друштвеним, одлукама града и општина Београда, али још не постоји дигитализована представа о положају тог земљишта у ГП. Такође, не постоји јасно раздвојено земљиште у јавном сектору (по улицама и јавним објектима) од осталог градског (државног) грађевинског земљишта. Устав СРЈ дозвољавао је да градско грађевинско земљиште буде у свим облицима својине, што Устав СР Србије није тако дефинисао, те и Устав Србије и Закон о грађевинском земљишту градско грађевинско земљиште третирају само као државно, па се не може приватизовати. Таква одредба онемогућава квалитетно газдовање земљиштем и сужава оквире земљишне политике.

Основни подаци о стању земљишта на територији ГП су:

- ГП захвата око 77.600 ha са 296.000 парцела, од чега је 84% градско грађевинско - државно. Само 1% је грађевинско - мешовите својине, а 15% остало земљиште - неграђевинске намене;
- од 77.600 ha, општине користе 6%, разне дирекције 2%, град 2% (укупно град 10%), ЖТП 2%, ПКБ 11%, док су остало разни друштвени и приватни корисници који имају право коришћења као статус;
- од 77.600 ha, водно земљиште је 5%, шумско 7%, под путевима је 5%, под објектима 3%, док је пољопривредно, као и претходно, преклопљено са грађевинским и обухвата 70% коришћења;
- континуално изграђено подручје обухвата око 22.000 ha, или близу 30% простора ГП;
- грађевинским земљиштем газдује ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда у име града;
- Дирекција за грађевинско земљиште делимично уређује земљиште и уступа га корисницима конкурсом на неограничени рок (у свету се земљиште даје у закуп на 49, 99 или више година);
- Град Београд, као ни остале локалне самоуправе у Републици, немају право власништва над грађевинским земљиштем пошто је укупно земљиште (у ранијем статусу друштвено) преведено у својину Републике Србије, која је и укњижена као власник тог земљишта;
- јавна комунална предузећа газдују комуналним фондовима, а одговорна су градској управи;

Резиме стања грађевинског земљишта у ГП упућује на бројне проблеме, међу којим су највећи:

- после Другог светског рата национализацијом, конфискацијом и другим облицима подржављења проглашен је државним велики део земљишта у подручју ГП, док је Уставом забрањено отуђење истог;

- црно тржиште, недостатак закупа земљишта, симболичне цене комуналија и станарина, административно газдовање инфраструктуром, непознавање ренте, а посебно неекономски механизми њеног захватања, омогућили су приватизацију ових средстава од стране корисника, што је условило опстанак нископрофитних фирми у центру града, посебно на најатрактивнијим локацијама, због чега су грађевинско земљиште и инфраструктура постали уско грло развоја Београда, са бројним негативним последицама;
- у периферним зонама ГП и окружју власници и корисници земљишта неовлашћено га парцелишу и продају приватизујући ренту, чиме подстичу бесправну изградњу, што је попримило велике размере;
- немогућност капитализације земљишта у постојећем систему отежава домаћинско пословање јер својина на грађевинском земљишту није адекватно решена, те предстоји велики проблем денационализације и реституције, што ће бити неопходно хитно решавати уз све последице које то носи;
- није афирмисан закуп земљишта, нити бројне друге трансакције својинских права - хипотеке и сл., што све знатно умањује позитивне ефекте који се иначе могу реализовати активирањем ових могућности;
- посебан проблем је велики број локација које је Дирекција за грађевинско земљиште уступила инвеститорима на подручју ГП у последњих 5 година (за преко 4 милиона m² стамбеног и пословног простора, што је величина од преко 50.000 станова), а од тога је реализовано свега 18%, док је 82% нереализовано, што је један од разлога због чега нема довољно слободних локација у Београду (прилог табела уступљених а нереализованих локација по наменама и општинама).

Основни циљ развоја области газдовања земљиштем се може остварити таквим моделом управљања земљиштем који уважава тржиште, са једне и поштује принцип пословања јавног сектора, са друге стране. Општи интерес и јавни сектор су коректори тржишта које развијају неке стране земље где овај сектор захвата до 30% економског живота, док у европским земљама јавни сектор захвата од 40% - 60%, што указује на модел транзиције система који је Србији најближи. У том смислу стратегија газдовања некретнинама и земљишне политике може се дефинисати:

- денационализацијом грађевинског земљишта као претпоставком развијања тржишта у овој области и брзим преображајем нашег досадашњег система газдовања земљиштем у тржишни;
- заштитом социјалних категорија грађана од тржишног деловања кроз посебне механизме;
- афирмацијом потенцијалне ренте и уважавањем свих учесника у њеном ефектуирању (власник земљишта, градитељ, купац објекта и локална заједница), што ће омогућити домаћинско понашање;
- деметрополизацијом Београда која ће се постићи посебним мерама, нарочито реалним ценама и инструментима газдовања земљиштем без социјализације трошкова као до сада, осим за категорије грађана који својим економским стањем стварно то захтевају;
- разрадом механизма за активирање до сада уступљених а нереализованих локација (како би се обезбедио довољан број парцела за новоградњу и реконструкцију града);
- раздвајањем јавног од осталог грађевинског земљишта за које се хитно мора створити електронска база података;
- заједничком развојном, пореском, урбаном и земљишном политиком града и свих градских општина.

У овом Генералном плану обрађено је више области и обезбеђено је довољно почетних основа за испуњење законских одредби у прописаним роковима датим за трансформацију и уређење система грађевинског земљишта, што ће омогућити организацију детаљног и оперативног одређивања јавног грађевинског земљишта, осталог грађевинског земљишта, грађевинских рејона, реприватизације и

деекспропријације и формирање рационално уређеног тржишта грађевинског земљишта у Београд.

1.6 Животна средина

Стање животне средине Београда одређено је његовим природним условима, урбаном физичком структуром, привредном активностима, саобраћајем и друштвено-економским процесима који се одвијају у граду и његовом окружењу. Средње годишње концентрације загађујућих гасова у ваздуху 2000. године биле су испод граничних вредности имисије (ГВИ) и кретале су се од 6 до 22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ сумпордиоксида, 13-57 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ чађи и 12-45 $\mu\text{g}/\mu\text{g}/\text{m}^3$ азотдиоксида. На већини мерних места постоји опадајући тренд. Емисија из индустрије стагнира због смањеног обима производње. Укупне таложне материје у посматраном периоду износе 142 - 313 $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{дан}$. Карактеристична је неуједначеност квалитета ваздуха на појединим деловима града зависно од присуности извора емисије. Главни загађивач ваздуха и извор буке је друмски саобраћај који највише угрожава становништво у централним зонама града и у појасевима магистралних саобраћајница. Просечне годишње концентрације CO (7,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), NO_x (125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) и олова (1,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) су веће од ГВИ на главним градским раскрсницама. Резултати мерења комуналне буке на 16 мерних места у граду показали су високе вредности и дању /56-80 dB(A)/ и ноћу /53-73 dB(A)/, које су знатно изнад дозвољених - 55 dB(A), односно 45 dB(A).

Иако резултати мерења после 1991. године показују побољшање, најзначајнији водотоци града, Сава и Дунав, номинално сврстани у водотоке III класе, не задовољавају прописану класу квалитета у 51%, односно 75% узорака (у 2000. години). Квалитет воде у малим рекама и каналима је ван прописане класе. Вредности биолошких и физичко-хемијских параметра квалитета вода указују на присуство микробиолошких загађења, велике количине отпадних вода богатих органским материјама, као и интензивних ерозионих процеса у сливу. У каналима Панчевског рита константно је велико загађење органским и микробиолошким материјама, амонијаком, нитратима и нитритима, због отпадних вода са фарми. Контрола квалитета вода за пиће показује да око 95% узорака воде из централног водовода одговара прописаном квалитету и око 80% узорака из локалних водовода, док квалитет вода из индивидуалних извора пијаће воде и јавних чесми није добар, што се може повезати са загађењем земљишта. О загађењу земљишта не постоје систематизовани подаци. Запажено је да до загађивања тла долази у многим деловима града услед испуштања отпадних вода из домаћинства и привредних организација, због бројних дивљих депонија чврстог отпада, као и у коридорима магистралних саобраћајница. Загађивању и деградацији земљишта знатно доприносе бројни бесправно подигнути објекти, како због тога што су подигнути на плодним пољопривредним и зеленим површинама, тако и због недостатка одговарајуће инфраструктуре. За град су критични процеси загађивања земљишта услед активности у зони заштите изворишта водоснабдевања у Макишу.

На територији Београда постоји више десетина хазардних индустрија и постројења, које користе, складиште или производе опасне материје. Неке од њих се налазе у градском ткиву ("Дуга", "Галеника", "Југопетрол" - Чукарица итд.). На подручју града, у периоду од 1991. до 2000. године догодило се око 80 хемијских удеса, од којих је око половине било током транспорта опасних материја. Велики хемијски комплекси у Панчеву и Баричу, због своје близине представљају знатну, још увек некуантификовану опасност за поједине делове Београда. Неповољан и до сада непотпуно идентификован утицај на животну средину врше бројни нови хемијски погони "мале" привреде заступљени у стамбеним зонама, како у рубним насељима, тако и у неким деловима централног подручја града. Реактори и привремена депонија

нуклеарног отпада у Институту нуклеарних наука "Винча" представљају опасност од нуклеарне хаварије, нарочито за суседна насеља.

На основу приказа стања животне средине закључује се да су приоритетни проблеми и њихови непосредни узроци следећи:

- загађен ваздух и повишени ниво буке у централним зонама града,
- деградираност земљишта због бесправне градње,
- загађеност земљишта отпадним водама и чврстим отпадом,
- загађеност водотока услед упуштања непречишћених вода из канализационе мреже и
- ризик од удеса при коришћењу и транспорту опасних материја у централним зонама града.

Треба нагласити да су наведени проблеми били и раније идентификовани и да су претходним Генералним урбанистичким планом (1985.) и Глобалним пројектом заштите животне средине Београда (1991.) била понуђена решења и пројекти за већину наведених проблема, који нису реализовани. Поред тога, урбани развој града одвијао се изван норми и стандарда и често у супротности са одредбама Закона о планирању и уређењу простора и насеља, Закона о заштити животне средине и других. Томе је допринио незадовољавајући систем управљања животном средином који није обезбедио интегрисање политика заштите животне средине у секторско планирање, затим неодговорно понашање надлежних органа и појединаца и одсуство демократског начина доношења одлука од значаја за животну средину.

Нова концепција заштите животне средине од загађивања заснива се на опредељењу за одрживи развој Београда. Одрживост се не схвата као визија, нити као неко пожељно стање града, већ као креативан процес успостављања равнотеже између природних ресурса и урбаних функција града у партнерском односу свих интересних група у граду. Стратегија одрживог развоја обезбеђује широк оквир за интегрисање аспеката заштите животне средине у све секторе плана, почев од намене земљишта, преко земљишне и стамбене политике, планирања унапређења саобраћаја, управљања токовима воде, енергије, отпадака итд. При изради и спровођењу плана успоставља се активна политика превентивне заштите животне средине, која подразумева процењивање еколошког учинка свих планских решења, програма и активности, што није само услов за унапређење квалитета живота, већ и значајан подстицајни фактор економског развоја.

Основни циљеви заштите животне средине у планском периоду су:

- смањење загађености ваздуха и нивоа буке у централним зонама,
- ефикасна заштитита изворишта водоснабдевања, заштићених природних и културних добара,
- рационално коришћење природних ресурса, нарочито воде, енергије и сировина за грађевинске материјале,
- рационално и контролисано коришћење грађевинског земљишта,
- избегавање стварања еколошких конфликта између привредних активности и саобраћаја са једне стране и становања, рекреације и заштићених добара са друге,
- заштита пољопривредног и шумског земљишта;
- смањење количине отпада, повећање степена рециклирања и безбедно депоновање свих врста отпада и
- смањење ризика од хемијских удеса у опасним индустријским постројењима и при транспорту опасних и отровних материја.

1.7 Градско ткиво

1.7.1 Главни проблеми данашњег стања

Испитивање урбаних процеса и данашњег стања Београда показало је да је током последње деценије прошлог века, под ударом многих недаћа, београдска заједница изгубила контролу над градским развојем. Град је, заједно са њом, доспео до врло ниског нивоа свакодневног функционисања који се на не малом броју тачака граничи са хаосом, анархијом, или колапсом. Главни узрок постепеног еродирања урбаног система јесте упоредо израстање једног нерегулисаних, на многим местима стихијског, непланског и ружног Београда. Данас практично уз сваки сектор градског живота и уз сваку од урбанистичких структура постоји и један, на нелегалним основама израстао ток, који живи упоредо са оним првим, легалним. Уређени и неуређени град се међусобно додирују, преплићу, понегде подржавају, прелазе један у други.

Иза сивог Београда стоје исти такви привредни токови, друштвена структура и социјални односи. Данас, након десет година урушавања друштва, можемо да говоримо о неколико различитих лоших аспеката развоја Београда. Иако њихова анализа није извршена – јер, просто, деценија која је креирала није, по природи ствари, ни могла да их сагледава - они се јасно уочавају:

- слаба реализација урбанистичких планова,
- стихијска и нелегална стамбена изградња,
- полулегална стамбена изградња,
- додељено, али неизграђено градско земљиште,
- ницање сиромашних градских четврти и сламова,
- замирање постојећих индустријских зона,
- ширења "киоск привреде",
- девастираност саобраћајног система,
- нерегулисана градска пољопривреда,
- енормно умножавање нехигијенских депонија смећа,
- недозвољено прикључивање на комуналне инсталације,
- несвесно ружење града.

На основу сазнања и искустава код нас и у свету може се констатовати да спровођење урбанистичких планова има ограничене резултате који, зависно од приступа планирању, начину одлучивања, финансирања и других инструмената спровођења, могу да варирају, али су свакако делимични и мањи од очекиваних. Праћење реализације планова у нас и резултата примене је скопчано са системским недостатком података и документима који нису рађени за ове потребе, него за праћење реализације политичких одлука. Традиционални урбанистички планови су углавном статичне природе, начињени према сценарију спорог урбаног раста и немају одговор за много динамичнији планерски процес у коме приоритети треба да се оцењују континуално, као и да се континуално врши измена ових оцена у светлу расположивих ресурса. Урбанистички планови не садрже начин и етапност извођења и финансирања комуналне инфраструктуре и саобраћаја. Нису рађени средњорочни програми уређивања грађевинског земљишта, а овај недостатак динамичке разраде допринео је хетерогеном развоју града, без јасно дефинисаних развојних праваца. Систем урбаног планирања раздвојен је од јавног инвестирања и економског планирања од стране државних и локалних власти. Најзад, привођење намени грађевинског земљишта одвија се веома успорено са низом проблема.

Стихијска и нелегална стамбена изградња први је пут озбиљније забележена средином седамдесетих година. У то време је доживљавана не као озбиљна последица неравноправног стамбеног система, већ првенствено као криминално понашање појединаца. Крајем осамдесетих година у Београду је на територији 10 општина евидентирано 23 локалитета са преко 9.000 бесправно подигнутих стамбених објеката. Године 1993. након приватизације друштвеног стамбеног фонда, стан постаје приватна ствар домаћинства и појединца, губи се из надлежности предузећа, престаје да бива друштвена брига. Упоредо са овом приватизацијом одвија се и процес распадања Југославије који кроз неколико таласа доводи у Србију, а тиме и у Београд, укупно око 166.000 избеглих и расељених лица. Непостојање стамбене политике спремне да прихвати овај прилив оставља велики део тих породица незбринутим. Део њих почиње да гради своје домове без дозвола. Године 1994. процењује се да Београд има око 35.000 до 40.000 бесправно подигнутих стамбених објеката што одговара броју од око 100.000 становника. Годину дана касније доноси се "Закон о легализацији" чија је намера била да заустави нелегалну изградњу, али који тај задатак није успео да изврши. Београд данас по проценама на територији 10 општина има преко 22.000 бесправно изграђених објеката. Иако је тај фонд врло разноврстан по својим локацијским, агломерационим, грађевинском, употребном и другим квалитетима, извесно је да је он постао током деведесетих један од доминантних облика решавања стамбеног проблема.

Полулегална стамбена изградња је настала као последица свесне институционалне подршке стамбеној изградњи без комплетне документације. Реч је о томе да је изградња обављана на основу врло различитих докумената који јесу део документације за добијање грађевинске дозволе, али не чине укупну документацију. Заправо, врло је вероватно да највећи део зграда које смо у претходном параграфу означили као бесправно подигнуте, припада овој другој категорији. Једна анализа врсте докумената за градњу изведена 1993-94. године у Орловском насељу у Миријеву, показала је да око 73% бесправних градитеља поседује неку врсту "дозволе". Ова је пракса дуго времена почивала на дозволама комуналних радних организација за прикључивање на комуналне инсталације кућа које су биле подизане без грађевинске дозволе. Наиме, већина градова у Србији, укључујући и Београд, била је против ове праксе која није могла да се прекине због својевремене одлуке Уставног суда која је потврдила обавезност комуналних кућа за издавање ових дозвола. Практика је трајала све до недавно. На другој страни, велики корисници градског грађевинског земљишта илегално су продавали различитим интересентима право коришћења земљишта. Овакви уговори су наизглед ослобађали купца од добијања грађевинске дозволе, дајући му извесну сигурност пред судом који је требало да донесе одлуку о рушењу њиховог бесправно подигнутог објеката. У овој скали је сасвим специфичан случај општине Земун која је у периоду од 1995. до 2000. године поделила велики број парцела за изградњу, а да те поделе нису биле засноване на комплетној урбанистичкој документацији.

Додељено али неизграђено градско земљиште јесте посебан градски проблем. Наиме, велики број локација које је Дирекција за градско грађевинско земљиште уступила инвеститорима на подручју ГП у скорије време, остао је неизграђен. У последњих пет година Дирекција је уступила земљиште за изградњу преко 4 милиона м² стамбеног и пословног простора. Од ове бројке је изграђено свега 18%, док је 82% нереализовано. Мерено само у броју станова, инвеститори данас држе земљиште на коме је могуће подићи око 50.000 станова, што одговара броју од неких 120.000 до 150.000 еквивалентних становника. Имајући у виду овај податак, могуће је рећи да би изградња на овим локацијама била довољна да прихвати практично целокупан прираст становништва до 2021. године. Ово је озбиљан аргумент који говори у прилог тезе да град не треба ширити већ да треба унапређивати његову унутрашњост, његов "ентеријер". Део уступљеног земљишта је неизграђен, а део се налази под различитим врстама објеката које тек треба срушити да би се на тим местима затим

градило. Чињеница да на 82% уступљеног земљишта није грађено говори о финансијској немогућности инвеститора да уступљено земљиште претворе у парцеле за нову изградњу. Иако постоји обавеза инвеститора да у одређеном року започне изградњу или, у супротном, да врати уступљену локацију, она се ипак најчешће не извршава из различитих разлога: отворено градилиште, делимично извршене обавезе према граду и сл. То су неки од момената који спречавају враћање уступљених и неизграђених локација.

Ницање сиромашних градских четврти и сламова представља релативно нови процес који је био скоро непознат Београду из осамдесетих. У једном истраживању из 1996. године утврђено је да у Београду постоји око 220 сиромашних градских подручја у којима живи преко 120.000 становника. Реч је о подручјима која заузимају различити типови стамбеног ткива - од партаја, преко радничких колонија, нехигијенских насеља, запуштених периферијских села, па до сламова. Према једном другом истраживању из 2000. године, у Београду је регистровано око 120 ромских насеља свих типова, чија је заједничка одлика да припадају сиромашним насељима. У њима живи око 40.000 Рома. Сиромашна и ромска насеља се протежу од централних делова града па до саме ивице подручја Генералног плана. Њихова општа одлика је лоша комунална инфраструктура, недовољне величине парцела, скромне куће које су не ретко страћаре, загађена животна средина, недостатак зеленила, непостојање јавних садржаја. Непостојање градске стратегије и политике решавања сиромашних насеља још више отежава овај проблем.

Замирање индустрије и пропадање производних индустријских зона је процес који се налазио у жижи привредног опадања Београда током деведесетих. Актуелни проблеми привреде негативно су се одразили на индустрију пасивизирајући, или, у неким случајевима, потпуно заустављајући њен живот и развој. Данас је степен отписаности основних средстава у београдској индустрији око 72%. Пад индустријске производње, поређен са 1990. годином, износи око 54%, док је пад запослености око 44%. Процес замирања производње остављао је за собом запуштене и неодржаване индустријске објекте и празне фабричке хале. Трећина складишног простора била је издавана у закуп да би се некако преживело. Данас је највећи број индустријских зона Београда озбиљно оштећен дугогодишњим нерадом. Цени се да је око 63% индустријских површина које су некада биле активне данас препуштено пропадању. Закоровљене манипулативне платформе, дерутни прилазни путеви, од некоришћења зарђале железничке шине, оронуте фасаде и полупани прозори - све то улази у реалну слику једне пропале индустрије.

Ширење "киоск привреде" био је нормалан одговор на пропадање производње и смањење радних могућности током деведесетих. Део оних који су из различитих разлога остали без посла пронашао је ново радно место у скромним, мање више привременим, трговинским, услужним и угоститељским објектима. Монтажни објекти (површине до 30 м²) и косоци (површине до 9 м²) смештају се на тротоарима најпрометнијих улица центра Београда, стварајући један хаотичан и затрпан амбијент сасвим непримерен локацијским могућностима улица. Процењује се да на подручју десет градских општина има око 4.000 киоска и мањих монтажних објеката и да је око 75% њих лоцирано у централној зони града. Улице Сремска, Балканска, Призренска, Булевар краља Александра и Улица краља Милана, затим пешачка Кнез-Михаилова улица, тргови на Зеленом венцу, код железничке станице, Славија, зона Сајмишта, затим Улица 29. новембра, окретница у Улици Салвадора Аљендеа, код Богословије, 27. марта, Главна у Земуну, Мажуранићев трг, Земунски кеј, Саве Ковачевића, Првомајска, на Новом Београду око Меркатора, дуж Јурија Гагарина, око "Фонтане" око "бувљака" и Сава центра, затим на Чукарици у Пожешкој и Трговачкој улици, у Раковици у Борској улици, на Канаревом и Петловом брду, у Улици пилота Михајла Петровића, Ратка Вујовића Чоче и у Партизанској, све су то амбијенти нарушени постављањем ових објеката. Јавни простор, претежно тротоари које они

окупирају, дуг је око 23 километра, а његова површина износи око 8 ха. Процењује се да је око 50% њих, значи у дужини од око 10 км, подигнуто или монтирано без дозволе.

Несвесно ружење града је процес у коме подједнако учествују скоро сви који данас у Београду живе. Напуштање некадашњих модела поделе рада у различитим пословима који одређују градски лик и прелазак на модел "сам свој мајстор" учинили су од Београда попрште неукуса и кича. Притерани са једне стране немаштином и са друге потребом да се ипак у граду и на његовим зградама понешто и ради и одржава, људи су се већином ослањали на сопствено грађевинарско умеће. Уместо некадашњег развијеног низа у коме су учествовали инвеститор, урбаниста, пројектант, банкар, секретаријат, корисник и грађевинар, током деведесетих формирана је упрошћена шема у којој нема места за издавање услова, за пројектовање, за подизање кредита, за професионално зидање. Тај испражњени простор је испуњен неukoшћу и неукусом. Он се протеже од неприхватљивих комбинација, попут неприродне стилске везе предратног арт декоа са планинским косим кровом шездесетих, па до стилски неутаначених и естетски неприхватљивих вила у најлуксузнијим зонама Београда. Сви крајеви града, од центра до периферије, подложни су опасном ружењу. Неки од популарних примера припадају финансијској, медијској и некадашњој политичкој елити земље.

Ширење по пољопривредном земљишту је један од старијих видова раста Београда. Заправо, читаву његову модерну историју обележава непрестани раст града на рачун околног плодног земљишта. Ова особина Београда није другачија од оне која се среће у осталим савременим градовима. Ширење изграђеног ткива и, упоредо са тим, унутрашње трансформације које се шире од центра ка периферији и у којима пословање претежно терцијарних делатности потискује производњу и становање, два су процеса који се добро уочавају на расту Београда дуж Булевара краља Александра. Ипак, запоседање пољопривредног земљишта у последњој деценији 20. века умногоме је другачије од ширења које је Београд раније познавао. Наиме, док су претходне експанзије бивале плански припремане, дотле су ове које су се догађале у последњој деценији, или нешто дуже, изазване стихијском и непланираном градњом. Тако је Београд у поменутом раздобљу изгубио око 2.800 ха плодног земљишта. То плодно земљиште је запоседнуто релативно малим бројем породица које живе у насељима чија густина не прелази 20 до 30 ст по ха. Другим речима, сво то становништво је могло да буде прихваћено и са упола мањим губицима земљишта, чак и са свега једном трећином.

Нереални детаљни урбанистички планови су једна од сасвим логичних последица планирања социјалистичког периода које је веровало да је могуће да се повезивањем ефикасног прогнозирања демографско-економске будућности и ригидног система реализације програма развоја постигне успешна планска изградња града. Од укупно 278 за потребе овог ГП посебно прегледаних детаљних и регулационих планова, који су током година сачињени за Београд, утврђено је да само 52 могу да буду предмет даље реализације без измена. Разлог томе су пре свега разлике које постоје у вредносним системима планске документације и самог друштва. Наиме, већ од средине осамдесетих постоји јако противљење јавности масовним реконструкцијама у којима се, користећи експропријацију, читави квартави релативно ниског ткива замењују вишеспратном стамбеном изградњом. Један од последњих оваквих подухвата била је реконструкција дуж Улице Војислава Илића у којој је на површини од око 2 ха партајска и индивидуална изградња замењена вишеспратницама. Након тога, читаву деценију, оваква пракса више није могла да буде спроведена. Упркос томе, планови за обимне реконструкције су и даље чувани без икаквог изгледа да икада буду реализовани. Један од задатака овог ГП је да ове нереалне детаљне планове стави ван снаге.

Центар без уређеног паркирања је особина данашњег Београда. Београдски центар никада се није одликовао решеним системом паркирања. Неколико гаража које су изграђене осамдесетих година нису биле довољне да задовоље потребе ни у годинама у којима су изграђене. Иако је у многим плановима, на више различитих нивоа, била предвиђена изградња преко 30 гаража у центру, оне нису никада изграђене. Проблем са земљиштем, опирањем станара суседних блокова да се у њиховој средини подигне масовно паркиралиште, реални недостатак новца, непостојање свести о потреби правичног и озбиљног решавања паркирања и сл., били су реални проблеми осамдесетих. Притом, када је реч о новој изградњи, она никада није имала озбиљну обавезу да се паркирање изведе на парцели на којој се и гради. Није постојала ни обавеза да се уместо паркирања на сопственој парцели изврши плаћање неке врсте надокнаде, сличне оној која постоји и са обавезом финасирања јавних склоништа. Ово наслеђено стање се само погоршавало током деведесетих. Потребе за паркирањем возила вишеструко премашују данас понуђене капацитете. Расподела паркираних возила у зависности од места паркирања у централној зони показује да се само 8% возила паркира у гаражама, 2% на уређеним отвореним паркиралиштима, а 90% на уличним фронтovima.

Саобраћај пред колапсом је последица спреге лошег система улица, лошег јавног саобраћаја и још горих услова паркирања. Број регистрованих путничких аутомобила у периоду од 1990. до 2001. године на подручју града Београда (16 градских општина) кретао се у распону од 308.000 до 319.000. Степен моторизације за 2000. годину достигао је вредност, за цело подручје Београда, од 200 ПА/1.000 становника, а за 10 градских општина од 210 ПА/1.000 становника. Стање уличне мреже је такво да, са порастом степена моторизације, па и у случају само повећаног степена коришћења путничког аутомобила, што је данас врло присутно на београдским улицама, неће бити у стању да прихвати све веће захтеве транспортног система. Од 617 км примарне уличне мреже у граду око 67% је са једном траком по смеру. Поред неизграђености и система управљања саобраћајем је застарео и не одговара саобраћајним захтевима. Просечна брзина у централној зони града креће се у распону од 12-18 км/х, што доводи до временских губитака који на појединим деоницама износе и 45% од укупног времена путовања. Последњих година стање у јавном градском саобраћају све је лошије. Возни парк је застарео, укинут је јединствен тарифни систем, инфраструктура, посебно трамвајска, у изузетно лошем је стању, што је све заједно утицало на пад квалитета јавног превоза. Београдски јавни саобраћај ослоњен је на четири подсистема: аутобус, трамвај, тролејбус и градско-приградску железницу. Данас превоз у јавном градском саобраћају обављају јавно предузеће ГСП "Београд" и групација од око 100 приватних предузећа чије је ангажовање у систему јавног превоза започето 1997. године. Возни парк ГСП-а састоји се од 206 зглобних трамваја, 124 тролејбуса и 757 аутобуса, док приватни превозници располажу са око 620 аутобуса од којих око 60% ради у вршним периодима. Треба истаћи да јавни саобраћај, осмишљен по моделу постојећег стања, неће моћи да прихвати и задовољи све већу потражњу уколико се радикално не промени однос према њему и у систем не уведу савремени градски капацитетни шински системи.

1.8 Приказ и оцена досадашњих планова Београда

Београд је током своје модерне историје, почев од средине 19. века у многоме развијан плански. Данас постоје два кључна документа – Просторни план Београда из 1981. године са допуном из 1999. године и ГУП из 1985. године који чине основу и за израду овог Генералног плана и овде ћемо их приказати. Ту је такође и Просторни план Републике Србије као документ који нуди значајна усмерења.

1.8.1 Просторни план града Београда из 1981. године

По доношењу ГУП-а Београда 1972. године, испољене су потребе и интереси Београда за интензивнијим просторним и функционалним повезивањем са ширим подручјем града, Србијом и земљом у целини и то у свим областима привредног и друштвеног развоја. Законом о планирању и уређењу простора из 1974. године отворена је могућност за планирање просторног и укупног развоја на целој територији града Београда. По овим основама, Скупштина града Београда донела је 1981. године "Просторни план града Београда" (ППГБ) - као дугорочни план развоја територије 16 општина града Београда до 2000. и 2010. године.

Полазећи од специфичности Београда - које су биле изражене сложеностју и значајем метрополитенског подручја, као највећег пола раста у поратном периоду и области највеће концентрације становништва и активности у земљи и, уједно, функцијама главног града Србије и ДЗ Србије и Црна Горе - задатак овог просторног плана био је да усмери просторни развој и интегрише интересе на подручју 16 општина града Београда, усаглашено са одговарајућим потребама и интересима ширих простора Републике и СФРЈ.

У том смислу, основне поставке и опредељења ППГБ као дугорочног плана, којим се усклађују садржаји и начин организације и уређења простора, биле су уравнотежење и интеграција развоја на целом подручју града, хуманизација услова живота и рада, усаглашеност физичких и природних структура, инфраструктурно усмеравање и саобраћајно повезивање и др. Уравнотежење развоја којим би се обезбедили услови и основе за спровођење политике усклађеног коришћења простора, изграђивање и опремање насеља, уређивање предела, очување и унапређивање животне средине на целој територији града, планирано је кроз две основне тачке. То су функционална и просторна децентрализација компактног ткива градског насеља Београд, као и функционална интеграција насеља на ширем подручју Града у заједнице насеља.

Овај план, иако никада није служио за директан просторни развој укупног административног подручја Београда, ипак је имао значајну стратегијску усмеравајућу и вредносну улогу. Приликом израде планова нижег реда, значи и генералног плана за сам Београд 1985. године, као и планова околних градских центара, овај план је усмеравао инсистирајући на вођењу рачуна о природи, еколошким појавама и процесима, животној средини, њеним сегментима, о тежњи ка дистрибуцији функција и становника и сл. Ту је улогу он имао и приликом израде овог Генералног плана.

1.8.2 Измена и допуна ГУП-а Београда из 1985. године

Измене и допуне ГУП-а Београда усвојене 1985. године имале су за циљ да се на основу анализе неусклађености актуелног развоја у односу на решења из ГУП-а из 1972. године утврде таква планска решења која би била реалнија за остваривање.

Концепцијска опредељења ових измена и допуна ГУП-а заснивала су се на основним опредељењима и смерницама Просторног плана града Београда и Нацрта Просторног плана Србије. Ова концепцијска опредељења су се такође базирала на анализама, истраживањима и студијама за поједине области које су биле од значаја за развој града. Најважнија концепцијска опредељења су била следећа:

- промене намена одређених и по правилу нереализованих површина у билансу површина обухваћених ГУП-ом – смањене су површине намењене за уређење и изградњу урбаних структура са 43.904 ha на 29.147 ha, а повећане површине намењене за заштитно зеленило, пољопривреду и шуме за 14.757 ha;
- измене параметара и категорија густина насељености у седам типова различите градње;
- промене у систему саобраћаја – усклађивање мреже саобраћајница са измењеном наменом површина уз задржавање коридора прве фазе метро-система и остављања отвореног питања за деоницу унутрашњег магистралног прстена;
- промене у градском јавном превозу, а нарочито у интензивирању развоја трамвајског саобраћаја у централној зони града и ка Новом Београду;
- измена намена и утврђивање просторно-радних јединица за развој индустрије, грађевинарства, производног занатства и других делатности;
- промене у систему центара.

Остваривање ГУП предвиђено је програмима друштвено-економског и просторног развоја и изградње Београда и ДУП, сагласно етапним акцијама развоја. Међутим, ни овај знатно реалнији и одређенији Генерални план од претходних, није реализован у очекиваној мери до 2000. године, иако је садржавао низ приоритетних планских решења у урбаном развоју и функционисању града. Енормни притисак различитих видова појединачне градње, другачије од некадашње масовне изградње, као и законска могућност директног издавања урбанистичких услова на основу ГУП-а, довели су 1999. године до Допуна ГУП-а Београда. Ова допуна је имала за циљ да се омогући непосреднија примена планских решења ГУП-а како би се задовољиле обимне потребе грађана. Разлог томе је било, пре свега, окретање укупне државне политике, а тиме и градске, ка неким другим циљевима, а не ка систематском урбаном напретку Београда. Свакако је ту, између осталог, било и наслеђено стање једне релативно круте урбанистичке праксе, као и недовољно ефикасан начин реализације планова. Настале друштвено-политичке околности деведесетих, са непотпуно дефинисаном улогом и местом институције планирања, у новим условима додатно су обезвређивале урбанизам. Ове околности, под утицајем наглог механичког прилива становништва – узрокованог бурним и ванредним политичким збивањима и проблематичним економским кретањима, довеле су у последњој деценији планског века до појаве енормне стихијске и непланске, привремене и неправне градње.

1.8.3 Допуне Генералног урбанистичког плана Београда из 1999. године

Кључне поставке које су садржале Допуне ГУП-а, како би био спроводив, биле су: дефинисање интервенција које се могу изводити на основу плана и дефинисање зона и намена површина у оквиру територије ГУП-а на којима је могуће спровести планиране интервенције, као и дефинисање зона за које то није могуће и за које је неопходна израда одговарајућих урбанистичких планова.

За непосредно спровођење одредби ових допуна у појединачним случајевима реконструкције, надзиђивања, доградње или нове изградње, када планови ужих целина не постоје или не одређују довољно података за одговарајуће планирање односа у непосредном суседству, приступало се изради претходних урбанистичких анализа, којима су се проверавали квалитет промена просторних и функционалних односа, оптерећење простора и инфраструктура, усклађеност радова са наменама,

параметрима и урбанистичким показатељима утврђених планом из 1985. године, као и усклађеност са општим и посебним условљеностима утврђеним овим планом.

Највећа примена ових допуна одвијала се у комбинацији са Законом о одржавању стамбених зграда ("Службени лист града Београда", бр. 44/95).

У периоду од 1999. године до данас реализовано је око 3.000 појединачних захтева за интервенције обухваћених овим планом.

1.8.4 Просторни плана Републике Србије (ППРС) из 1996. године

Основно стратегијско опредељење ППРС је постизање већег степена функционалне интегрисаности подручја Београда, као и обезбеђење услова знатно веће саобраћајне и економске интеграције са суседним функционалним подручјима.

У просторном моделу мреже насеља Србије до 2010. године се предвиђа:

- јачање функционалних веза Београда са центрима у окружењу, нарочито са Панчевом, Старом и Новом Пазовом и др.;
- јачање привредних веза и инфраструктурних система између суседних градова (Београд - Панчево), као и међусобна размена услуга и организовање заједничких активности у суседним градовима и
- деметрополизација кроз дислоцирање појединих терцијарних делатности републичког значаја из Београда у градске центре макрорегионалног значаја.

У области саобраћаја, аутопутски коридори од значаја за Београд су:

- граница Мађарске - Суботица - Нови Сад - Београд (Е-75) и даље са два паралелна правца (а) Београд - Ниш - Скопље - Атина (Е-75) са везом Ниш - Димитровград - Софија - Истанбул (Е-80) и (б) Београд - Јужни Јадран (Е-763) и трајектна веза са Италијом (Бар - Бари);
- коридор који прати правац међународног пута Е-70 (Загреб – Београд - Вршац - граница Румуније), односно правац магистралних путева М-1 (Загреб - Београд) и М-19 (Београд - Вршац - граница Румуније);
- западноморавски коридор који се поклапа правцем европског пута Е-761, односно магистралног пута М-5, веза Аутопута Београд - Ниш и будућег Аутопута Београд - Јужни Јадран (веза на позицији Чачак - Пожега). Коридор правца за Јужни Јадран наглашава функцију ове саобраћајнице, а у ГП Београда потребно је пронаћи одговарајуће решење потеза (коридора);
- везни коридор Баточина – Крагујевац - западноморавски регион, повезује Аутопут Београд - Ниш са западноморавским коридором и
- мрежа магистралних путева представљена је северном обилазницом Београда на позицији Бановци - Падинска Скела - ПК "Београд" - веза ка Панчеву (Е-75), што остаје као једно од отворених питања.

У области железничког саобраћаја, пружни коридори од значаја за Београд су:

- Београд - Стара Пазова - Рума - Шид (веза са Хрватском)
- Београд - Стара Пазова - Нови Сад - Суботица (веза са Мађарском)
- Београд - Лапово - Ниш - Прешево (веза са Македонијом)
- Београд - Ваљево - Подгорица
- Београд - Панчево - Зрењанин - Кикинда (веза са Румунијом)
- Батајница - Остружница - Београд Ранжирна
- Београд Ранжирна - Јајинци - Бели поток - Винча - Панчево

Развој речног саобраћаја планиран је са четири главне луке и то у Београду, Панчеву, Новом Саду и Прахову са својом инфраструктуром, претоварним и складишним капацитетима.

Ваздушни саобраћај је планиран у смислу реконструкције полетно-слетних стаза и рулних писта, доградње друге полетно-слетне стазе и увођења нових технологија на аеродрому "Београд". Локације на којима се већ обављају неке активности, као и поједине нове локације са циљем да се резервише и сачува простор за будуће аеродроме, су Лисичји јарак и Батајница.

У области индустријског развоја, уз неопходно преструктурирање, даље специјализације производње и привредног повезивања са другим индустријским центрима, Београд и даље остаје окосница развоја. Основни дугорочни циљ је потпуније коришћење ресурса и уравнотеженија територијална структура. Посебни циљ је селективност у алокацији појединих индустријских грана и усмеравање мање ефикасних и локационо флексибилних грана у друга подручја.

Потенцијални појасеви индустријског развоја са индустријским центрима су:

- дунавско-савски (Нови Сад, Београд, Панчево, Смедерево, Обреновац);
- великоморавски и јужноморавски (Београд, Смедерево, Пожаревац);
- појас од Београда, преко Панчева, Алибунара и Вршца, до румунске границе;
- ибарски (Београд, Лазаревац) и
- појас Зајечар - Бор - Мајданпек - Пожаревац - Београд.

У смислу водоснабдевања, преко савско-београдског система ће све београдске општине до Младеновца бити повезане у јединствен систем.

У сфери туризма Београд спада у и групу приоритета као главни туристички центар Србије и европски транзитни и туристички центар.

1.8.5 Потреба за новим Генералним планом

Сада улазимо у нов период друштвеног и економског развоја који ће тражити другачије урбанистичке одговоре за просторне захтеве, али и другачији урбанизам који ће на нови начин реаговати на затечене и наслеђене просторне изазове Београда. Три основна разлога за приступање изради новог Генералног плана Београда су:

- нови друштвени систем, који се постепено рађа и који захтева нови план којим ће се усмеравати градски развој;
- постојање реалне потребе да се на актуелне привредне и социјалне захтеве одговори новим урбанистичким решењима и
- треће, нужно је да се преиспитају и оцене инструменти спровођења Генералног плана, да се актуелизују, среде, чак и пониште бројни детаљни планови, различите одлуке и поступци и да се прилагоде или уведу нови који одговарају стварним потребама привреде и грађана.

Све ово што је претходно набројано није могуће без потпуне обнове, односно израде новог Генералног плана Београда. Скупштина града Београда је, полазећи од сагледане потребе за хитним решавањем низа значајних урбанистичких питања, на седници 14. 02. 2001. године донела Одлуку о приступању изради Генералног плана Београда, а Извршни одбор Скупштине града је својим Закључком од 6. 04. 2001. године дао позитивно мишљење о Програму израде Генералног плана.

У оквиру постојећег законског оквира могуће је развити неколико типова генералних планова. Оваквим решењем дата је могућност сваком граду да проналази себи примерен основни урбанистички докуменат. Какав ће он бити зависи од конкретне градске ситуације и одлика града. У случају плана за Београд одређење је усмерено на комбинацију визије и оперативног документа.

2. ПРАВНИ ОСНОВ, ЦИЉЕВИ, МЕТОД, КОНЦЕПЦИЈА

2.1 Правни основ

Генерални план Београда 2021. (у даљем тексту Генерални план Београда, Генерални план и ГП) је општи урбанистички план одређен као план који се доноси за град Београд Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003) посебно у члановима 2, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 69, 169, 170, 173, припремљен у сагласности са "Правилником о садржини и изради урбанистичког плана" ("Службени гласник Републике Србије" 53/99), а на основу "Одлуке о приступању изради Генералног плана Београда" Скупштине града Београда ("Службени лист града Београда" бр. 4 /2001).

Пошто је припрема плана отпочела и Нацрт плана је утврђен, стручна расправа и јавни увид су окончани до 27. марта 2003. године, а нови Закон је ступио на снагу 13. маја 2003., то је Генерални план по претходном Закону настављен, усклађен и заснован и на важећем Закону.

2.2 Општи урбанистички циљеви Београда

У овом делу изложен је најпре предлог општих урбанистичких циљева Београда који произилазе из оцене садашњег стања и процене будућег развоја.

2.2.1 Београд, град наше земље

Београд је током историје успео да заузме место водећег града у некадашњој Југославији, а и у нашој данашњој земљи. То није аргумент свеколике доминације. Супротно томе Београд треба, а то и може, да своје вођство по величини и не ретко по квалитету, претвори у пажљиву подршку градовима наше земље. Размене на регионалном нивоу, удруживања и сарадње, могу да буду основ преноса знања, културних образаца, грађанских и градских вредности и, нарочито, привредне сарадње. Тај процес не може да има једносмерни карактер. Београд је не ретко учио и преузимао из других средишта каква су Нови Сад, Ниш, Крагујевац или Суботица, али и многих других.

Међутим, као и други наши градови, Београд има обавезу да поднесе и терет општер сиромаштва, незапослености и привредне умртвљености. Своје несумњиве компаративне предности Београд не сме да користи за пребацавању терета обнове у друге центре. Смишљена регионална политика са високим учешћем локалне самоуправе, свесно децентрализована у пољима која се свуда у свету рачунају за ствар мањих заједница, треба да помогне да се корак по корак извучемо из тешкоћа.

Београд, суседни градови и удаљенији градови, треба да се развијају на основама регионализма.

2.2.2 Београд, европска метропола

Пре само једне деценије Београд је био средиште Балкана и један од важних европских градова. Урушавање укупног система тешко је оштетило и урбани систем Београда. Данас су присутне тешкоће, од културне маргинализације и економске неатрактивности, преко привредне и саобраћајне неефикасности, до нарушене лепоте и идентитета града. Општа урбана оштећеност је један од доминантних проблема са којима ће Београд да се сукобљава у наредним годинама. Посебан аспект ове тешкоће је могућност даљег заостајања у односу на друге главне градове централне и источне Европе. Београд је европска метропола која треба да искористи специфичности и предности свог повољног стратешког положаја у односу на остале европске метрополе, као и близину важних међународних коридора. Улогу метрополе Београд остварује развијањем функција и делатности које одговарају таквом рангу града (услуге, терцијарне делатности, туризам, научни и образовни центри, речни саобраћај, транзитни саобраћај итд.), а развој треба да се заснива на стварним компаративним вредностима уз побољшање квалитета физичких структура и животне средине, као и идентификацијом, афирмацијом и унапређењем специфичних елемената идентитета града. Као један од важних градова Европе, Београд треба да уђе у мреже које ови градови данас формирају, али и у утакмицу са њима на пољу престижности, економске ефикасности и лепоте.

2.2.3 Дунавска оријентација Београда

Посебан стратегијски циљ ГП јесте оријентација Београда ка Дунаву који је један од два најзначајнија саобраћајна коридора који пролазе кроз наш град и земљу. Та оријентација се огледа кроз низање различитих привредних, маритимних, туристичких, рекреативних, али и централних и стамбених садржаја дуж десне обале Дунава, као и значајнију разноврсну изградњу на левој обали Дунава, почев од новог рекреативног острва, па закључно са новим пристаништем. Новост у овоме плану јесте предлог смањења индустријских капацитета на подручју Аде Хује у корист централних делатности и предлог комплетирања нових локација у зони Реве. Ту се планира изградња једног новог базенског пристаништа опслуженог индустријским колосецима из станице Овча. Протезање нових централних садржаја са десне обале Дунава дубље ка унутрашњости градског ткива биће најдоминатније на Дорћолу и дуж Рувелтове улице.

2.2.4 Београд у дослуху са природом

Неконтролисани раст и заосталост привредне основе имали су за последицу и постепен губитак вредних зелених простора, почев од оних најмањих скверова, до паркова и шума. Град јесте вештачка структура, али су елементи природе због тога међу најбитнијим. Постоје и негативни трендови смањења пољопривредних површина, дивље градње на пољопривредном земљишту, заузимање високих бонитетних класа земљишта за индустријске објекте. Све ово показује недостатак свести о важности ових простора за екосистем, климатске услове, лепоту града и укупно богатство у коме треба сви заједно да уживамо. Реконструкција ове свести и обнова елемената природе у граду се огледа у афирмацији постојећих ада и стварању

нових, као зелених оаза у насељу, провлачењу зелених клинова кроз градско ткиво, очувању различитих врста биотопа: шума, ритова, итд. Зелене зоне треба расподелити равномерно, планирати заштитно зеленило око постојећих и планираних привредних зона као и према пољопривредном земљишту. Пољопривредна земљишта највиших бонитетних класа, као и оно опремљено мелиорационим каналима, треба чувати у истој намени. Треба, осим планских, дефинисати и увести и друге механизме за очување пољопривредних, шумских и слободних површина, постојећих зелених комплекса, као што су Ратно острво, лева обала Дунава, Звездара, Топчидер, Кошутњак, Авала и други.

2.2.5 Београд, град по мери одрживости

Одрживи развој је предуслов квалитетног живота у граду. Он подразумева идентификацију, санацију и чување необновљивих природних ресурса и стварање услова за формирање квалитетног окружења дугорочним сагледавањем трошкова и користи од развоја појединих функција града или градитељских подухвата. Ефикасно управљање и оптимално коришћење погодности и потенцијала Београда тако да се створе услови за поштовање јавне добробити и усклађивање општих и појединачних интереса јесте један од важних циљева плана. Изградња града је првенствено усмерена ка постојећем ткиву, заокруживању постојећих и опремљених стамбених и радних зона, уз ограничено линеарно ширење. Унапређење услова живота на просторима нелегалне стамбене изградње, на приватним парцелама, за које се утврди да је то могуће, а јавни интерес није угрожен, интегрисање ових насеља у ткиво града, један је од задатака плана. Унапређење услова живота у сиромашним насељима, кроз утврђивање специфичних услова за њихову трансформацију или санацију, такође.

2.2.6 Београд, урбанистички регулисан град

Обимна бесправна изградња, која је до пре једне деценије покривала само периферне делове, проширила се на велики део градског ткива, а захватила је и сам центар града. Значајне штете оваквог развоја протежу се од ширења архитектонског неукуса и грађевинске невичности, до елементарног непоштовања и запоседања јавних простора и улица. Сви актери изградње града (неколико секретаријата, Дирекција за градско грађевинско земљиште и изградњу Београда и Урбанистички завод) треба да израде одговарајуће процедуре бржег реаговања на захтеве градитеља. Београд треба да се врати урбанизму као једном од стожера просторног регулисања града.

2.2.7 Београд, град сложених успомена

Уважавање урбане меморије Београда и афирмисање диференциране културно-историјске урбане матрице три особена просторна ентитета Београда, Земунa и Новог Београда са њиховим специфичним централним зонама, представља један од важних стратешких оквира урбане обнове и реконструкције. Генерални план, оријентисан на коришћење потенцијала постојећег града, треба да омогући механизме за брже, ефикасније и уравнотеженије остваривање улоге и значаја постојећег грађевинског

фонда, применом концепције интегралне заштите градитељског наслеђа. Афирмација јавних простора и амбијенталних целина, истицање и чување квалитетних визура и силуета града, унапређују идентитет Београда и представљају окосницу квалитетне трансформације градског окружења.

2.2.8 Београд, град заокруженог изгледа

Последња деценија је учинила да физички изглед града постане обележен атрибутима запуштености, недовршености, неодржаности, сиромашке импровизованости, јефтиног изгледа, профитерског неукуса. Поступно, средствима урбанистичке регулације, правилима грађења (али и правилима за постизање градске лепоте), одговарајућим мерама градске политике и ангажовањем својих становника, Београд треба да оплемени своја запуштена земљишта, да поправи своје улице и инсталације, да обнови своје паркове и зелене оазе, да окречи своје фасаде и врати украсе, да обнови надметања за "најлепши балкон у крају". Леп изглед града, његова упристојеност и уљуђеност су вредности које имају и своју наглашену материјалну димензију, које се у скупу значајних градова уважавају.

2.2.9 Београд, град привредне виталности

Генерални план треба да пружи основ за активирање постојећих производних потенцијала и заокружење постојећих радних зона, као и просторни и урбанотехнички оквир за перспективне привредне активности које су у складу са изабраном друштвено-економском стратегијом развоја Београда. Веће производне привредне активности треба развијати дуж Дунава (као везе са Северним и Црним морем), низводно од града, користећи постојеће лучке капацитете. Тежи се равномерној расподели радних места, како у централним, тако и у осталим привредним зонама, која одговара просторној дистрибуцији становништва, саобраћајној доступности, постојећој инфраструктурној опремљености, климатским и микроклиматским условима, уз постепено преношење мање зависних активности у приградске општине и остале регионе Србије. Привредне активности треба развијати селективно, тако да се избегну опасности угрожавања животне средине. Законску регулативу у домену заштите животне средине треба прилагодити и усагласити са јединственим законима Европске уније, применити правила о неопходним заштитним зонама у зависности од врсте производње и увести неопходни мониторинг уз конкретне акционе мере. Пројекти за активирање значајних локација и програма, као што су, на пример, Савски амфитеатар, центар Новог Београда - нови пословни city, реке и речне обале, саставни су део ГП-а.

2.2.10 Београд, град за све људе

Просторни и програмски предлози и решења Генералног плана су сагласни са очекиваном трансформацијом управљања и коришћења грађевинског земљишта на тржишним основама. Тржишна оријентација треба да буде праћена одговарајућом социјалном политиком која ће заступати потребе мање моћних и мање привилегованих. Дефинисање друштвено прихватљивих урбанистичких параметара, стандарда и норматива за тржишну стамбену изградњу, за друштвено финансирано становање, санацију сламова и нехигијенских четврти, за изградњу простора за јавне садржаје, слободних површина и јавног зеленила, треба да буде засновано на ефикасној комбинацији тржишних и планерских мера и инструмената. Унапређивање

постојећих мрежа и усклађено инфраструктурно опремање простора техничким, комуналним и саобраћајним системима је нужна претпоставка остваривања права на стан, запослење, школовање и здравље, а Београд треба да буде град за све људе, без обзира на њихово порекло и расу, школованост и материјални статус, узраст и пол, веру и уверења.

2.2.11 Београд, повезан и приступачан град

Саобраћајни систем Београда треба обновити кроз успостављање хармоничног односа коришћења земљишта и превозних захтева и капацитета, као и међусобне усклађености у развоју свих видова даљинског, регионалног и унутарградског саобраћаја. Он треба, пре свега, да се заснива на ефикасном и рационалном коришћењу расположивих превозних капацитета чиме се на доступан и одржив начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја. Са друге стране, градско изграђено ткиво, састављено од појединачних парцела и зграда, са својим појединачним интересима, не би требало да буде кочница отварању могућности веће и природније проходности. Кретање из дела у део града, данас скоро блокирано у вршним часовима, може се побољшати само увођењем јачих система јавног превоза, пре свега шинским системима. Оно треба и може да буде праћено и даљим развијањем и комплетирањем уличне мреже, која на неким деловима централне зоне почива на матрицама са краја претпрошлог века. У даљем процесу остваривања надлежне службе и грађани треба да пронађу праве договоре за отварање нових улица и заокруживање оних које су започете пре више деценија.

2.2.12 Београд, град културе

Структура садржаја Београда треба да буде у складу са структуром великих европских градова. Београд треба да постигне структуру јавних садржаја коју данас имају градови његове величине и националног значаја. Потребна је резервација простора за ове намене - од простора Музеја града, Опере, Филхармоније, до комерцијалних спортских садржаја, као што су голф терени, стазе за аутомобилске трке и слични садржаји. Београд може и треба да буде поново културни центар Балкана, чувањем и даљим развојем културних специфичности, јачањем свог идентитета и препознатљивости. Постојеће културне манифестације, чији је значај прешао домаће границе, морају да имају своја утемељена места догађања, своје просторе, зграде као симболе градских манифестација.

2.3 Метод израде плана

2.3.1 Главни кораци израде ГП

Основне одлике метода којим је израђен Генерални план су: транспарентност поступка и укључивање великог броја различитих заинтересованих субјеката, професионални рад спроведен у четири циклуса у којима се инсистирало на синтези резултата - урбанистичких решења, значајно ослоњене на савремене компјутерске алате у решавању различитих задатака током рада, тимски рад са наглашеном улогом синтезног тима, као и стална сарадња са Секретаријатом за урбанизам и Дирекцијом за градско грађевинско земљиште.

Метод рада за израду Генералног плана се састоји из следећих радних линија:

- рад на основном блоку професионалних активности који је дао Хипотезу, Концепцију, Преднацрт и Нацрт плана, као главне кораке;
- оцењивање међуизвештаја од стране стручног савета ГП, политичара, стручњака и грађана;
- сарадња са грађанима и општинама, као и професионалном и културном јавношћу;
- сарадња са секретаријатима, заводима, ЈКП и Дирекцијом за грађевинско земљиште;
- сарадња са страним консултантом за саобраћај;
- сарадња на два посебна задатка који су упоредо рађени са израдом ГП - Просторном плану Београда и Регулационом плану централне зоне - Просторна целина општине Врачар.

2.3.2 Функционални обухват

Основна тематска подручја којима се Генерални план бавио дефинисана су Одлуком о приступању изради Плана. Ова тематска подручја садрже одговарајуће подцелине које План обрађује. То су Природа: морфологија, хидрологија, геологија, сеизмологија, клима, педологија; Друштво: становништво, социјалне појаве и процеси, економија, право; Градско грађевинско земљиште: површине, катастар, статус својине, статус коришћења, тржиште, земљишна политика; Градско ткиво: становање, центри, комерцијални садржаји, јавне службе, привредне зоне, јавни простори; Градско зеленило и пејзаж: елементи природе, зелени простори града; Саобраћај: јавни, индивидуални, железнички, ваздушни, речни, пешачки, бициклички, саобраћајнице, улице; Инфраструктура: енергетска, телекомуникациона, водна, комунална.

Велики пројекти и дефинисање приоритетних развојних целина су део плана. Генерални план такође обухвата и заштиту природе, питања животне средине, културне баштине, одрживог развоја, рационалне употребе ресурса итд.

2.3.3 Временски обухват Генералног плана

Генерални план даје предлоге развоја Београда за два временска периода. Он је комбинација визије будућности до 2021. године и оперативно значајних акција, које могу почети или се реализовати до 2006. године.

2.3.4 Извори за рад на Генералном плану

Решења која су понуђена формирана су на основу неколико извора. На првом месту ту су домаће идеје и на њима заснована искуства о планирању развоја Београда. Треба поменути постојећи Генерални урбанистички план из 1985. године и нека од решења која су развијена у оквиру рада на Просторном плану Србије. Појединачни концепти и решења, која су током времена добила потврду професионалне јавности, такође су један од важних извора за рад на овом плану. Поједина решења, саобраћајна, физичке структуре, зеленила и сл., која су створена у оквиру

регулационог планирања у Урбанистичком заводу, такође су важан извор. Велики број радова у вези планирања и уређења града, изнетих на бројним стручним и научним скуповима, такође су били у виду приликом овог рада. Поред домаћих извора, коришћена су и најважнија документа конференција "Хабитат II" и "Истамбул плус 5", који дају најважнији доктринарни оквир за сагледавање развоја градова у наредном периоду. Коришћене су и европске повеље и упутства за третман градова, као што је Европска урбанистичка повеља или документи специјализованих професионалних организација.

2.3.5 Квалитет улазних информација

Генерални план Београда је започео да се ради са информационом основом којом су Урбанистички завод и друге службе града почетком 2001. године располагале. У циљу освежавања информационе основе допуна података је била обављена током израде Плана у неколико наврата. Извршено је сакупљање и обрада постојеће статистичке грађе на нивоу општина и статистичких кругова за 1971., 1981. и 1991. годину.

Стање информационе основе за инфраструктуру, саобраћај, део физичке структуре Београда, део делатности и функција, јесте релативно задовољавајуће и дало је могућности да се са радом на ГП напредује као и да се он заврши.

2.3.6 Ортофото снимак Р 1:5.000 и подлога у Р 1:20.000.

Посебан проблем, који је на почетку израде Плана био врло изражен, био је недостатак актуелне картографске подлоге. Средином 2001. године је израђен ортофото материјал у Р 1:5.000. Ортофото снимак је геореференцирана подлога са резолуцијом од 35 см, што даје могућност повећања и контроле решења до приближно Р 1:2.500. На основу ортофото материјала формирана је Карта блокова као основна картографска подлога за Генерални план.

2.4 Дугорочна концепција организације и уређења простора

Дугорочна концепција организације и уређивања простора који покрива Генерални план Београда заснована је на стратегији и одговарајућим планским решењима и мерама који су дефинисани у овом ГП као одговори на проблеме са којима се град данас сусреће.

Главна замисао која је уграђена у концепцију организације и уређења простора овог ГП *јесте унутрашња трансформација градског ткива уз одговарајућу спољну изградњу за секторе за које је оцењено да ће имати изражену потребу за новим локацијама. То су привреда као покретач развоја, систем јавног зеленила као својеврсни рекреативни ресурс и еколошка инфраструктура, као и нова стамбена изградња као одговор на нове потребе становника града.*

Друга замисао *јесте развој Београда преко великих пројеката уз поштовање потребе малих инвеститора да граде практично у скоро свакој тачки градског ткива. Велики развојни пројекти су дефинисани за два временска хоризонта - за прву фазу коју условно можемо да одредимо као период до 2006. и за даљи развој до 2021. године.*

Трећа замисао јесте да свака обимнија изградња обавезно мора да се ослања на одговарајућу комуналну и саобраћајну инфраструктуру, чиме не само да се штити средина, већ се обезбеђује да она постане део укупног система Београда. Привредна, стамбена, рекреативна, терцијарна и сл. обимна градња није могућа без упоредне градње потребне комуналне инфраструктуре и одговарајућих саобраћајница.

Четврта замисао дугорочне концепције је да се кроз остваривање овог ГП осигура снажно повезивање изграђеног ткива са природном подлогом на којој је град изникло. Ова замисао је спроведена кроз неколико различитих сегмената и сектора. Систем јавног зеленила, стриктно избегавање градње на неповољним теренима, зонирање могућих привредних делатности, јака оријентација ка рекама и пре свега Дунаву, упутства да се користе локални водни ресурси, организовано увођење аутономних извора биоклиматске енергије, енергије Сунца, ветра, геотермалног потенцијала, уз неопходне мере штедње код домаћинства у зонама са ниским густинама насељености, најважнији су делови реализације ове замисли.

Пета замисао јесте планско чување за будућност транспортних коридора као и земљишта које је погодно за различите намене. Површине за градске активности су веће од тренутних потреба да би се омогућио развој града и после овог планског периода. Дефинисањем ових подручја у ГП отворена је могућности да град активира, поред планских и друге облике заштите оваквих терена (куповина земљишта, експропријација, итд).

Претходно описани развојни задаци оствариваће се у условима које намеће транзиција друштва. Нови друштвени оквир, тржиште и демократски односи, постављају пред Генерални план неколико нових захтева, а три најважнија су: флексибилност уместо крутости, динамичност уместо статичности, као и план који подржава процесе уместо плана који подржава "слику".

Имајући претходно на уму, можемо рећи да је, такође, битна замисао да ГП мора да буде отворен за сваку инвестицију, поготово за оне значајне које покрећу и привредни живот и доприносе бољитку грађана. Овај ГП зато поседује висок степен флексибилности која омогућава да се инвестициони захтеви изведу тако да задовоље приватне потребе, али не и да угрозе заједнички и јавни интерес града као целине.

Основне концепцијске замисли о просторној организацији и уређивању града дате су у наредним тачкама. Ту се на сажет начин исказује како замишљамо Београд у годинама и деценијама које долазе.

Концепција ГП до 2021. године представља сасвим природни континуитет са планом из 1985. године. Тај континуитет је остварен у следећих неколико основних елемената:

- уважавању постојеће изграђености града и реалних процена физичких могућности даљих интервенција у граду;
- континуитету у планирању саобраћаја и инфраструктуре у складу са постојећим и планираним наменама површина;
- интеграцији различитих садржаја, уколико се међусобно не угрожавају, уместо њиховог раздвајања;
- планирању заштите и развоја преосталих природних зелених масива дубоко урезаних у градско језгро, као и неговање унутарградског зеленила;

Промене у односу на план из 1985. године су следеће:

- повећање планираног изграђеног подручја града;
- промене у социјалним и економским околностима будућег развоја;
- планирање неколико кључних великих развојних пројеката;
- планирање површина за индивидуалну изградњу нарочито у континуално изграђеном ткиву града као очекиваног доминантног вида решавања стамбених потреба у будућности;
- интензивније уређивање приградских насеља по ободу града ради равномернијег укупног развоја;
- рационалније планирање интервенција у саобраћају и инфраструктури;
- истицање три крака природног коридора Дунава и Саве са Великим ратним острвом као главног мотива просторне организације.

3. ГРАНИЦЕ ПЛАНА, ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА И ЗОНА

3.1 Површина подручја Генералног плана

Планска решења односе се на простор унутар границе која је установљена претходним генералним плановима Београда и која је обухватала 77.347 ha површине, уз актуелна прецизирања границе читавом дужином и уз додатак 255 ha површине у општинама Земун и Гроцка, које су додате ради обезбеђивања јединственог режима планирања и реализације у привредним зонама у КО Добановци (199 ha) и КО Врчин (55 ha), тако да укупна површина подручја Генералног плана Београда износи 77.602 ha.

3.2 Опис границе Генералног плана

Граница подручја обухваћеног Генералним планом Београда (ГП) обележена је на графичким приказима и обухвата граничне линије како следи:

На истоку, почев од ушћа Дунавца у Дунав, пружа се низводно Дунавом дуж спољних граница КО Винча и КО Ритопек, према општини Панчево до КО Гроцка. Овде граница ГП излази на копно и иде спољним границама КО Ритопек, КО Болеч, КО Лештане, КО Зуце до пресека са западном експропријационом линијом Аутопута Београд - Ниш. Овде граница ГП залази у КО Врчин, иде на југ западном експропријационом линијом Аутопута Београд - Ниш, све до пута кп 8670/4 кога пресеца и долази до његове граничне линије ближе Аутопуту. Граничном линијом, левом страном овог пута, идући на југоисток, граница ГП долази до граничне линије кп 3268, а затим даље наставља на југоисток граничним линијама кп 3268, кп 3243, кп 3242 и кп 3270/15, тако да ове катастарске парцеле укључује у подручје плана. У североисточној међној тачки кп 3270/15 граница ГП скреће на југ, до граничне линије пута кп 3270/9, прати ту граничну линију у правцу запада, пресеца пут кп 8312, затим наставља граничним линијама кп 3263/1, кп 3262/1, кп 3262/2, кп 3262/3, кп 8616/2 (пут) и обухватајући наведене парцеле граница ГП долази до кп 3519/1. Даље граница ГП правцем југозапад - запад иде граничним линијама парцела које обухвата и то: кп 3519/1, кп 3520/1, кп 3520/3, кп 3520/4, кп 3520/6, кп 3520/5, кп 3524/1, кп 3526/2, кп 3168/1, кп 3167/4, кп 3167/3, кп 3167/2, кп 3166/4, кп 3166/3, кп 3164, пресеца пут кп 8516/1, а затим наставља граничним линијама парцела кп 3159/4, кп 3159/3, кп 3159/2 и кп 3159/1 и укључујући их у подручје ГП стиже до пута кп 8466. Настављајући даље, граница плана пресеца пут кп 8466, скреће на север граничном линијом овог пута до граничне линије кп 3007/9, а затим скреће на северозапад, иде граничном линијом ове парцеле, коју обухвата, све до пресека са експропријационом линијом пруге

Београд - Пожаревац кп 8652 КО Врчин. Источном експропријационом линијом пруге, граница ГП иде на север до пресека са границом КО Зуце и даље наставља на запад спољном границом КО Зуце. Затим наставља спољним границама КО Бели Поток, КО Пиносава, КО Рушањ, КО Сремчица, КО Велика Моштаница и КО Руцка, до реке Саве. Одатле граница ГП води низводно реком Савом дуж спољних граница КО Руцка, КО Умка, КО Пеђани и КО Остружница до КО Сурчин код железничког моста код Остружнице. Овде граница ГП поново излази на копно и иде спољном границом КО Сурчин до пресека са граничном линијом између кп 5370 и кп 5369/1 КО Добановци. Овде граница ГП залази у КО Добановци и иде поменутом граничном линијом кп 5370 и кп 5369/1 на север, пресеца пут кп 5307/1 и стиже до граничне линије кп 5368. Затим граница ГП скреће на исток идући граничном линијом кп 5368 и пута кп 5307/1 стиже до заједничке граничне линије између кп 5368 и кп 5367, кп 5366/1, где скреће на северозапад, наставља поменутом заједничком границом, пресеца пут кп 5506/3 и стиже до граничне линије кп 5506/3, кп 5382/1. Сада граница ГП скреће на југозапад пратећи граничну линију између кп 5382/1 и кп 5506/3 (пут) до пресека са граничном линијом кп 5381 и кп 5382/1 којом наставља у правцу северозапада, све до пресека са граничном линијом (источна) канала Галовица кп 6073. Источном граничном линијом канала Галовица граница ГП скреће на север и иде до пресека са продужетком граничне линије кп 5404/3 и кп 5421/1 којом наставља, крећући се на исток, прелази преко кп 5421/2 и долази до граничне линије пута кп 6599. Западном граничном линијом, левом страном пута кп 6599, граница ГП правцем североисток, иде све до експропријационе линије пута А III Батајница - Прогар (продужетак улице Маршала Тита). Експропријационом линијом пута А III кп 5503, граница скреће на северозапад, до пресека са продужетком западне граничне линије улице Београдске кп 3454. Западном граничном линијом ул. Београдске кп 3454 граница ГП иде на север, све до улице Земунске кп 3448/1 коју пресеца и продужава даље граничном линијом између кп 4983 и кп 3430, кп 3431 и кп 3453/1 (завршетак Ул. пролетерске). Граничном линијом Улице пролетерске кп 3453/1 и кп 4978/2, граница ГП, идући на северозапад, долази до пута кп 5020, којим скреће на североисток, иде граничном линијом поменутог пута кп 5020 и кп 4978/2 и 4978/1 КО Добановци до пресека ове граничне линије и западне експропријационе линије пруге Остружница - Батајница и иде западном експропријационом линијом ове пруге на север до изласка на границу КО Добановци. Надаље иде спољном границом КО Добановци и КО Батајница и, излазећи на границу према општини Стара Пазова, избија на Дунав. Затим граница ГП иде низводно Дунавом дуж спољних граница КО Батајница и КО Земун Поље до ушћа Дунавца у Дунав. Овде граница ГП поново излази на копно и најкраћим путем скреће на североисток у подручје КО Ковилово до најјужније међне тачке кп 2110 КО Ковилово. Даље, међном линијом између кп 2110 и Дунавца, обухватајући Дунавац, граница ГП наставља на север до канала кп 2299. Граничном линијом између канала кп 2299, који укључује и кп 2130 и кп 2131 које искључује, граница ГП наставља на североисток обухватајући канал кп 2299, скреће на исток пресецајући канал кп 2299, иде до изломљене међне линије кп 2300. Граничном линијом кп 2300 и кп 2518, које искључује, граница ГП пресеца насип кп 2460/1 међном линијом између кп 2524, коју искључује и кп 2525, коју укључује, излази на пут кп 2159. Левом страном овог пута, искључујући кп 2158/1, граница ГП долази до пресека са граничном западном линијом канала број 2-123, кп 2576. Од ове пресечне тачке граница ГП наставља на север западном линијом канала, укључујући канал и долази до канала 2-89, кп 2576. Северном граничном линијом канала 2-89 идући на исток, обухватајући исти канал, граница ГП долази до граничне линије између Главног канала кп 2544, који укључује и кп 2094, коју искључује. Граница ГП даље наставља на југоисток граничном линијом Главног канала, кп 2544, обухватајући га, све до пресека ове граничне линије са граничном линијом канала 4-29, кп 2581. Од ове пресечне тачке, крећући на североисток изломљеном граничном линијом канала 4-29, кп 2581 и канала 4-30, кп 2580 КО Ковилово, укључујући обе ове парцеле, граница ГП долази до границе КО Борча, на западној обали канала Визеља. Крећући на север, граница ГП наставља спољном границом КО Борча и КО Овча,

излазећи на границу према општини Панчево и иде даље спољном границом КО Овча и КО Крњача. Овде граница ГП избија на Дунав, пратећи границу према Панчеву, креће узводно, пресеца Дунав, улази у Дунавац и пратећи спољне границе КО Вишњица и КО Велико Село, граница Генералног плана Београда долази до полазне тачке - ушћа Дунавца у Дунав.

Површина од 199 ha, која се додаје у катастарској општини Добановци и површина од 55 ha, која се додаје у катастарској општини Врчин обележена је на графичким приказима.

3.3 Грађевински рејони и градско грађевинско земљиште

3.3.1 Грађевински рејони

Грађевински рејони унутар подручја Генералног плана обухватају јавно и остало грађевинско земљиште и то као један повезани грађевински рејон и више мањих енклава одвојених земљиштем које није намењено изградњи, са укупно 53.940 ha.

У грађевински рејон није укључен део пољопривредног, шумског и водног земљишта, као и коридори инфраструктура и путева који кроз њих пролазе, у деловима у којима непосредно коришћење ових површина није у функцији градских активности. Међутим, укључене су оне граничне пољопривредне и шумске површине у којима се налазе групе објеката на које се могу после израде планова регулације проширити границе суседних намена, заштићена водоизворишта и површине река и обала од посебног значаја за уређење Београда на рекама.

Границе грађевинских рејона приказане су одговарајућом линијом на графичком прилогу 1. "Границе". Положај дате линије се може координатно одредити и геореференцирати са тачношћу својственом размери 1:20.000, али он је усмеравајући а не дефинитиван јер га треба прецизирати и одредити и посебном градском одлуком у складу са Законом.

3.3.2 Градско грађевинско земљиште

Унутар подручја Генералног плана налази се и простор градског грађевинског земљишта које је у 2001. години обухватало 45.692 ha, и који је приказан на графичком прилогу 1. "Границе". Пошто је потребно донети низ градских одлука у вези са престанком важења ове категорије земљишта, овај приказ границе има карактер информације а не планске одредбе.

3.4 Просторне зоне

У подручју Генералног плана, укупне површине од 77.602 ha, дефинисане су четири просторне целине, које чине главне просторно-функционалне, урбанистичко-архитектонске и предеоно-еколошке зоне Београда у којима се могу очекивати различите интервенције у периоду примене плана:

- I централна зона (3.206 ha);
- II средња зона (8.532 ha);
- III спољна зона (21.962 ha);
- IV рубна зона (43.902 ha).

3.5 Урбанистичке целине

Унутар просторних зона одређено је 57 урбанистичких целина у којима се посебне карактеристике још ближе групишу.

У Централној зони су: Варош у шанцу (1); Центар Новог Београда (2); Центар Земуна (3); Теразије, Славија, Светосавски плато (4); Лука Београд (5); Гробље, Булевар, Неимар (6); Савски амфитеатар, Прокоп (7); Првобитни Нови Београд (8); Велико ратно острво (9).

У средњој зони: Карабурма, Ада Хуја (10); Звездара (11); Лион, Јужни булевар (12); Душановац, Шумице, Коњарник (13); Вождовац (14); Бањица (15); Сењак, Дедиње, Топчидер (16); Раковица (17); Баново брдо (18); Ада Циганлија (19); Посавски део Новог Београда (20); Бежанија (21); Горњи Земун (22).

У спољној зони: Крњача (23); Привредна зона Крњача (24); Вишњица (25); Миријево (26); Мали мокри луг (27); Велики мокри луг (28); Кумодраж, Јајинци (29); Ресник (30); Лабудово брдо (31); Железник (32); Велики Макиш (33); Др Иван Рибар (34); Аеродром зона Аутопут (35); Зона Аутопут, Земун поље (36); Алтина, Камендин (37).

У рубној зони: Црвенка (38); Борча (39); Овча (40); Привредна зона Панчевачки рит (41); Сланци, Велико село (42); Винча, Ритопек (43); Калуђерица (44); Болеч (45); Зуце (46); Раковица село, Бели поток, Пиносава (47); Рушањ (48); Сремчица (49); Велика Моштаница (50); Пеђани, Умка (51); Остружница (52); Узводни Мали Макиш (53); Лева обала Саве (54); Насеље Сурчин (55); Сурчин, Добановци (56); Батајница (57).

Границе Генералног плана, просторних зона и урбанистичких целина усклађене су са статистичким круговима ради информатичке организације планских исказа.

3.6 Јавно грађевинско земљиште

У складу са чланом 41. став 2. тачка 1. Закона о планирању и изградњи неопходно је планирати поделу земљишта обухваћеног Генералним планом на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште обухвата све јавне површине дефинисане чланом 2. истог Закона односно објекте и комплексе дефинисане прописима о експропријацији и другим прописима.

У Генералном плану Београда те површине и објекти су планирани у одговарајућим поглављима текста и приказани на одговарајућим листовима графичког приказа Генералног плана.

Као скуп планираног јавног грађевинског земљишта, ове површине су дате на карти која приказује границе и поделе подручја Генералног плана - Планирано јавно и остало грађевинско земљиште (2021.).

Јавним површинама у подручју Генералног плана припадају планиране локације, комплекси и простори: за објекте и активности од општег интереса; за паркове и јавно зеленило; за саобраћај и саобраћајне површине; за водне површине и ретензије, као и све постојеће површине за претходне намене које су евидентирание и књижене у складу са прописима, а чије су димензије исувише мале за приказ у подлогама и размерама Генералног плана.

1. Скупу јавних површина за објекте и активности од општег интереса припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима Генералног плана:

- Комуналне делатности и инфраструктурне површине - Планирано коришћење земљишта (2021.)
- Спорт, спортски објекти и комплекси - Планирано коришћење земљишта (2021.)
- Гробља - Планирано коришћење земљишта (2021.)
- Социјално становање - Планирано стамбено ткиво (2021.)
- Огледна пољопривредна поља - Планирано коришћење земљишта (2021.)
- Дечије установе - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
- Основне школе - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
- Област образовања стандардни ниво - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
- Уставнове примарне медицинске заштите - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
- Специјализована здравствена заштита - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
- Специјализовани центри - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)
- Култура - Планиране јавне службе, јавни објекти и комплекси (2021.)

2. Скупу јавних површина за паркове и јавно зеленило припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима Генералног плана:

- Паркови - Планиране зелене површине (2021.)
- Скверови - Планиране зелене површине (2021.)
- Зоолошки врт и Ботаничка башта "Јевремовац" - Планиране зелене површине (2021.)
- Градске шуме - Планиране зелене површине (2021.)
- Форланд - Планиране зелене површине (2021.)
- Шуме ада - Планиране зелене површине (2021.)
- Градска шума Авала - комплекс приградских шума - Планиране зелене површине (2021.)

3. Скупу јавних површина за саобраћај припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима Генералног плана:

- Саобраћај и саобраћајне површине - Планирано коришћење земљишта (2021.)

4. Скупу јавних површина за водене површине и ретензије припадају следеће намене приказане и планиране у прилозима Генералног плана:

- Водене површине - Планирано коришћење земљишта вода (2021.)
- Ретензија - Планирани систем каналисања атмосферских и отпадних вода (2021.)

Даља разрада и детаљније опредељење за доношење општинских одлука о јавном грађевинском земљишту заснива се на генерално дефинисаним површинама из овог плана и на детаљнијој провери и разграничењу на нивоу појединачних комплекса и парцела.

3.7 Остало грађевинско земљиште

У оквиру грађевинског рејона, као и у просторима ван грађевинског рејона а у подручју Генералног плана, земљиште које није планирано за јавне површине описане у претходном делу текста и дато на графичким прилозима овог плана представља остало грађевинско земљиште.

Планирано остало грађевинско земљиште може у случају потребе јавних служби града и Републике да се претвори у јавно грађевинско земљиште, уз израду одговарајућег плана генералне или детаљне регулације (и по потреби урбанистичког пројекта) у складу са прописима.

Планирано јавно грађевинско земљиште може у случају престанка потребе за коришћењем објеката и површина као јавних површина и објеката од општег интереса да се претвори у остало грађевинско земљиште у складу са прописима и законом.

За јавне површине које су у овом плану означене као трајна добра Београда, потребна је и измена овог Генералног плана.

4. ОСНОВНА НАМЕНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА

4.1 Планиране намене и површине земљишта у 2001. и 2021. години

Простор који покрива овај ГП је планиран за одређени број намена, односно делатности и просторно-физичких структура које им одговарају. Саобраћај и саобраћајнице, као и комуналне делатности и инфраструктура, имају две врсте структура - линијске и површинске. Ове друге су такође укључене у планиране намене простора.

Укупна површина земљишта унутар границе ГП је 76.602 ha. Генералним планом се предвиђа да ће се у 2021. години највећи део ове површине, укупно око 23.200 ha, користити за пољопривреду. Водне површине, међу којима доминирају токови Саве и Дунава, износиће око 4.200 ha. Планирана површина за гробља је око 500 ha. Земљиште предвиђено за становање биће око 14.200 ha, а земљиште за привреду око 3.500 ha. Градски центри ће имати око 1.800 ha, јавни објекти око 1.400 ha, спортски објекти и комплекси око 1.200 ha. Саобраћајни систем и саобраћајне површине заузимаће око 6.000 ha.

Табела 7: Планиране намене и површине земљишта у 2001. и 2021.

	Постојеће 2001. <i>(ha)</i>	Планирани прираст 2021 - 2001 <i>(ha)</i>	Укупно планирано <i>(ha)</i>
Становање и стамбено ткиво	12.571,65	1.570,25	14.141,9
Привредне делатности и привредне зоне	1.595,22	1.929,35	3.524,57
Комерцијалне зоне и градски центри	667,98	1.147,6	1.815,58
Јавне службе, јавни објекти и комплекси	1.123,1	275,04	1.398,14
Спорт, спортски објекти и комплекси	685,87	502,01	1.187,88
Зелене површине	11.365,27	9.044,64	20.409,91
Пољопривредне површине и објекти	39.657,32	-16.463,32	23.194,00
Водне површине	4.071,05	101,16	4.172,21
Гробља	344,69	144,51	489,2
Саобраћај и саобраћајне површине	4.424,15	1.503,56	5.927,71
Комуналне делатн. и инфраструктурне површ.	345,3	436,4	781,7
Неизграђено земљиште	750,39	-750,39	
УКУПНО	77.602		77.602

Из претходне табеле се види да ће највећи прираштај површина бити у сектору зеленило и да износи око 9.000 ha. Становање ће имати прираст од око 1.600 ha. Привреда ће такође имати значајан прираст и он је око 1.900 ha. Табела такође показује да је највеће смањење земљишта у пољопривреди и да ће оно износити око 16.400 ha. Највећи део те површине ће се трансформисати у шумско земљиште, а значајан део данашњег пољопривредног земљишта треба да пређе у изграђено ткиво. У даљем тексту су приказане појединачне намене које се јављају на подручју ГП Београда.

4.2 Дефиниције показатеља за одређивање капацитета изградње

У даљем тексту биће приказана планска решења за поједине намене земљишта. У тим описима користе се показатељи за одређивање капацитета изградње. Ради прецизног разумевања планских решења дају се дефиниције појмова који се користе.

Показатељи за одређивање капацитета изградње, чије вредности су дате у основним наменама простора овог ГП, су следећи:

- степен заузетости (З),
- индекс изграђености (И).

Ови показатељи се примењују заједно са другим правилима из "Правила грађења". Та правила се односе на регулације улице, блока, парцеле, грађевинске линије, висину и положај објекта на парцели и у блоку, капацитете за паркирање, зелене површине. Њиховом применом се капацитет добијен на основу показатеља дефинитивно одређује на стварни износ за одређену локацију.

Код израде детаљнијих урбанистичких планова ови показатељи су за парцеле оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле могу повећати тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, остану у распонима датим у основним наменама овог ГП.

Остали усмеравајући показатељи за детаљнију планску разраду су:

- густина становања,
- густина запослености,
- густина корисника,
- однос БРГП становања и комерцијалних делатности,
- нормативи за слободне и зелене површине по становнику или у односу на површину блока.

Ови показатељи се дају за ниво блока или просторне целине за сваки тип посебно и треба да усмере одлуке приликом израде анализа и решења током припреме детаљнијих планова.

4.2.1 Бруто развијена грађевинска површина (БРГП)

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа свих зграда парцеле (блока). У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл). Однос нето и бруто површине се рачуна као 1 : 1,25 а детаљнијом разрадом се може овај однос и другачије дефинисати, у зависности од природе објекта.

4.2.2 Нето развијена грађевинска површина (НРГП)

Нето грађевинска развијена површина (НРГП) је величина ограничена само на употребу у планерске сврхе и односи се на БРГП умањену за спољне и унутрашње зидове, заједничке и помоћне просторије и друге површине које не служе за непосредно коришћење.

4.2.3 Степен заузетости (З)

Степен заузетости (З) исказан као % је количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле.

Планирани степен заузетости парцеле на углу може се увећати уколико је реч о архитектонским акцентима у простору.

У случају да је постојећи степен заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања.

У случају замене објекта новим, степен заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила.

4.2.4 Индекс изграђености (И)

Индекс изграђености (И) за постојеће објекте је количник БРГП свих објеката на парцели (блоку) и површине парцеле (блока). Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле.

Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености, осим површина за паркирање возила, подземних гаража, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава.

4.3 Становање и стамбено ткиво

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 комуналне инфраструктуре и зеленило. У овом ГП терени који имају стамбену намену су они у којима преовлађују стамбене површине над другим компатибилним наменама (више од 50%). Парцеле и зграде које су намењене становању и компатибилним наменама чине стамбено ткиво које је подељено на градске блокове.

Под терминима становање и стан се подразумевају они који су дефинисани Хабитат Агендом. То је "... кров над главом... са адекватном приватношћу, адекватним простором, физичком приступачношћу, адекватном безбедношћу, сигурношћу станара, који је грађевински стабилан и отпоран, адекватно осветљен и проветрен, са адекватном основном инфраструктуром,... са одговарајућим квалитетима животне средине и одговарајућим здравственим чиниоцима... што све скупа мора да буде доступно по прихватљивој цени." За овакво одређење у овом ГП ће се користити израз "стан".

4.3.1 Постојеће стање

Данашња стамбена изградња унутар граница ГП подељена је у два основна дела: први је континуално изграђено ткиво града са трендом ширења дуж постојећих саобраћајних праваца и срastaња са насељима у непосредној близини. Други је рубна зона са насељима по ободу града која су релативно самостална у погледу развоја становања, делатности, центара и сл.

На територији ГП, закључно са 2000. годином, било је око 426.500 станова корисне површине од око 24.522.000 m². Просечна величина стана износи око 57,50 m² што представља благо повећање у односу на 1981. годину кад је она износила око 53,40 m². Две трећине стамбеног фонда чинили су двособни (43%) и трособни станови (22%). Учешће ових станова у структури стамбеног фонда постепено се повећавало (од око 51% у 1972. год. на око 65% у 2000.). У односу на период од пре 28 година, смањивао се број гарсоњера и једнособних станова (од око 43,5% на око 25%), делом и у корист четворособних и вишесобних станова (од око 5,5% на око 10%). У односу на период од пре 28 година знатно је унапређена опремљеност стамбеног фонда. Станови комплетно опремљени инсталацијама (струја, вода, канализација, централно грејање) чинили су око 57% стамбеног фонда на подручју ГУП-а (241.000 станова). Око 98% станова имало је струју, воду и канализацију. Око 15% станова је старије од 50 година, што упућује на потребу њихове замене.

На територији ГП 2001. године је идентификовано више типова стамбених блокова и зона и то затворени блокови у старим деловима града, отворени блокови нових насеља из друге половине 20. века, индивидуално становање, које је урбанистички регулисано али са различитим одликама, становање у мешовитим блоковима блоковима чија је физичка структура састављена од разичитих комбинација претходних типова, становање у блоковима са партајама, у приградским насељима а

некадашњим селима, као и становање у спонтанно насталим насељима, као што су бесправно подигнута насеља, остаци старих села.

Анализа претходне стамбене изградње показала је да је у оквиру организованих форми (задруге, изградња за тржиште, солидарна стамбена изградња и сл.) доминирало такозвано колективно становање. Организована и контролисана индивидуална стамбена изградња практично и није постојала јер плановима није била предвиђена. На другој старни, велика потражња за становима у периоду деведесетих, изазвана озбиљним друштвеним поремећајима, отворила је масовну изградњу без грађевинских дозвола, такозвану "дивљу градњу".

Поред низа нерешених друштвених и економских питања везаних за ову област, Београд ће се у наредном периоду срести и са три крупна задатка у стамбеној изградњи: са отварањем могућности нове стамбене индивидуалне изградње на новим локацијама, као и у већ формираним подручјима и насељима претежно ниже спратности, затим са тежњом дела становништва да кроз реконструкције старих и централних делова града долази до нових станова и, најзад, са друштвеном потребом да се стихијски настали делови града (са значајним учешћем бесправне изградње) претворе у стандардне крајеве града са индивидуалним становањем.

4.3.2 Циљеви

Концепција развоја стамбеног ткива и циљеви који се за то постављају у овом ГП заснивају се на претпостављеним променама које се очекују у наредном периоду. Очекиване промене су:

- целовита реформа стамбеног система која треба да обухвати реформу својинских права и приватизацију, реформу стамбеног финансијског система, реформа у погледу одржавања и репродукције постојећег стамбеног фонда;
- реформа градског грађевинског земљишта и система планирања, успостављање тржишта земљишта;
- увођење јасне стамбене политике за социјално, економски и здравствено повредиве категорије у складу са европским стандардима;
- поједностављење планерске процедуре и прихватања активности приватног сектора на основу власничких права.

У складу са овим очекивањима у овом ГП су постављени одговарајући циљеви. Део њих је преузет из претходног ГУП-а, али са другачијим механизмима за реализацију. Ти циљеви се тичу здраве стамбене средине, избора места и начина становања, као и правилног усмеравања стамбене изградње на природно и функционално повољне локације. Циљеви које овде као нове истичемо су:

- урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења и у том смислу прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГП;
- промена површина које су својевремено биле планиране ГУП-ом из 1985;
- обухватање површина које су у претходном периоду биле предвиђене за стамбену изградњу, на којима је започета изградња или су извршене припреме за изградњу;
- укључивање евидентираних зона бесправне градње под условом да нису у оквиру постојећих и планираних површина од јавног интереса, постојећих и планираних коридора инфраструктурне и саобраћајне мреже и објеката, као и под условом да формирају просторно-функционалну целину и да задовољавају услове становања са аспекта стабилности терена, као и хигијенских и еколошких параметара;

- заокруживање изграђених стамбених целина у функционалном погледу, на основу одабраних стечених урбанистичких обавеза и на правцима ширења изграђеног ткива;
- обезбеђење површина довољних за становање уколико дође до непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом и могућности за његову реализацију, односно уколико се испољи повећани интерес за градњу;
- омогућавање размештаја планираних делатности и дела радних места у оквиру површина за становање са циљем остваривања мешовитости намена;
- омогућавање породицама у рубној и спољној зони да поправљају своје стамбене услове поступно а у складу са планском документацијом;
- коришћење сваке грађанске интервенције, од формирања читавих нових насеља или блокова, па до малих адаптација за побољшање квалитета града у погледу животне средине, као и у социјалном, економском и естетском погледу.

4.3.3 Концепција развоја

До 2021. године предвиђена је изградња око 50.000 нових станова са око 4.000.000 m² новог простора. До 2006. године предвиђено око 10.700 станова, са око 857.000 m² корисне површине, што је годишња производња од око 2.500 станова.

Програмске просечне величине за 2021:

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ величина домаћинства | 2,9 |
| ▪ НРГП по члану домаћинства | 22 m ² /члану |
| ▪ однос НРГП и БРГП | 1,25 |
| ▪ просечан стан НРГП (са 22 m ² /члану) | ≈ 63,8 m ² |
| ▪ просечан стан БРГП | ≈ 80,0 m ² |

Становање ће се развијати претежно на постојећим и већ испланираним површинама како би се контролисао раст града и сачувало неизграђено земљиште. Локације које су испланиране за нову стамбену изградњу различитог типа налазе се, како у компактно изграђеном ткиву, тако и на периферији града.

Извесно је да ће бити потребне нове локације, али не за масову стамбену изградњу, већ да би се задовољиле потребе за становањем у насељима нижих густина. Како се становништво Београда неће значајније увећавати то ће развој нових стамбених подручја бити првенствено заснован на постепеном порасту стандарда становништва.

На другој страни, кад је у питању реконструкција, треба очекивати да ће са стабилизацијом тржишта земљишта и увођењем јасних урбанистичких правила постепено расти интерес за замену рунираног фонда који је годинама био запуштан. У том смислу, овим планом се омогућава значајна реконструкција дуж најважнијих градских улица и у подручјима која улазе у састав Централне зоне. Предвиђа се трансформација блокова нижих густина, и са слабијим фондом, у блокове нове изградње виших густина.

Даља изградња станова у формираним блоковима нових насеља биће архитектонски контролисана, што значи да ће бити преиспитивани програмски капацитети, инфраструктура, паркирање, зеленило и сл. како се не би нарушили претходно постигнути стандарди.

Овим планом се предвиђа и увођење једне сасвим нове стамбене категорије - социјалног становања, која треба да покрије потребе многих група особа које су се нашле или ће се наћи у неповољном социјалном и економском положају.

Решаваће се и проблеми бесправне градње, нехигијенских насеља и сиромашних подручја града.

4.3.4 Типологија стамбеног ткива

Типови стамбеног ткива - блокова - који су обухваћени у овом ГП дефинисани су на основу морфолошког критеријума.

Планирано је да се становање развија унутар неколико типова блокова:

- становање у компактним градским блоковима,
- становање у отвореним градским блоковима,
- индивидуално становање,
- становања у приградским насељима и
- становање у мешовитим градским блоковима.

Становање ће се у овим блоковима првенствено реализовати кроз различите облике реконструкције, обнове, ревитализације, санације и сл. Нове стамбене потребе, нови станови који ће се тек градити и за које су планиране нове стамбене зоне у овом ГП, могу да припадају практично свим планираним типовима. У већини горе поменутих типова блокова могуће је да се у будућности нађе и социјално и приступачно становање. Поред овога предвиђене су и нове локације на којима ће се подизати само овај тип становања са специфичним могућностима опреме, тако да је у даљем тексту приказан и овај вид становања.

4.3.5 Планиране трансформације унутар стамбених ткива

Предвиђено је да се већина данашњих блокова који чине стамбено ткиво Београда постепено унапређује и трансформише у бољу средину. Тај процес ће бити спор и дешаваће се једновремено на великом броју локација у граду. Процес трансформације је приказан у наредној табели. Коментар уз поједине ситуације је следећи. Компактни стамбени блокови се данас налазе углавном у централној зони града. Предвиђено је да се један мањи део ових блокова трансформише у типично централне блокове, оне у којима ће скоро 1/2 површине (блока БРГП) бити намењено централним садржајима. Други, већи део ових блокова, остаће са карактеристикама које има и данас, али уз побољшање паркирања и сл. Планом је предвиђено да се партаје, у зависности од позиције у граду, трансформишу у компактне блокове, индивидуалне, мешовите, трговачке и у блокове јавних намена. Блокови са индивидуалним кућама или остају у тој категорији или се у својим деловима трансформишу у јавне намене, комерцијалне зоне или мале производне погоне. Блокови са сеоским становањем остају у тој категорији, а могу да се трансформишу у индивидуално становање, блокове јавних намена, или у блокове са трговачким улицама. Мешовити блокови, осим тога што могу да остану у овој категорији, могу да се трансформишу и у компактне, отворене, индивидуалне, блокове са централним функцијама, блокове са јавним наменама и блокове са трговачким улицама. Спонтано настали блокови ће се трансформисати у блокове са индивидуалним кућама, блокове приградског и сеоског становања, социјално становање, блокове

трговачких улица и блокове са јавном наменом, а могу и да остану у стању у каквом су које би се донекле поправило.

Табела 8:
Планиране трансформације унутар стамбених ткива

Постојеће	Планирано	Компактни	Отворени	Индивидуални	Приградски	Мешовити
Компактни		О				
Отворени			О			
Индивидуални				О		
Приградски				Х	О	
Мешовити		Х	Х	Х		О
Партаје		Х		Х		Х
Спонтани				Х	Х	

х – могућа трансформација

4.3.6 Становање у компактним градским блоковима

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блокови су оивичени улицама или другим јавним просторима. Компактни блок се у највећој мери појављује у централној зони града, а делимично у средњем прстену. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани са ретким изузецима када је успостављено одстојање између два објекта. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката. У компактним блоковима централне зоне града изражена је изграђеност и у дубини парцеле претежно стамбеним и помоћним зградама. Овај тип ткива карактерише висок индекс изграђености и степен заузетости на парцели, неуређеност унутрашњих делова блока, недостатак паркинг места, како за становнике зграда, тако и за кориснике пословног простора и недовољна површина под зеленилом.

Циљ је да се временом унапреди и знатно увећа стандард коришћења простора компактних блокова и то изградњом гаража и паркинга, ослобађањем унутрашњости блокова где год је то могуће и стварањем нових зелених површина, бољим проветравањем и осветљењем блокова, побољшањем услова становања у објектима (нове инсталације, термо и звучна изолација), као квалитетно побољшање инфраструктурном опремљеношћу блокова у целини и сваког појединачног објекта (квалитетна електрична инсталација, канализација везана за градски систем, грејање везано на систем даљинског грејања, енергетске санације, коришћење алтернативних извора енергије и др.).

Предвиђено је да се компактни блокови са јасно оформљеном парцелацијом, габаритима и целином урбане матрице у централној зони града и средњем прстену и даље развијају и унапређују као компактни блокови. Они се на основу овог ГП могу и трансформисати у блокове са централним функцијама, у блокове трговачких улица или у блокове са јавном наменом ако се ради о јавним садржајима националног значаја.

По својој форми компактни блокови могу да буду затворени са свих страна, могу да имају мањи процеп, могу да буду без једне стране, или да имају неку другу логичну форму коју утврди РП.

Мешовити блокови, у којима доминира компактно ткиво, са мањим бројем објеката појединачног породичног становања и партајама, према овом ГП треба да се трансформишу у компактни блок. Портаје у централној зони, у трговачким улицама, улицама I реда и магистралама, такође треба да се трансформишу у компактне блокове.

Концепција компактног блока омогућује без већег утицаја на целину и суседне објекте замену појединачних објеката, фазну изградњу и реконструкцију, као и трансформацију намене објеката. У циљу довршења и унапређења блока потребно је омогућити изградњу појединих зграда на неизграђеним парцелама или замену дотрајалих објеката.

Тежња да се све више простора претвара у пословни простор је генерално позитивна, али задржавање становања на нивоу једног блока је пожељно. Опште правило би било да се становање у приземљу сасвим искључи, да се исто догоди и са становањем на првом спрату, посебно у прометним саобраћајницама.

Проблем паркирања за потребе блока треба решити изградњом нових јавних или блоковских гаража постављених на регулацији блока, или, изузетно, ако за то постоје просторне и техничке могућности, као подземне гараже у унутрашњем делу блока. Кров гараже треба озеленити. За изградњу новог стамбеног или пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, када се формира нови стамбени или пословни простор, паркирање решити у објекту, на парцели или у гаражи предвиђеној посебним решењима. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Приликом детаљније регулационе разраде компактних стамбених блокова тежити ка обезбеђењу заједничких озелењених простора у унутрашњости блока за децу и станаре блока као сукорисничке површине уколико није могуће остварити одговарајуће нормативе за зелене површине на нивоу појединачних парцела.

Табела 9:

Урбанистички параметри за ниво блока или шире целине у компактним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становн. ст/ха	Мах. густина запослен. зап/ха	Мах. густина корисника (ст+ зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока	Дечија игралишта узрост 3-11 год. м ² /ст
Постојећи блокови у централној зони	50 - 90% / 50 - 10%	400 - 800	500	1000	10 %	1 м ² /ст. (најмање 100 м ²)
Постојећи блокови ван ЦЗ	Преко 70%/ до 30%	250-- 450	200	500	20 %	1 м ² /ст. (више од 100 м ²)
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова РП					

На 5,5 м² БРГП блока у детаљном урбанистичком плану обавезно је обезбедити 1 м² неизграђене слободне површине.

Табела 10:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у компактним градским блоковима

Индекс изграђености парцеле	до 300 m ²	3,5
	до 400 m ²	3,5
	до 500 m ²	3,5
	до 600 m ²	3
	преко 600 m ²	3
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m ²	60%
	до 400 m ²	55 %
	до 500 m ²	50 %
	до 600 m ²	45 %
	преко 600 m ²	40 %
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели	постојећи блокови у централној зони	10% до 20%
	постојећи блокови ван централне зоне	20% до 30%
	нови блокови	30%
Висина нових објеката (у односу на ширину улице)	у изграђеном ткиву	1.5 шир.улице
	у новим блоковима	1.0 шир.улице
Број паркинг места за становање		0,7 –1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m ² БГП

Табела 11:

Растројања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у компактним градским блоковима

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0.0 m, 3.0 m или 5.0 m
Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0.0 m
	у прекинутом низу (нови и постојећи)	меродавно је растојање између објекта али не мање од 1,5 m
	у прекинутом низу нових објеката	1/5 h вишег објекта, али не мање од 2,5 m
	атријумски	0,0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу	0,0 m
	у прекинутом низу (нови и постојећи)	1/3 h вишег објекта, али не мање од 4 m
	у прекинутом низу први и последњи - новопланирани	2/5 h, али не мање од 5 m
	атријумски	0,0 m
Растојање објекта од задње границе парцеле	Изградња унутар постојећих блокова	1/3 h, али не мање од 5 m
	За објекте у новим блоковима	0.5 – 1,5 h, али не мање од 7m
	Атријумски и полуатријумски	0,0 m
Растојање објекта од наспрамног објекта	Изградња унутар постојећих блокова	2/3 h, али не мање од 10 m
	За објекте у новим блоковима	1 – 3 h, али не мање од 14 m
	Атријумски и полуатријумски	0,0 m

Табела 12:

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) у компактним градским блоковима

	Водовод	Канализација фекал.	Канализација кишна	Електро	Топловод	Телефон	Кабловска тел.	Топла вода	Гасовод
Постојећи блокови у централној зони	+	+	+	+	препорука	+	препорука	препорука	
Постојећи блокови ван ЦЗ	+	+	+	+	препорука	+	препорука	препорука	
Нови блокови	+	+	+	+	препорука	+	препорука	препорука	

За све интервенције на парцели важе општа правила

4.3.7 Становање у отвореним градским блоковима

Отворени блокови се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију.

Отворени градски блокови се у највећој мери појављују на простору Новог Београда и у новим деловима града насталим на раније неизграђеним површинама или реконструкцијом градских ткива ниске густине. Грађени су масовно и брзо по унифицираним пројектима и савременим технологијама. Отворен блок је оивичен јаким саобраћајницама са увођењем саобраћаја у унутрашњост блока (стамбене улице, следе приступне улице и паркинзи).

Све ово условило је да овај тип блокова захвата веће просторе, са урбанистичким параметрима који су представљали равнотежу између изражено великог слободног простора и велике спратности објеката.

Отворени блокови, према овом ГП, оцењују се као вредан допринос једног периода модерне архитектуре и урбанизма развоју Београда. Током времена концепт отвореног блока је показао многе предности. Стога отварање блокова треба чувати и унапредити. Отворени блокови не омогућавају велике промене у трансформационом смислу, како унутар блока, тако и на ободу према саобраћајницама. Значајна ремодулација простора и објеката, која би нарушила карактер отворених блокова, овим ГП није дозвољена. Отворене блокове треба развијати са истим концептом, с тим што се уз важне саобраћајне правце могу формирати трговачке улице.

Интервенције у постојећим отвореним блоковима, планом детаљније разраде за блок у целини, дефинисаће се могућност доградње, надградње или изузетно нове изградње, у контексту постојеће висинске и хоризонталне регулације. При томе се посебно мора водити рачуна о композицији блока, оствареним просторним вредностима и капацитетима, објектима јавних служби и инфраструктуре, паркирању и постојећем зеленилу.

У слободним парковским деловима отворених блокова није дозвољена изградња нових објеката. Простори планирани за јавне намене не могу се користити у друге сврхе. Ове површине, до привођења земљишта планираној намени могу се привремено користити искључиво као зелене површине, дечија или спортска игралишта, без изградње чврстих објеката.

У отвореним блоковима, кад год је то могуће, потребно је планирати и додатно паркирање, али тако да високи масиви зеленила не смеју бити угрожени. У том контексту је могуће је да се изврши препарцелација отворених блокова али уз поштовање логике самостојећих зграда и њихових потреба.

Мешовите блокове у којима доминира ткиво отворених блокова третирати двојако, искључиво у зависности од макролокацијских услова (утицај простора у непосредном окружењу), интереса потенцијалних инвеститора и имовинско-правних односа и то: а) блок се даљом реконструкцијом дефинише у отворени блок; б) део блока отвореног типа задржава постојеће стање, а други део блока се реализује у концепту једног од типова планираних ткива.

Табела 13:

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослених Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зап) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	50 - 90% / 50 - 10%	300 - 600	300	700	30%
блокови ван централне зоне	Преко 70%/ до 30%	250-- 450	200	600	20 %
Нови блокови	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде				

Табела 14:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености у централној зони	1.2 до 2.2
Индекс изграђености ван централне зоне	1.0 до 2.0
Степен заузетости блокова ниске изградње, до П+4+Пк	35%
Степен заузетости у блоковима високе изградње	30%
Процент озелењених површина на парцели	30% до 40%
Дечи ја игралишта (3-11 година)	1 m ² /стан (мин. 100-150 m ²)
Висина за нове стамбене објекте	П+6+(Пс)*
Висина за нове пословне објекте	П+12+Пс (max43m)
Број паркинг места за становање	0,7 – 1,1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 80 m ²

*Уколико је на 6. спрату и повученом спрату стан типа дуплекс

Табела 15:

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 h вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 h вишег објекта

Табела 16:
Степен инфраструктурне опремљености отвореног градског блока

	Водовод	Канализација фекал.	Канализација кишна	Електро	Топловод	Телефон	Кабловска телевизија	Топла вода	Гасовод	Остало
Постојећи блокови у централној зони	+	+	+	+	препо-рука	+	препо-рука	препо-рука		
Постојећи блокови ван ЦЗ	+	+	+	+	препо-рука	+	препо-рука	препо-рука		
Нови блокови	+	+	+	+	препо-рука	+	препо-рука	препо-рука		

За све интервенције на постојећим објектима и на парцели важе општа правила

4.3.8 Индивидуално становање

Блок са индивидуалним становањем је скуп појединачно изграђених зграда на парцелама величине претежно од 300 m² до 600 m², а изузетно и преко 2000 m², оивичен је улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или су повучени. Објекти су стамбене намене, са једним и више станова, претежне спратности По(Су)+П+1+Пк (подрум или сутерен+приземље+спрат+поткровље), изграђени као слободностојећи објекти, ретко као двојни или зграде у низу. Објекти постављени на регулационој линији карактеристика су насеља у равничарском делу града, а са повученом грађевинском линијом за просторе јужно од Саве и Дунава. У овом случају изражена је изграђеност у предњем делу парцеле. У дубини парцеле простор је уређен као дворишни врт. На овим деловима парцеле понекад се појављују мањи помоћни, а у последње време и мањи пословни објекти. Изражена је тенденција трансформације нарочито приземних и сутеренских делова објеката у пословни простор.

Блокови са индивидуалним становањем појављују се на широком простору града од централне зоне града, преко средњег прстена, све до крајних граница периферних делова града. Развој насеља са индивидуалним становањем започиње у периоду између два светска рата (Звездара, Врачар, део Вождовца, део Земуна и др.), а шездесетих година 20. века интензивно и плански граде се нови велики комплекси на јужном делу градског простора на Бановом брду, деловима Вождовца и Звездаре, Жаркова, Петловог брда, Белих вода и др. Овај тип ткива карактерише низак индекс изграђености и степен заузетости на парцели, уређеност предњих и унутрашњих делова парцеле, са паркирањем у објекту или засебној гаражи на парцели и довољно зеленила.

Велики део блокова са индивидуалном стамбеном изградњом, који су планирани у овом ГП, изграђен је у претходним деценијама или чак и пре Другог светског рата. Не постоји разлог за структуралном и морфолошком трансформацијом блокова са индивидуалним становањем. У централној зони, на магистралама или улицама I реда, објекти овог типа могу добити већу спратност (По (Су) +П+2+Пк) и постати градске виле. Могуће је да се у оваквим блоковима подижу нови јавни објекти, школе, јасле и сл.

Планирано је да један део блокова и зона са индивидуалним становањем настане у планском периоду кроз трансформацију данашњих мање комфорних форми

становања - стихијско становање и партаје у право индивидуално становање.

У неким деловима града нужно је рационалније коришћење земљишта и трансформација стамбеног у пословни простор, планирање објеката јавних делатности у функцији подизања нивоа квалитета живота, као и побољшање инфраструктурном опремљеношћу појединачних или групе блокова и читавих насеља. С друге стране, квалитетне зелене површине које се налазе унутар овог типа ткива, могу да ублаже недостатак јавних зелених површина.

За изградњу новог стамбеног или пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, када се формира нови стамбени или пословни простор, паркирање решити искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта. Изузетно је дозвољено паркирање на стамбеним улицама и улицама II реда.

Табела 17:

Урбанистички параметри за ниво блока у индивидуалном становању

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мак. густина становника Ст/ха	Мак. густина запослених Зап/ха	Мак. густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	100 - 300	50	300	30–70 %

Табела 18:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са индивидуалним становањем

Индекс изграђености на парцели (Распон подразумева мах. капацитете у зависности од типа индивидуалног становања)	до 300 m ²	П+1+Пк до П+2+Пк мах. 0.8 - 1.2
	до 400 m ²	мах. 0.75 - 1.05
	до 500 m ²	мах. 0.7- 1
	до 600 m ²	мах. 0.65 - 0.9
	преко 600 m ²	мах. 0.6 - 0.85
	атријумски и полуатријумски	мах. 1.2 -1.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 300 m ²	50%
	до 400 m ²	45%
	до 500 m ²	40%
	до 600 m ²	35%
	преко 600 m ²	30%
	атријумски и полуатријумски	65%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели		30%
Висина објекта у централној зони и дуж магистралних и улица I реда		мах 11.5 m (до коте венца) мах 15.0 m (до коте слемена)
Висина објекта ван централне зоне и дуж магистралних и улица I реда		мах 8.5 m (до коте венца) мах 12.0 m (до коте слемена)
Висина помоћних објеката		мах 5.0 m
Број паркинг места за становање		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m ²

Табела 19:

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката у индивидуалном становању

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0.0m, 5.0m или 10m
Растојање објекта од бочних граница парцеле	слободностојећи објекти	1.5 – 2.5 m
	двојни објекти	4.0 m
	у прекинутом низу први и последњи	1.5 – 4.0 m
	атријумски и полуатријумски	0.0
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти	4.0 m
	двојни	5.5 m
	у прекинутом низу први и последњи	4.0 m
	атријумски и полуатријумски	0.0
Растојање објекта од задње границе парцеле	предбашта 5 m	1 h, али не мање од 8 m
	предбашта већа од 5 m	1/2 h, али не мање од 4 m
	атријумски и полуатријумски	0.0 – 4.0 m
Растојање објекта од наспрамног објекта		1.0 – 2.0 h, али не мање од 8 m
Растојање објекта од наспрамног објекта (атријумски и полуатријумски)		0.0 – 4.0

Табела 20:

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели у индивидуалном становању

	Мин. ширина парцеле	Мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	300 m ²
За двојне објекте	20 m	400 m ²
За објекте у низу	6 m	200 (150)m ²

Табела 21:

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) у индивидуалном становању

	Водовод	Канализација фекал.	Канализација кишна	Електро	Топловод	Телефон	Кабловска телевизија	Гасовод	Остало
Нови блокови	+	+	+	+	препоруча	+			
Постојећи блокови у централној зони	+	+	+	+	препоруча	+			
Ван централне зоне	+	+ сенгруп*	+	+		+		препоруча	

* 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.

За све интервенције на постојећим објектима и парцелама важе правила грађења.

4.3.9 Становање у мешовитим градским блоковима

Поједини блокови, нарочито у централној зони и првом прстену градског ткива, који су у процесу реконструкције, дефинисани су као мешовити. Мешовити блокови могу бити састављени од следећих ткива:

- компактно + отворено
- компактно + партаје
- компактно + индивидуално становање
- отворени градски блок + партаје
- отворени градски блок + индивидуално становање
- партаје + индивидуално становање
- индивидуално становање + становање у приградским насељима
- спонтано настала насеља + индивидуално становање
- спонтано настала насеља + становање у приградским насељима.

Мешовити блокови су нарочито видни у простору првог прстена, где су услед друштвене и економске ситуације започете реконструкције заустављене, тако да су многи блокови остали недефинисани, ни ниски ни потпуно реконструисани у високе.

Мешовити блокови су комбинација других типова стамбених блокова, па за њих важе сви параметри, урбанистички показатељи и услови за одговарајуће типове. При изради планова детаљније разраде, као и других докумената, мора се водити рачуна о сложеној морфологији ових блокова, а параметре и услове регулације прилагођавати сваком појединачном подтипу.

У новим комплексима организоване стамбене изградње могуће је планирати мешовите блокове, у зависности од стечених обавеза, односа према макро и микролокацијским условима и окружењу.

Мешовити блокови у даљем развоју се решавају на следеће начине: а) блок се трансформише у компактан, или полуотворен, и б) задржава се затечено стање и сваки део блока се развија у смеру своје типологије, или у оквиру својих развојних могућности, а у зависности од положаја блока.

4.3.10 Становање у приградским насељима

Нуклеус развоја приградских насеља су била мања села, чија је нагла урбанизација започела шездесетих година 20. века пред налетом велике потражње за градњом. Тако су се нагло развиле Батајница, Сурчин и Борча са војвођанске, као и Умка, Сремчица, Рушањ и Бели поток у шумадијском делу Београда. То су сада места од 10.000 - 20.000 становника, са промењеном структуром становништва, а тиме и стамбених потреба.

Блок у приградском и сеоском насељу чине појединачно изграђене зграде на парцелама величине од 600 m² до 1.000 m², изузетно већим и од 3.000 m², на којима се развила специфична мешавина живота градско-пољопривредног домаћинства. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију блока постављени су на њу или паралелно са њом. Објекти су стамбене намене, са једним и више станова, претежне спратности По(Су)+П+1+Пк (подрум или сутерен+приземље+спрат+поткровље), изграђени као самостојећи објекти, ретко као двојни или зграде у низу. Објекти постављени на регулационој линији карактеристични су за насеља у равничарском делу града, а са повученом грађевинском линијом

карактеристика је за насеља на простору јужно од Саве и Дунава.

У овим блоковима изражена је изграђеност у предњем делу парцеле, са предбаштом или без ње. У дубини парцеле простор је урађен као дворишни врт или је у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и др. Апроксимативни однос површина на парцели већој од 600 m² је 1 : 1 : 2 (кућно двориште, економски део, окућница). При том кућно двориште и економски део могу бити максималне површине по 500 m² за парцеле веће од 2.000 m². За постојеће парцеле веће од 2.000 m² могућа је изградња објеката (стамбеног, помоћних и економских) укупне БРГП максимално до 750 m². На овим деловима парцеле понекад се појављују мањи помоћни пољопривредни, а у последње време и мањи пословни објекти. Изражена је тенденција трансформације приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор, као и изградња пословних објеката у простору између регулационе и грађевинске линије. Посебну специфичност, али и проблем, претстављају штале, стаје, свињци и сл. економски објекти. Наведене економске објекте могуће је планирати под условима да економски објекат буде пројектован према свим хигијенским захтевима и прописима за ову врсту објеката. Отпадне воде из стаје, свињца или штале отичу у затворену септичку јаму, која ће се редовно празнити и да све буде реализовано у складу са прописима о заштити животне средине.

Овај тип ткива карактерише низак индекс изграђености и степен заузетости на парцели и решен проблем паркирања. Улични коридори, вртови испред објеката и у дубини парцеле обилују зеленим површинама. У деловима приградских насеља нужно је рационалније коришћење земљишта и трансформација стамбеног у пословни простор, планирање објеката јавних делатности у функцији подизања нивоа квалитета живота, као и побољшање инфраструктурне опремљености појединачних или групе блокова и читавих насеља, али и чување зелених површина, парцела и насеља.

Становање у приградским насељима може да се развија у истом типу, или да прерасте у стамбене блокове градског изгледа и функције. Урбанизација ових простора омогућена је трансформацијом у трговачке улице или у блокове са јавном наменом у деловима насеља где је започет процес стварања централних садржаја или уз јаке саобраћајнице. Треба очекивати да ће велики део сеоских блокова на којима су данас окућнице са пољопривредним објектима постепено да се трансформишу у индивидуално становање. У том процесу је могуће да се парцеле постепено смањују, а да се пољопривредни објекти замењују другим или трећим стамбеним објектом на парцели.

Табела 22:

Урбанистички параметри за ниво блока у приградским насељима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника ст/ха	Мах. густина запослених зап/ха	Мак. густина корисника (ст+ зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
	Преко 80% / до 20 %	60 - 200	30	200	30–50 %

Табела 23:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте за становање у приградским насељима

Индекс изграђености на парцели	до 400 m ²	0.6 (0.8 за низ, атриј. и полуатриј.)
	до 500 m ²	0.5
	до 600 m ²	0.4
	преко 600 m ²	0.35
	преко 1000 m ²	0.3
	преко 1000 m ² (са пословним објектом)	0.5
Индекс изграђености угаоних парцела		И x 1,15
Степен заузетости парцеле	до 400 m ²	40%
	до 500 m ²	35%
	до 600 m ²	30%
	преко 600 m ²	30%
	преко 1000 m ²	25%
	преко 1000 m ² (са пословним објектом)	40%
Степен заузетости угаоних парцела		3 x 1,15
Процент озелењених површина на парцели		20% до 50%
Висина стамбених објеката		max 8.5 m (до коте венца) max 12.0 m (до коте слемена)
Висина објекта услужног занатства на парцелама вишим од 1.000m ²		према условима за привредне објекте
Висина помоћних објеката		max 4 m (до коте венца) max 6 m (до коте слемена)
Број паркинг места за становање*		1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање		1 ПМ/ 80 m ²

*На парцели се морају паркирати и остала возила и неопходна пољопривредна механизација.

Табела 24:

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката у приградским насељима

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије (препоруча за нове објекте)		0.0m, 5.0m или 10 m
Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије	слободностојећи објекти	1.5 – 2.5 m
	двојни објекти	4.0 m
	у прекинутом низу први и последњи	1.5 – 4.0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	слободностојећи објекти	4.0 m
	двојни	5.5 m
	у прекинутом низу први и последњи	4.0 m
Растојање објекта од бочног суседног објекта	предбашта 5 m	1 h
	предбашта већа од 5 m	1/2 h
Растојање објекта од наспрамног објекта		1.0 – 2.0 h, али не мање од 8m

Табела 25:

Димензија парцеле за нове објекте на парцели у приградским насељима

	Min. ширина парцеле	Min. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	400 m ²
За двојне објекте	20 m	400 m ²
За објекте у низу	6 m	250 m ²
За компактне мале јединице (низ)	6 m	150 m ²

Табела 26:

Организација парцеле сеоског домаћинства* у приградским насељима

Парцела	Кућно двориште	Економски део	Окућница	БРГП
> 600 m ²	Мах. 250	Мах. 250		500 m ²
> 2000 m ²	Мах. 500 m ²	Мах. 500 m ²		750 m ²

*Важе општи услови за интервенције на парцели.

Табела 27:

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) у приградским насељима

	Водовод	Канализација фекал.	Канализација кишна	Електро	Топловод	Телефон	Кабловска телевизија	Топла вода	Гасовод	Остало
	+	+ сенгруп	+	+		+			препоруке	

За индивидуалне објекте у приградским насељима може изузетно парцела да се организује и тако да се прихвати два породична објекта на истој парцели, али је потребно обезбедити прилаз до сваког објекта, као и прилаз до економског дела и окућнице.

За све интервенције на постојећим објектима и парцелама важе општа правила.

4.3.11 Нове локације за стамбену изградњу и нова комплексна стамбена изградња

Овим Генералним планом за нову стамбену изградњу планирани су делови стамбених насеља који нису реализовани, а за које постоје детаљни или регулациони планови, као и нови комплекси. Локације које припадају првој групи реализоваће се на основу важећих планова. За локације за нову комплексну стамбену изградњу потребна је израда планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката, на основу којих ће се ови комплекси реализовати. У ГП планирано је укупно 486 нових локација са укупном површином од 1.982 ha. Преко половине ове површине се налази у ткивима која су спонтано настала и чија је данашња густина становања изузетно ниска. Не треба очекивати да ће их у тим зонама (Крњача, Овча, делови Горњег Земуна и сл.) ове густине прећи бруто густину од 50 до 70 ст/ha. У зонама које се планирају за организоване облике изградње (Савска и Језерска тераса, локација "Трудбеник", Лисичији поток, Сланци, и сл.) не треба рачунати на густине преко 90 до 110. Имајући све ово у виду, нове локације дају могућност за насељавање још око 200.000 становника.

Свака од ових локација, без обзира што јој је основна намена становање, треба да буде изграђена као комплетна урбана целина, као својеврстан градић са наглашеном стамбеном улогом. Део становања треба да буде ангажован за социјалне потребе. Најважније локације за нове стамбене комплексе су Лисичији поток, Савска тераса, "Трудбеник", Мајдан и Бањички вис. За нове локације за стамбену изградњу примењују се из општих правила и нормативи и услови за поједине примењене типове стамбеног ткива, а ново становање може да припада свим планиранима типовима и њиховим индексима изграђености и степену заузетости. Начин активирања до доношења одговарајућег плана подразумева решења која обезбеђују накнадни развој комплексне стамбене изградње на широј локацији.

4.3.12 Социјално и приступачно становање

Социјално становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су:

- младе породице са приходима недовољним за набавку стана,
- самохрани родитељи,
- породице са пуно деце и са ниским приходима,
- избеглице,
- привремено расељена лица,
- Роми,
- ратни и мирнодопски инвалиди,
- старе особе и старачка домаћинства,
- физички и ментално хендикепиране особе,
- дуго незапослени без прихода и
- друге друштвено рањиве категорије становника.

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће. Социјални стан, према овом ГП, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитетског становишта, као и правно регулисан. Нижа површина стана по особи, скромнија општа и заједничка опрема који су у склопу шире схваћеног становања, као и јефтинија финална обрада ентеријера и екстеријера су одлике социјалног стана. У свом појавном виду социјални стан и зграда су мање комфорни од просечног стана и зграде. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 m²/ст. Мања собност, мања површина и скромнија обрада и опрема чине социјално становање умногоме јефтиније од просечног. Посебну могућност у овој групи могу да чине етапно грађени и постепено унапређивани станови у којима друштво подиже почетну јединицу а корисник је даље развија.

Основни критеријуми за одређивање локација за социјално становање, који су примењени у овом ГП и које треба користити и у даљим поступцима су:

- здраво и за становање природно прихватљиво место,
- локација у релативној близини постојећег становања,
- релативно лака доступност јавном превозу,
- постојање могућности за повезивање на одговарајућу инфраструктуру,
- постојање основних социјалних сервиса (школа, дечија установа, снабдевање, здравствена установа и сл.).

Овим ГП се планира да се за потребе социјалног становања обезбеде две врсте локација. Једна врста локација за подизање социјалних станова су унутар стамбених групација које су веће од 250 станова у којима треба обезбедити од 5 до 8% станова за ове потребе. Планом детаљне регулације треба јасно дефинисати земљиште намењено социјалном становању и земљиште намењено обичном виду становању. Могуће је и да се унутар једне зграде, или ламеле, такође изврши мешање социјалног са другим становањем. Други вид организовања социјалних станова је на засебним локацијама. У овом ГП оне су различитих величина, с тим што све задовољавају претходно изнете критеријуме. Које ће се локације користити за које групе корисника зависи од градске политике. Списак од 58 локација за социјално становање, који је дат у документацији овог ГП, треба и може да буде допуњаван и мењан.

Чињеница да је стан мање собности, мање просечне површине и скромније опреме и обраде јефтинији од просечног стана чини га прихватљивим и за друге, социјално неугрожене и теже повредиве групе становништва. Реч је о групама које су било слабије економске моћи, било да су млађе и још увек на путу стварања каријере. Стога се у овом делу ГП предлаже да се вид становања који смо овде дефинисали организује и као приступачно које може да задовољи потребе младих, оних којима је потребан пристојан али скромнији стан и сл.

Вредности индекса изграђености, степена заузетости, максималних висина објеката, спратност, као и осталих елемената којима се регулише изградња на парцели за тип социјалног становања, преузимају се за одговарајући тип ткива.

Табела 28:
Услови за уличну мрежу* за социјално становање

Тип улице	ширина коловоза / стазе(м)	
	min	max
Главне улице	10	15
Споредне улице	6	9
Пешачке стазе	1,5	4.5

*Није потребно формирање посебних површина за паркирање већ се паркирање остварује у главним и споредним улицама и унутар дворишта.

Табела 29:
Општа правила парцелације за социјално становање за социјално становање

Величина парцеле за индивидуално социјално становање	80 m ² до 150 m ²
Ширина фронта парцеле за индивидуално социјално становање	6 m до 10 m
Дубина парцеле за индивидуално социјално становање	12 m до 15 m

Табела 30:

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) за социјално становање

	Вода чесме на 250 м	Вода чесме у сваком дворишту	Вода у кући	Комунални пунктови	Пољски нужник са септичком јамом	Канализација	Улица макадам	Тврда подлога за главне улице, за остале макадам	Асфалт	Дренажа отворени канали	Затворени и отворени канали	Канализација
Локација опремљена основном инфраструктуром	+			+	+		+			+		
Локација опремљена побољшаном инфраструктуром у односу на основну		+			+			+			+	
Локација потпуно опремљена инфраструктуром			+			+			+			+

4.3.13 Становање у блоковима са партајама (које се постепено трансформише у друге облике становања)

Изразом партаја се означава уска и дубока стамбена парцела на којој се налази низ најчешће приземних, ређе и спратних кућа, које су подељене на мале станове, састављене од собе и кухиње, а који се нижу дуж тесног дворишта. У предњој зони дворишта, по правилу, налазила се чесма заједничка за више станова, а у дну нужници и по која шупа. Оне су настале првенствено у периоду између два светска рата као одговор власти на потребе брзог и одговарајућег решавања стамбених потреба сиромашнијих слојева становништва. Партаје формирају градске блокове који се у ткиву града јасно препознају по својој уској парцелацији. Међутим, партаје могу да буду помешане и са другим облицима парцела - ширим - на којима су подизане стамбене слободностојеће породичне куће. Уколико је учешће овог другог типа стамбеног ткива мање, тада и такве блокове можемо да означимо као партајске блокове. Већи број блокова партаја чини посебна и у градском ткиву сасвим препознатљива подручја, као што су она на Чубури, на Лекином брду, око Црвеног крста, у широј зони дуж Булевара Револуције, или дуж Улице војводе Степе. У претходним деценијама није било дозвољено значајније унапређивање овог облика стамбених зграда од додавања по које нужне или санитарне просторије. Током времена оне су постепено пропадале и згушњавале се, тако да данас изискују значајна средства за подизање квалитета живота.

Овим ГП је планирано да се парцеле и блокови са партајама постепено трансформишу у вредније облике стамбеног и стамбено-пословног ткива, да данашње партаје могу да се трансформишу у парцеле са индивидуалним становањем (низ, атријум, полуатријум и сл.), као и да могу да се трансформишу у парцеле са вишеспратним зградама. Њихов главни ресурс у тој трансформацији јесте њихова релативно престижна локација у старом Београду, у његовом средишњем прстену. На другој страни, њихова основна мана јесте релативно мала парцела са релативно великим бројем станова. Но, упркос томе, процес трансформације партаја је већ увелико започет тако што се зграде руше и место њих подижу комфорније. Период трансформације може да се протегне на више деценија тако да ће данашњи блокови са партајама у прелазном периоду прерасти у блокове мешовитог типа. У овој

трансформацији треба користити параметре, услове, капацитете и тд. ткива и намена у које се партаје трансформишу.

4.3.14 Становање у спонтано насталим насељима (које се постепено трансформише у друге облике становања и нестаје)

Изразом *спонтано настала насеља* означава се један скуп насеља, станишта, заселака, махала и сл. који има неколико заједничких одлика које дозвољавају да их сврстамо у једну групу. Те одлике су следеће: аутархичност у настанку и делимично у развоју, одсуство или слаба ослоњеност на правни систем Београда, положај на актуелној или бившој периферији, самоградња насеља (парцелација, регулација, изградња кућа, не ретко инфраструктуре и улица), лоша комунална опремљеност, ниске густине и ниска спратност, претежно стамбена намена помешана са малом привредом. На парцелама је могуће да постоји већи број објеката, стамбених или и за друге намене. Објекти су махом грађени у сопственој организацији домаћинства и не ретко без грађевинских дозвола.

У претходном периоду развоја Београда није постојала друштвена брига да се ова насеља претворе у пристојна места становања и живота. Већина њих је у многоме на илегалан начин и у границама могућности самоградње унапређивала своју средину. То је разлог да су нека од њих, као што је то случај са насељем Војни пут у Земуну, прерасла из меких у тврде бетониране сламове. На другој страни су насеља у зачетку, ниских густина, без елементарне инфраструктуре, која понекад нису још увек ни настањена, као што је случај са блоковима на Зрењанинском путу.

Спонтано настала насеља, посматрано са урбанистичког становишта, у физичком, просторном, амбијенталном смислу треба постепено да прерасту у различите типове насеља индивидуалног становања. Јасно је да спонтана насеља не могу да достигну квалитете индивидуалних, јер ни полазна физичка основа тих насеља није иста. У том смислу надаље ће бити предложени диференцирани просторни стандарди за даљу трансформацију ових насеља. Извесна спонтано настала насеља ће морати да буду пресељена из различитих разлога на нове локације где тада треба применити оне урбанистичке показатеље који одговарају и пристојном животу и економској моћи становништва.

Основни принципи на којима се планира трансформација свих спонтано насталих подручја Београда су у складу са принципима и праксом која је у нас проверавана на неким од локалитета и која се препоручује од стране европских и међународних организација. Ти принципи су следећи:

- Нужно је пре започињања било каквог програма трансформације извршити одговарајућа евидентирања стварног стања појединих насеља (број становника, место сталног боравка, бесправна градња, имовинско стање, социјална карта и сл.).
- Сређивање стања спонтано насталих насеља подразумева у многим случајевима да ће правни статус тих насеља као целине, као и објеката у њима, морати да буде решен.
- У процесу сређивања спонтаних насеља неће моћи да буду легализовани објекти подигнути на коридорима инфраструктура, саобраћајницама, каналима, културно-историјским подручјима, природно вредним подручјима, јавним површинама и парцелама јавних објеката, на земљиштима чији је корсник држава, република, град, општина или неко приватно лице, као ни на свим оним местима која су од значаја за градску заједницу и град као јединствен организам.

- Потребно је у решавању проблема ових подручја координирано деловање економских и социјалних програма, као и програма унапређења животне средине.
- Различите комбинације ових програма и мере унутар њих треба да одговарају различитим типовима подручја имајући у виду њихове одлике. Разлог за ово је чињеница да тежина и врста проблема у сваком од типова није ни подједнака нити иста. Индивидуализирани приступ је нужан с обзиром да је акциони капацитет у различитим подручјима различит.
- Програми треба да се заснивају на комбинацији самофинансирања (средства домаћинства, самодопноси, кредити) и разумне финансијске помоћи са стране (расположива средства државе, града, јавни фондови, средства фондација и сл).
- Кооперацијом различитих актера потребно је да се пронађу решења за сваки конкретан случај. Досадашње самостално деловање било града, било локалне заједнице, није дало добре резултате.
- Целовит програм унапређења спонтаних насеља, поготово ако је реч о сиромашним подручјима, захтева одговарајућу организацију за управљање која ће овај процес водити. То подразумева не само одређивање надлежног секретаријата и само формирање управљачке групе, већ и разраду одговарајућих форми удруживања грађана, као и укључивања постојећих и нових невладиних и непрофитних организација.
- Трансформација спонтано насталих насеља није једноставан посао, нити се може решити у кратком року. Он је још тежи у условима када је укупно друштво реално осиромашило. Посматрано у овом светлу, унапређење сиромашних подручја треба прихватити као дугорочан задатак.

Табела 35: Преглед кључних мера унапређења у спонтано насталим насељима

У наредној табели приказани су основни програми у зависности од типа подручја и његовог положаја у Београду.

	<i>Сламови и нехигијенска насеља</i>	<i>Сиромашни делови старих приградских села</i>	<i>Радничке колоније</i>	<i>Ромска насеља</i>	<i>Ретка равничарска и остала насеља</i>
<i>Централна зона и подручја магистралних саобраћајница</i>	Интегрално унапређење са пресељавањем	-	Не постоје	Не постоје	-
<i>Средњи прстен</i>	Интегрално унапређење са или без пресељења	Санирано у претходном периоду	Интегрално унапређење са или без пресељења	Обнова уз промену густина и увођење инфраструктуре	-
<i>Периферија</i>	Интегрално унапређење са или без пресељења	Обнова уз промену густина и увођење инфраструкт.	Интегрално унапређење	Обнова уз промену густина и увођење инфраструктуре	Промена густина и увођење инфраструкт.
<i>Рубни предео</i>	Интегрално унапређење са или без пресељења	Санирано у претходном периоду	Интегрално унапређење	Обнова уз промену густина и увођење инфраструктуре	Промена густина и увођење инфраструкт.

Објашњења израза из претходне табеле су следећа:

Интегрално унапређење је процес у коме се комбинованим средствима подиже благостање људи, њихова социјална средина и њихова животна средина. Ова врста унапређења је одговор на стање свих сламова и великог броја нехигијенских насеља.

Пресељење појединих насеља је мера која треба да буде примењена у случајевима када се она налазе на изразито нездравим местима, или са друге стране, на градским локацијама централне зоне и средњег прстена које су од виталног значаја за град, или, пак, које ће у новим економским околностима бити толико скупе за коришћење и експлоатацију да сиромашни слојеви неће моћи да издрже трошкове живота на таквим локацијама.

Увођење инфраструктуре је парцијална, али изузетно битна мера о чему сведоче подаци о проблемима сиромашних подручја. Она треба да буде примењена одмах на оним локалитетима чије структуре се неће битније мењати.

Промена густина је мера коју је потребно применити у случајевима изузетно ниских или високих густина. Код нових насеља у равничарским деловима густине су ниске и њих треба кроз нову изградњу постепено подизати. Код неких старих насеља густине су превелике и њих треба постепено, кроз реконструкцију, смањивати уколико је то могуће.

Обнова је процес у коме се постојеће структуре куће, дворишта, радње и сл, умереним и скромним средствима, доводе или у претходно стање, или побољшавају, делимично проширују и сл.

Делови спонтано насталих насеља код којих су могуће интервенције могу се реконструисати у тип блокова и то: са индивидуалним становањем, са становањем у приградским насељима, са јавним наменама, могу остати у истом типу, или могу бити третирано као социјално становање. За потребе израде планске документације за реконструкцију спонтано насталих насеља преузимају се сва правила регулације за један од предложених типова урбаног ткива.

За делове спонтано насталих насеља код којих се не могу применити правила планом детаљне регулације ће се на основу правог стања на терену дефинисати субстандардна правила и успоставити критеријуми за могуће интервенције.

4.3.15 Општа правила за стамбено ткиво

Урбанистичка правила се односе на зграде у блоку и угаоне зграде, док се за зграде које представљају акценат у простору подразумева провера и дефинисање посебних услова у складу са њиховим значајем за шири амбијент.

4.3.16 Дозвољени радови

Табела 36:

Дозвољени радови за стамбена ткива у спонтано насталим насељима

	компактни блокови	отворени блокови	индивидуално становање	приградско и сеоско становање	мешовити блокови	спонтано настала насеља
надградња нових етажа/ крова до висине суседа у складу са амбијентом блока или улице	X	-	X	X	-	X
надградња нових етажа/крова преко висине суседа	X	-	-	-	X	-
додавање крова на згради са равним кровом без поткровља	X	X	X	O	X	O
додавање крова на згради са равним кровом са корисним поткровљем	X	+-	X	X	+-	X
замена постојећег крова новим ради додавања поткровља	-	-	X	X	X	X
енергетска санација фасаде и/или крова	X	X	X	X	X	X
затварања приземља која имају стубове						
затварање колонида						
преграђивање пасажа јавних пролаза у унутрашњост блока						
отварање подрума са прилазом на сопственој парцели	X	O	X	X	X	-
доградња новог дела зграде	X		X	X	X	X
доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтови)	X	*	X	X	X	X
доградња на отвореним терасама	-	-	-	O	-	O
надградња и доградња нових просторија			X	X		X
затварање балкона, лођа, тераса	-	X	X	X	X	O
рушења старог и изградња планираног објекта	X	O	X	X	X	X

O практично непостојеће или немогуће

X прихватљива мера

- неприхватљива мера

+- условно неприхватљива (када је сам објект или окружење са таквим архитектонским карактеристикама да појава косих и мансардних кровова нарушава карактер објекта или целине) (

4.3.17 Рекапитулација планираних површина по типовима стамбених ткива

У наредној табели дат је преглед површина које се 2001. године користе за становање, као и оних које су планиране за 2021. Прво што треба нагласити јесте да у овом тренутку није могуће саставити тачан преглед по типовима стамбеног ткива, јер се у овом тренутку не зна какво ће становање бити на неколико значајних локација. Уочава се да практично не постоји промена у типу компактних блокова. Један број ових блокова се трансформише у централне блокове, али се и један тип партаја претвара у компактне блокове, тако да је њихов укупан број на нивоу данашњег. Друга важна напомена јесте да партаје практично нестају и да се трансформишу у различите друге облике. Тај процес трансформације овог ткива увелико је у току. Затим, треба очекивати да ће се број блокова са индивидуалним становањем повећати.

Блокови који су спонтано настали треба да се трансформишу у друге различите типове, тако да се ова врста у 2021. години и не појављује. Блокови приградског становања се повећавају јер је то процес који ће морати да се догоди у равничарском делу Београда. У односу на садашње стање по први пут се овде јављају и блокови са социјалним становањем.

Табела 37:

Прелиминарни преглед површина стамбених зона и других локација у 2001. и 2021. години у *ха*.

Типови стамбених блокова	2001.		2021.	
	број блокова	површина <i>ха</i>	број блокова	површина <i>ха</i>
Становање у компактним градским блоковима	366	292	358	294
Становање у отвореним градским блоковима	667	1636	765	1813
Индивидуално становање	1168	1564	2856	5483
Становање у приградским насељима	1088	3128	1386	3780
Становање у мешовитим градским блоковима	307	468	153	282
Нове локације за комплексну изградњу	-	-	486*	2.224
Социјално становање	-	-	58	228
Становање у блоковима са партајама	163	143	-	-
Становање у спонтано насталим насељима	2408	5343	-	-
УКУПНО	6117	12.575	6072	14.140

* Реч је о блоковима који су као просторна подела приказани у Карти постојећег стања, тако да ће будући број блокова у овој врсти бити знатно већи.

4.4 Привредне делатности и привредне зоне

Привредне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета.

При анализи података за производне зоне и њиховом планирању узете су примарне и секундарне делатности (индустрија, грађевинарство, складишта и производно занатство) из шифарника делатности, које се у даљем тексту појављују под заједничким називом производне зоне, привредно-технолошке зоне, погони или производња. На територији ГП се не предвиђа обављање следећих привредних делатности: електропривреда, производња хидроелектричне енергије, производња термоелектричне енергије, производња нуклеарне електричне енергије, производња угља, прерада угља, производња нафте и земног гаса, производња деривата нафте, производња руде гвожђа, црна металургија, производња руда обојених метала, производња обојених метала, прерада обојених метала, производња неметалних минерала, прерада неметалних минерала, производња базних хемијских производа а нарочито производња и прерада канцерогених, мутагених и тератогених материја.

У привредне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација поред наведених делатности су и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робно-транспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл. Технолошки паркови, научно-истраживачки комплекси, слободне зоне и др., су такође могући у саставу ових зона, као и минимално учешће станова за службене потребе.

4.4.1 Постојеће стање

На територији Генералног плана попуњеност простора намењеног за производњу у 2001. години износила је око 1.600 *ха*, од чега су производне зоне заузимале 1.200 *ха*,

док је остатак од 400 ha припадао појединачним привредним и производним погонима.

Укупну запосленост у привреди чини 420.000 запослених, од чега у примарним и секундарним делатностима 143.000 (34%), у индустријским зонама 62.000 и 81.000 у привредним погонима у дисперзији. Број запослених се може узети као релативан с обзиром на постојеће стање производње и фиктивну запосленост.

Табела 38 :

Површине земљишта у ha, бруто развијене грађевинске површине, степен заузетости и број запослених у производним зонама у 2001. години

Производња и производне зоне	2001.				
	ПК/ha	БРГП/м ²	% изгр.	Број зап.	Зап./ha
1 ГОРЊИ ЗЕМУН	275	337385	12,3	7990	29
2 АУТОПУТ	124	361275	29,1	5050	41
3 МАЛИ МАКИШ	17	54527	32,1	1490	88
4 РАКОВИЦА	79	584931	74,0	9507	120
5 БОЛЕЧ (НОВИ)	31	57000	18,4	930	30
6 ВРЧИН-БЕЛИ ПОТОК					
7 ПАНЧЕВАЧКИ РИТ	146	512420	35,1	4370	30
8 НОВИ БЕОГРАД	94	269798	28,7	5560	59
9 ЖЕЛЕЗНИК	48	113202	23,6	4300	90
10 СУРЧИН - ДОБАНОВЦИ	115	345000	30,0	2500	22
11 НОВИ ЖЕЛЕЗНИК	6	11710	19,5	420	70
12 БАЊИЦА	15	45083	30,1	850	57
13 КУМОДРАЖ	43	103478	24,1	5550	129
14 БАТАЈНИЦА 2 (није реализована)					
15 ВРБИН ПОТОК (није реализована)					
16 ВРЧИН	10	4000	4,0	500	50
17 БЕОГРАД - НИШ	25	9020	3,6	340	14
18 ВРЧИН-БЕЛИ ПОТОК					
19 ЛУКА БЕОГРАД	84	199821	23,8	12870	153
20 АДА ХУЈА	71	396913	55,9	2750	39
21 СУРЧИН - РТЦ (САРГО)					
УКУПНО ЗОНЕ:	1112	3008650	27,1	62227	56
22 ПОЈЕДИНАЧНЕ ЛОКАЦИЈЕ	483,22	2041350	41,0	80773	162
УКУПНО:	1595,22	5050000	31,4	143000	89

Глобалан распоред индустријских зона показује нерационално коришћење и раубовања земљишта. То се посебно односи на наслеђену индустрију у централним деловима града која заузима најбоље локације (складишта у савском пристаништу, пивара у Цетињској). На другој страни постоји недостатак понуде слободних, опремљених локација на различитим локалитетима довољно флексибилних и прихватљивих за различите врсте привредних и производних делатности. Наслеђени производни погони и индустрија затечени у централним подручјима града су у сукобу са околином ("Дуга", ИКЛ), јер застарела технологија неповољно утиче на животну средину.

Неравномеран просторни распоред радних места (одсуство везе места рада и места становања) још је више отежан индустријом затеченом у центру, која неповољно утиче на саобраћајно оптерећење (Лука "Београд", "Беко", Памучни комбинат). Објекти и мрежа инфраструктуре не задовољавају потребе савремене индустрије: превазиђена концепција развоја (путне и железничка мрежа), константно пропадање једног дела инфраструктуре (водовод, део електро мреже), неусаглашен развој државних система (железнице, гас, електрика).

4.4.2 Циљеви

У концепцији дугорочног развоја и размештаја привредних делатности и привредних зона постављени су следећи циљеви:

- ревитализација и модернизација постојећих и изградња нових производних капацитета,
- раст учешћа индустрије у ДП Београда (по препоруци ММФ предвиђен раст ДП у почетку је 5% годишње а касније 4%, док је светска банка још конзервативнија. Учешће индустрије и рударства у ДП Београда 1999. године износило је 23,72%),
- минимално повећање запослености у индустрији или задржавање садашње стопе незапослености (у 2021. години очекује се повратак на ниво из 1989. год.),
- трансформација из производне у пословну делатност или становање (измештање одређених производних погона у једну од планираних привредних зона чиме би се ослободио простор за профитабилне централне садржаје - као што су: Индустрија обуће "Београд", "Бродотехника", Пивара БИП, "Беко" конфекција, Памучни комбинат, ИКЛ, Електронска индустрија и др.),
- прилагођавање величине и структуре индустрије стварним потребама тржишта. Тежиште би требало да буде на изградњи малих и средњих предузећа у дисперзији, посебно у градским и приградским насељима и
- обезбедити понуду локација различитих величина ради рационалног коришћења земљишта и прилагођавања потребама потенцијалних инвеститора.

4.4.3 Концепција развоја

Простор намењен привреди и производњи у 2021. години планиран је на око 3.500 ha, од чега 3.050 ha у производним зонама и око 500 ha на појединачним привредним локацијама. Планирано је проширење постојећих зона за нових 770 ha, као и шест потпуно нових локација са око 1.100 ha. Повећање површина за развој производње планирано је првенствено у привредно-технолошким зонама. Повећање површина намењених за развој привредно-производних делатности износи око 1.100 ha, што износи око 70% у односу на постојеће стање.

Неизвесност садашњег стања привреде и очекиваних трендова развоја, како у структури, тако и у величини и облицима организовања, утицали су на то да су површине намењене привредно-производним делатностима планиране у већем обиму него што су реалне могућности за њихову реализацију. Ове површине су свесно увећане и треба их узети алтернативно, као разноврсну понуду локација на различитим странама и саобраћајним правцима, посебно у контексту развоја робних терминала и робно-транспортних центара за које постоје претпоставке да имају перспективу у наредном периоду.

Реализација пројектованог привредног развоја Београда одвијаће се ревитализацијом привреде на постојећим локацијама и отварањем нових привредних зона.

Ширење постојећих и формирање нових привредних зона биће мотивисано потребом домаћих и страних инвеститора да на чистим локацијама, на онима које нису оптерећене недефинисаним власничким односима, старим зградама и дотрајалом инфраструктуром, започну нове привредне циклусе. Оваквих локација данас у Београду практично нема и оне тек треба да се отворе. Уређење подручја аутопута између аеродрома и Бежаније, потеза између Горњег Земуна и Батајнице, затим, на

Банатској страни између Крњаче и Реве дуж Панчевачког пута, иницијално отварање Великоселског рита, као и отварање низа мањих зона око новог заобилазног аутопута и на изводним правцима из града (Ибарска магистрала, Аутопут ка Нишу, Смедеревски пут) представља формирање главног дела понуде усмерених локација ка привреди. У овом ГП су обухваћене све привредне зоне које су као потенцијали проучаване кроз различите студије и планове. Део тих локација се планира да буде активиран одмах, део ће бити активан у периоду до 2021.

За очекивани развој робних, робно-транспортних и дистрибутивних центара предвиђене су нове локације са локационим предностима, пре свега са проверено добрим саобраћајним везама. Предвиђа се измена привредне структуре ка новим технологијама, што подразумева боље опремање комуналном инфраструктуром и повећање еколошке поузданости производних локација.

Да би се остварио развој, што ближи једној оптимистичкој варијанти, потребан је велики обим улагања у привреду Београда. То подразумева и улагање у ревитализацију данашњих предузећа, али и у ширење постојећих и формирање нових привредних зона. Објекти и инфраструктура предузећа која немају перспективу биће реконструисани и добијаће нове намене. Инвестиције у индустрију Београда практично ће значити великим делом ново капитално опремање радних места за већ запослене раднике и улагања у радна места за нове раднике. Након 5-6 година инвестирања, промениће се облик, опремљеност, а често и врста радног места готово свих запослених у индустрији Београда.

На територији ГП Београда не планирају се нове локације типа Д. У привредним зонама Горњи Земун и Аутопут, због близине великих стамбених зона, правца доминантног ветра и општих климатских услова, могуће је планирати само делатности из категорија А, Б и В. Међутим, на територији ГП постоји изванредан број предузећа која треба да ускладе своју намену зато што се у њима обављају делатности са повећаним еколошким ризиком.

Постојећа привреда која има негативне утицаје на околно градско ткиво треба да свој рад усклади са средином или да се пресели на другу локацију. Списак предузећа са повећаним еколошким ризиком дат је у прилогу 5.6 *Заштита животне средине*. Постојеће локације намењене привреди и производњи генерално се могу трансформисати у све привредне делатности које су еколошки повољније од постојећег стања, као и у све терцијарне делатности. Нове локације намењене привреди могу да се пројектују и граде у складу са одредбама овог плана и других одговарајућих прописа.

Постојеће привредне локације које су у ткиву града, а на Плану намене површина приказане црвеном и жутом тачком, трансформишу се у комерцијалне зоне, односно становање.

Новопланиране зоне веће од 100 ha и површине и зоне на геолошким подлогама осетљивим на накнадно провлаживање (лес), могу се активирати тек по изградњи основне комуналне инфраструктуре. Индустријски погони са технологијом коришћења веће количине воде или са динамичким оптерећењем и велика подна складишта морају проблем фундирања и заштиту лесног тла посебно обрадити.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђује се пет категорија привредних предузећа:

Категорија А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис;

Категорија Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихова функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго;

Категорија В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брutto површине веће од 5.000 m²), прехранбена индустрија, текстилна индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

Категорија Г - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су металоперађивачка индустрија, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине;

Категорија Д - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на великом одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству, као што су веће индустрије базне хемије, рафинерије нафте, петохемија, веће индустрије лекова и друге. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине.

Приликом формирања нових привредних објекта и зона утврђују се урбанистичка правила и услови заштите животне средине за одређене еколошке категорије предузећа која се заснивају на минималним планским површинама круга предузећа и обавезним заштитним растојањима између потенцијалних извора опасности у кругу и стамбених насеља, као што следи:

Табела 39 :

Општа правила заштите животне средине

Еколошка категорија предузећа према документацији

КАТЕГОРИЈА ПРЕДУЗЕЋА*	А	Б	В	Г	Д
ЗАШТИТНО ОДСТОЈАЊЕ**	< 50	50 - 100	100 -500	500 – 1000	> 1500
Потребна урбанистичка документација за заштиту животне средине***	-	АУ	АУ ПО	АУ, ПО СПУ	АУ,ПО СПУ

* Када је присутно више ризика, категорија предузећа се одређује према највећем ризику.

** Заштитна одстојања између индустрије и стамбених насеља.

По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** АУ - анализа утицаја објекта на животну средину

ПО - процена опасности од хемијског удеса

СПУ - стратешка процена утицаја комплекса на животну средину

4.4.4 Планиране површине привредних зона

У наредној табели су приказане постојеће и планиране површине привредних зона. Као што се из табеле види, 17 великих зона имају прираст од укупно 1.159 ha у 2001. години на планираних 2.949 ha у 2021. години. Овакав прираст треба да омогући велики избор понуде локација, али у исто време, захваљујући очекиваној значајној концентрацији привредних предузећа, и снажну подршку заштити средине. Остале

локације, које су расуте по читавом граду и које су релативно мале, имају сасвим скроман прираст од 436 ха у 2001. години на 575 ха у 2021. години.

Табела 40:
Преглед површина привредних зона и других привредних локација у 2001. години и 2021. години у ха.

	назив зоне	2001.					2021.				
		Пк/ ха	БРГП/ м ²	% изг.	број зап.	зап/ха	Пк/ ха	БРГП/ м ²	% изг.	број зап.	зап/ ха
1	ГОРЊИ ЗЕМУН	283	337385	11,9	7789	28	437	1182000	30,0	11075	28
2	АУТОПУТ	138	361275	26,2	4923	36	597	1323000	30,0	13536	31
3	СУРЧИН - ДОБАНОВЦИ	102	345000	33,8	2437	24	272	816000	30,0	8614	32
4	БАТАЈНИЦА						58	174000	30,0	3076	53
5	СУРЧИН-РТЦ						70	450000	25,0	3692	53
6	НОВИ БЕОГРАД	77	269708	35,0	5420	70	70	196000	28,0	4922	70
7	БРОДОГРАДИЛИШТЕ	65	117000	18,0	3899	60	44	95000	25,0	3076	70
8	РЕВА	133	512420	38,5	4260	32	610	1085000	35,0	17228	56
9	ВЕЛИКОСЕЛСКИ РИТ						203	5000	25,0	1046	32
10	ВРЧИН	11	4000	3,6	487	44	135	405000	30,0	4307	32
11	БОЛЕЧ	19	57000	30,0	907	48	112	336000	30,0	1477	13
12	ЖЕЛЕЗНИК	39	113202	29,0	4192	107	39	97500	25,0	3938	101
13	ЛУКА БЕОГРАД	104	199821	19,2	12546	121	97	291000	30,0	11075	114
14	КУМОДРАЖ	54	103478	19,2	5410	100	56	168000	30,0	6153	110
15	РАКОВИЦА	76	584931	77,0	9268	122	72	500000	30,0	10460	145
16	АДА ХУЈА	58	140000	24,1	2681	46	38	300000	30,0	2461	65
17	СТОЈЧИНО БРДО						39	80000	30,0	2461	77
укупно зоне:		1159	3005310	25,9	64220	55	2949	7123500	31,3	108596	48
25	ПОЈЕДИНАЧНЕ ЛОКАЦ.	436	2113587	52,4	84380	209	575	1218000	40,0	51404	112
УКУПНО		1595	5118897	32,8	148600	95	3524	8341500	30,5	160000	59

4.4.5 Врсте привредних локација

Унутар подручја ГП идентификоване су и планиране следеће врсте привредних локација:

- мали производни погони,
- производни погони,
- индустријске зоне и
- привредне зоне.

4.4.6 Мали производни погони

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине. Под малим производним погонима се подразумевају привредне локације величине до 0.5 ха. Локације за развој малих погона нису назначене на карти.

Мале производне погоне могуће је подизати у општим центрима, стамбеним зонама, поготово ако припадају предузећима са делатностима из категорије А. Мали производни погони су најчешће самостални објекти лоцирани у склопу других намена, најчешће у оквиру стамбеног ткива.

У малим производним погонима дозвољене су делатности из класе А и Б, као на пример: мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл.

Трансформација постојећих погона, посебно уколико су у централној зони и средњем прстену, могућа је и пожељна ка терцијарним делатностима са којима су ови погони најчешће у симбиози, као што су трговина, мања складишта, пословање, угоститељство и сл. Изузетно, постојећи погони, уколико се налазе на периферији и у рубном подручју, могу да се трансформишу у озбиљније фирме које спадају у категорију Б, под условом да добију сагласност на Анализу утицаја на животну средину.

Табела 41:

Урбанистички параметри за ниво блока у малим производним погонима

Степен заузетости	50%
Индекс изграђености	0.35 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина на парцели (без паркинга)	20%
Висина објекта <i>m</i>	9 m
Густина запослених / <i>ha</i>	50 - 200
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 h
Незастрте површине - минимум	20 %
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	+

Табела 42:

Степен инфраструктурне опремљености малих производних погона

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	проду- ктовод	техничка вода
+	+	+	+	+	Пожељно	Пожељно		+

4.4.7 Производни погони

Производни погони су мање производне јединице које могу постојати самостално или се групишу у привредне и индустријске зоне. Под производним погонима се подразумевају привредне локације величине од 0.5 до 50 ha.

Производни погони су самосталне локације које се могу подизати поред становања, центара и других намена ако задовољавају критеријуме заштите животне средине. Производни погони, такође, могу бити и делови индустријских или привредних зона. У производним погонима, уколико егзистирају самостално, дозвољене су делатности из класе А, Б и В, као на пример: мале и средње фирме, тржни центри, већа складишта, прехранбена индустрија, текстилна индустрија и др. Производни погони из класе Г могући су само у саставу индустријских и привредних зона.

Постојећи производни погони у централној зони и средњем прстену могу се трансформисати у терцијарне делатности: пословање, трговину, мања складишта, угоститељство и сл. За нове погоне обавезна је сагласност на Анализу утицаја на животну средину. Самостални производни погони у рубном подручју могу се груписати у индустријске и привредне зоне као скуп самосталних фирми или као део неког технолошког ланца.

Постојеће индустријске зоне у централној зони и средњем прстену планиране су за трансформацију ка терцијарним делатностима: трговина, складишта, пословање, угоститељство и сл. Могућа је и трансформација само појединих производних погона у

оквиру индустријске зоне (на пример ливница у Раковици и ФОБ Нови Београд) у еколошки повољније делатности.

Табела 43:
Урбанистички параметри за ниво блока у производним погонима

Степен заузетости	50 %
Индекс изграђености	0.35 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 1 <i>ha</i> - без паркинга	20%
Минимални проценат озелењених површина на парцели до 1- 5 <i>ha</i> - без паркинга	25%
Минимални проценат озелењених површина на парцели до > 5 <i>ha</i> - без паркинга	30 - 50%
Висина објекта <i>m</i>	12 m
Густина запослених / <i>ha</i>	50 - 200
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 h
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	+

Табела 44:
Степен инфраструктурне опремљености производних погона

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	продуктовод	техн. вода
+	+	+	+	+	пожељно	пожељно	пожељно	+

4.4.8 Индустријске зоне

Индустријске зоне су производно-технолошки комплекси по правилу међусобно технолошки и производно повезани, обично истом или сличном индустријском граном. Индустријске зоне обухватају земљиште величине од 50 до 100 *ha*.

Овим Генералним планом не планирају се нове индустријске зоне. Постојеће индустријске зоне на периферији и у рубном појасу предвиђене су за унапређивање кроз различите просторно-урбанистичке, архитектонске, грађевинске и комунално-инфраструктурне мере. У постојећим индустријским зонама дозвољене су делатности из класе А, Б и В. Поједини погони који улазе у класу Г морају се трансформисати у еколошки повољније категорије или преселити. Локације индустријских зона су Нови Београд и Железник.

Табела 45:
Урбанистички параметри за ниво блока у индустријским зонама

Степен заузетости	50 %
Индекс изграђености	0.35- 1.0
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1 <i>ha</i>	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1- 5 <i>ha</i>	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до > 5 <i>ha</i>	30 - 50%
Висина објекта <i>m</i>	12 m
Густина запослених / <i>ha</i>	30 - 150
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 h
Број потребних паркинга остварити унутар парцеле	
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	+

Табела 46:
Степен инфраструктурне опремљености у индустријским зонама

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	продуктовод	техн. вода
+	+	+	+	+	Пожељно	Пожељно	Пожељно	+

4.4.9 Привредне зоне

Привредне зоне су веће локације намењене разноврсним привредним активностима у оквиру којих се могу формирати индустријске зоне, производни и грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и друге делатности поменуте у поглављу *Намена привредних зона*. Производни погони у оквиру привредних зона међусобно могу али и не морају бити технолошки повезани. Привредне зоне обухватају земљиште величине од 50 до 500 ha. У суштини су то прави привредни градови. Привредне зоне, као најважнија радна подручја града у овом ГП, имају посебно место у смислу отварања нових локација.

Нове привредне зоне и оне које су планиране за проширење и интензиван развој су: Горњи Земун, Аутопут, Болеч, Панчевачки рит, Сурчин - Добановци, Батајница, Врчин, Сурчин РТЦ. У постојећим привредним зонама дозвољене су делатности из класе Б, В и Г, уколико су на периферији и рубном појасу. Поједини погони који улазе у класу Г и Д морају се трансформисати у еколошки повољније категорије или преселити, посебно у зонама затеченим у централном појасу и средњем прстену. На територији ГП Београда не планирају се нове локације типа Д.

Постојеће привредне локације у централној зони и средњем прстену планиране су за трансформацију ка терцијарним делатностима: трговина, складишта, пословање, угоститељство и сл. Обавезна је трансформација оних производних погона у саставу привредних зона у којима се обављају делатности са повећаним еколошким ризиком.

Привредне зоне су планиране на следећим локацијама: Горњи Земун, Аутопут, Сурчин - Добановци, Батајница, Сурчин РТЦ, Бродоградилште "Београд", Панчевачки рит, Великоселски рит, Врчин, Болеч, Лука "Београд", Кумодраж, Раковица, Ада Хуја и Стојчино брдо.

Табела 47:
Урбанистички параметри за ниво блока у привредним зонама

Степен заузетости	50 %
Индекс изграђености	0.35 - 1.0
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1 ha	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1- 5 ha	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до > 5 ha	30 - 50%
Висина објекта m	12 m
Густина запослених / ha	30 - 150
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5 m
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	1/2 h
Број потребних паркинга, према нормативима за сваку делатност, а просечно 1 паркинг место на m ²	100 (1/3 запослених)
Дозвољени радови на парцели: рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација, промена намене	+

Табела 48:

Степен инфраструктурне опремљености у привредним зонама

водовод	фекална	кишна	електро	телефон	топловод	гасовод	продуктовод	техн. вода
+	+	+	+	+	пожељно	пожељно	пожељно	+

4.5 Комерцијалне зоне и градски центри

Центри су комплексни градски простори јавног карактера на нижим етажама, јасног идентитета, који поред комерцијалних садржаја, зависно од функције, значаја и места, садрже у великој мери и друге јавне објекте (култура, високо школство, различите управе, верски објекти итд.) и јавне површине (тргови, паркови) уз могуће становање на вишим спратовима. Иако и јавни садржаји, становање и комерцијални садржаји чине специфичну мешавину центара, у овом поглављу је акценат на комерцијалном аспекту. Јавни садржаји и становање су обрађени у засебним поглављима.

Комерцијалне зоне су концентрације пословног простора претежно комерцијалних делатности које заузимају градске просторе високог степена јавности и комуникативности, нарочито у средишњим подручјима града. То су трговина, угоститељство и туризам, занатство (услужни део) и пословне и финансијске услуге, и други пословни простор. Комерцијалне зоне садрже и друге компатибилне намене (дефинисане у табели компатибилности намена у "Правилима грађења"). Делатности које угрожавају животну средину загађењем ваздуха или буком, старе фабрике у центру, које генеришу велики обим кретања и захтевају директан приступ аутомобилом и промет кабастом робом (као на пример складишта, продаја намештаја), све чешће се исељавају из централних комерцијалних подручја.

4.5.1 Постојеће стање

Београд је у 2001. години у комерцијалним делатностима располагао са око 3.000.000 m² пословног простора и 113.000 запослених. ГУП-ом из 1985. године у комерцијалном делу терцијарног сектора планирано је 3.290.000 m² са око 150.000 запослених у 2000. години. Учешће сектора комерцијалних делатности у друштвеном производу на подручју ГП данас износи 43%, а у броју запослених 27%.

За разлику од шездесетих и седамдесетих година, када је Београд тежио изузетно јакој централизацији садржаја, уочена је у новијем периоду позитивна промена у децентрализацији пословног простора на подручју града. Релативно учешће трговине на мало у самом језгру (Стари град, Савски венац и Врачар) опало је са 38% на 31%, у првом појасу око језгра (Вождовац, Звездара и Палилула) стагнира са око 25% и расте у секундарним језгрима - Чукарица и Раковица са 12% на 15% и, посебно, Земун и Нови Београд са 22% на 29%. Недостатак капитала и смањена тражња роба вишег квалитета имају за последицу ширење пословање на отвореним атрактивним деловима града (Булевар краља Александра, ОТЦ) или неконтролисану изградњу (на потезима Првомајска, Вишњићка, аутопут, Партизански пут, Зрењанински пут), постављање великог броја кисока на јавним површинама (око 3.000 у централној зони). Истовремено, постојећи пословни простори у центру града, а пре свега робне куће, нису довољно искоришћени.

Основни економски проблеми комерцијалних делатности у Београду су данас: недостатак капитала, застарелост објеката, опреме и технологије рада, недостатак сопственог пословног простора, с обзиром да је близу 60% пословног простора у режиму закупа, уситњеност пословног простора и технолошка инфериорност, нарочито код трговине, где само једну трећину чине велики, модерни, продајни, складишни и пословни капацитети. Делимично је обављен процес приватизације, с обзиром да 90% предузећа у приватној својини чине мала предузећа, која обављају мање од 30% укупног пословања. Даље, евидентни су недефинисаност туристичке понуде, ниска конкурентност туристичког производа и запуштеност смештајних капацитета, предимензионираност финансијских организација и њихов мали кредитни потенцијал, као и велики дефицит складишног простора у граду.

4.5.2 Циљеви

Концепцији развоја градских центара и комерцијалних делатности заснована је на следећим циљевима:

- Са повећањем економске моћи града комерцијалне делатности ће имати покретачку улогу у промени привредне структуре и приближавању степену развоја који је присутан у Европи.
- Формирање квалитативне и реалне просторне организације за динамичан привредни развој терцијарног комерцијалног сектора и за полицентричан систем који ће смањити трошкове комуницирања и функционисања у граду и омогућити потпуни спектар активности на читавом простору града.
- Уравнотежен развој на читавом простору града подржавањем процеса децентрализације пословног простора даљим развојем центара градских подцелина на улазним правцима града и јачањем локалних центара у околним самосталним насељима.
- Повећање атрактивности и приступачности старих језгара Београда и Земунa побољшањем доступности јавним градским саобраћајем и новом политиком паркирања и смањења моторног саобраћаја у њима.
- Потреба ограничења индивидуалног моторног саобраћаја и значајно побољшање услова пешачког и бициклистичког саобраћаја пре свега у градским језгрима нужна је тим пре што ова унапређења не траже велика улагања у условима ограничених економских могућности.

4.5.3 Концепција развоја

Главна концепција развоја градских центара и комерцијалних делатности обухвата неколико поља активности. Једно је афирмација и развој Централне зоне, која је у претходном периоду, услед недостатка капитала и смањене тражње роба вишег квалитета и цена, претрпела одлив великог дела промета. Њена атрактивност, међутим, није смањена и она представља основ за значајне пројекте.

Формирање већег броја центара градских подцелина, даљи развој локалних центара који израстају из некадашњих центара месних заједница, као и обликовање неких сасвим посебних централних потеза - дуж садашњег аутопута, или дуж свих градских трговачких улица, допуниће систем комерцијалних и комплементарних локација. У привредним зонама треба очекивати већи интерес за изградњу складишта и целовитих дистрибутивних центара, великих трговинских јединица попут хипермаркета, посебних трговинских и услужних центара и сл. Код ове изградње могуће је очекивати доминирајући интерес страних инвеститора.

Овим Генералним планом се такође предвиђа обимна изградња на улазним правцима у Београд. Зона аутопута са севера и југа, појас уз нову обилазницу и њихова укрштања са мрежом нижег реда пружају више изузетно атрактивних локација за изградњу великих капацитета (као што су тржни центри, хипермаркети, итд.).

Туристичка понуда Београда је у овом ГП планирана као основа за експанзију многих грана привреде у целини. Планирани простори за комерцијалне садржаје, развој специјализованих служби - ванстандардних и уникатних садржаја, посебно развој садржаја уз реке, мрежа марина, омогућиће развој ове привредне гране. Градски простори примарне туристичке вредности у Београду везују се за стара језгра Београда и Земуна. Планира се економски оправдано и културно-историјски сврсисходно уређење Београдске тврђаве и Гардоша, пристаништа на Сави и проширење пешачких зона. У том контексту, а ослањањем на стандардни и пословни туризам, треба рачунати и на озбиљно унапређење мреже хотела са акцентом на малим смештајним јединицама породичне организације, уз неколико великих хотела из познатих светских мрежа. Уређење обала и ада, марина и наутички туризам остају специфично обележје Београда. Ту се, такође, мисли на привредно активирање подручја као што су обале Саве и Дунава, Аду Циганлију, Кошутњак, Топчидер и Авалу. Они се морају потпуно комунално уредити, мора се истаћи њихов карактер као делова града очуване природе, а морају се обогатити и новим садржајима, тако да туристичка понуда буде комплетна.

Посебан, а свакако централни београдски мотив, чине ушће Саве у Дунав и Велико ратно острво. Оно има природни, визуелни, натурастички, културни, еколошки и купалишни карактер и функцију и један је од најзначајнијих идентификационих и симболичких елемената Београда. Читаво подручје Ушћа биће формирано као велика акваторија погодна за развој спортова, рекреације и туризма на води. Изградњом канала који је планиран на левој обали уз насип ка Крњачи и формирањем нових ада и водених површина створиће се нови туристички мотиви. Ново острво "Чапља", које ће се формирати на овај начин, планирано је подједнако за туризам и рекреацију. Археолошки мотив Винче промовисаће се новим туристичким центром са Марином.

Инострана искуства говоре да се развој сваког великог града базира на неким великим догађајима или манифестацијама које имају традицију. У том смислу треба максимално искористити постојеће културне и спортске активности, а и неке нове манифестације, које ће Београд јасно разликовати од других градова у окружењу и привући инвеститоре и туристе. Завршавање неколико спортских објеката и Београдске арене је у складу са овом идејом.

Осим поменутих хотелских капацитета планирају се и смештајни капацитети уз марине, а посебно на Ада Хуји, на левој обали Дунава - ново острво "Чапља" и на десној обали Дунава код археолошког налазишта Винча и у осталим комерцијалним зонама, посебно у централној зони и у центрима градских подцелина.

4.5.4 Планиране површине нових градских центара

Раст у комерцијалном сектору до 2021. године реализоваће се изградњом новог пословног простора, затим реконструкцијом и променом намене постојећих простора привредних предузећа и становања, као и ослобађањем нових локација у центру града рушењем неадекватног фонда. За развој нових комерцијалних садржаја планирано је укупно око 1.231 ha земљишта. Од тога је око 500 ha планирано на четири локације за велетржнице и дистрибутивне центре (површине укупно око 100 ha), за 10 хипермаркета градских и ванградских у центрима градских подцелина

(укупно око 100 ha), за 15 локација у централној зони и изван ње за шопинг молове и веће трговинске центре (укупно око 100 ha), за веће хотеле око 10 ha, за три забавна парка око 40 ha и за локације планиране за трансформацију неодговарајућих намена у претежно комерцијалне зоне око 50 ha. Поред наведеног, на већем броју локација на око 250 ha планирани су пословни комплекси различитих намена из области трговине, туризма и угоститељства и пословања у најширем смислу. Највеће локације у Централној зони града су Савски амфитеатар, а у Новом Београду Блок 26 и блок између моста "Газела" и моста код железничке станице. Појединачне јединице заузимаће још око 200 ha. Уколико се покаже потреба, постоји расположива резерва од око 110 ha за развој претежно комерцијалних садржаја и у привредним зонама. Планира се развој рецептивног туризма - изградњом 10 нових већих хотела и великог броја малих хотела. Овакав раст у пословном простору пратило би и повећање броја запослених у овом сектору са приближно 113.000 на око 174.500. Да би планирани раст био остварив, потребна су нова улагања од око 1,3 милијарди ЕУР, односно просечно годишње око 70 милиона ЕУР, што се може сматрати достижним, с обзиром на атрактивност и исплативост ових инвестиција за домаће и стране улагаче.

4.5.5 Планирани систем центара Београда

Према значају и положају у граду, функцији и карактеру, густини пословног простора, величини и односу према суседству, комерцијалне зоне, заједно са компатибилним наменама, формирају систем центара у Београду. Систем центара обухвата опште и локалне центре. Општи центри су: главни градски центар (смештен у централној зони), центри градских подцелина и поједини улазни правци и пословни комплекси. Централна зона обухвата два стара језгра Београда и Земуна и центар Новог Београда. Локални центри су центри месних заједница у новим насељима и локални центри у самосталним насељима изван континуално изграђеног ткива.

У саставу система центара налазе се следеће целине и типови зона и комплекса:

- Централна зона и главни градски центар (центар Београда, центар Земуна, центар Новог Београда),
- центри градских подцелина,
- пословно-трговачке улице,
- зоне улазних праваца у град,
- посебни пословни комплекси,
- центри у новим насељима,
- центри самосталних насеља и
- појединачни садржаји у ткиву.

Општи центри задовољавају потребе вишег нивоа и повремене потребе становника града и ширих подручја. Локални центри задовољавају свакодневне потребе локалног становништва.

У свим типовима центара комерцијалне зоне имају различиту густину пословног простора и могу бити:

- блоковске – када је доминантна намена читавог блока пословање, представљено у плану површином;
- линеарне – када је дуж улица и булевара већина објеката на регулацији пословна, односно најмање једна (приземна) етажа је пословна, представљено у плану линијом дуж одговарајуће улице;
- пункталне – када су пословни комплекси део блока или зоне неке друге намене, што је представљено у плану површином. Детаљнија структура и

карактеристике појединих комерцијалних зона или њихових скупова одређене су у оквиру система центара.

4.5.6 Централна зона и Главни градски центар

Центар старог Београда, центар Земуна и централни део Новог Београда - који је данас још увек у формирању - најважнији су делови Централне зоне Београда. Ова три централна језгра, са планираном новом градњом на обе обале Саве, између Београда и Новог Београда, чиниће једно од најмоћнијих централних подручја Београда и земље. У историјском, функционалном и амбијенталном смислу ова три језгра су посебни ентитети. Они поседују различите развојне могућности. Даљи развој и унапређење ове зоне ће захватити и оне њене делове који су данас неструктурирани, запуштени или неодговарајуће намене. Реализација саобраћајног система и система за паркирање, инфраструктуре и капацитетног шинског система претпоставке су за потпуну реализацију планиране унапређењима и трансформацијом Централне зоне. Центар старог Београда, центар Земуна и централни део Новог Београда су детаљније образложени у делу који обрађује урбанстичке целине. У наредној табели дати су основни урбанстички параметри и услови које треба примењивати у даљој детаљнијој урбанстичкој разради центра.

Табела 49:

Урбанстички показатељи за парцеле и објекте у Централној зони и главном градском центру

	<i>Центар Београда</i>	<i>Центар Земуна</i>	<i>Центар Новог Београда</i>
<i>Индекс изграђености (И)</i>	3.5 (изузетно 4.5)	2 (изузетно 2,5)	3.5 (изузетно 5)
<i>Степен заузетости (З)</i>	75%	65%	60% (изузетно 80%)
<i>Висина слемена (спратност)</i>	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)	12 m	32 (П+8+Пк) (у зони високих објеката није лимитирана висина)
<i>Начин паркирања*</i>	гараже на ободу језгра и у језгру	гараже на ободу језгра и подземне у језгру	посебни паркинзи и гараже ван улице
<i>Зеленило</i>	дрвореди, паркови и др. форме зеленила	дрвореди; јавно и зеленило на парцели	дрвореди, паркови и блоковско зеленило

*Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

4.5.7 Центри градских подцелина

Центри градских подцелина су по правилу пословно-трговачке улице које се формирају на главним радијалним правцима од централне зоне до споја радијалних праваца и везних саобраћајних полупрстенова.

Планира се осам центара градских подцелина и то: потез Угриновачке и Првомајске улице у Земуну, Булевар Јурија Гагарина у Новом Београду, Пожешка улица на Бановом брду, Булевар краља Александра, Војводе Степе - Бањица, Вишњичка улица, Раковица и Крњача.

4.5.8 Пословно-трговачке улице

Пословно-трговачке улице су комерцијални потези између атрактивних тачака у граду (Калемегдан и Славија, велики тргови, велики терминали, значајни јавни објекти, пијаце, паркови). По правилу, то су улице са великом густином пословног простора преко $10 \text{ m}^2/\text{m}^1$ улице, са значајним објектима културно-историјског и архитектонског наслеђа и интензивним јавним градским саобраћајем.

Овај тип улица је по правилу оформљен у традиционално обликованим деловима града са претежно формираном матрицом компактних блокова, али и данашњих партаја и мешовитих блокова са претежно формираном парцелацијом, регулацијом улица и зграда и нешто већим попречним профилем. Поред трговачких улица, које су развијане у старим градским језгрима (Краља Милана, Главна, Цара Душана, Карађорђева..), постоје и улице у центрима градских подцелина као осовина развоја комерцијалних садржаја на уводно-изводним правцима града (Пожешка, Булевар краља Александра..). Зона ових улица обухвата, пре свега, објекте и припадајуће парцеле ивичне изградње, али на појединим деоницама и читаве контактне блокове уз улицу.

Булевари су претежно комерцијални потези велике густине пословног простора (преко $30 \text{ m}^2/\text{m}^1$ улице) и великог попречног профила. У центру Новог Београда и претежно у новим деловима града развијају се велики централни потези - булевари у формираној матрици отворених блокова са слободностојећим објектима једноставне геометријске форме (кула и тракт). То су потези великог попречног профила са великим јавним репрезентативним и пословним објектима, потези са интензивним јавним и индивидуалним саобраћајем великог капацитета и домета. Булевари у традиционалним деловима града са формираном или делимично формираном матрицом компактних и мешовитих блокова и партаја имају нешто мањи попречни профил (Димитрија Туцовића, Булевар краља Александра, Устаничка..). Булевари не морају увек имати комерцијалну доминанту већ могу имати репрезентативни јавни карактер (Немањина, Кнеза Милоша..).

Код појединих улица у одређеној мери у будућности могу се очекивати повремена ограничења и смиривање индивидуалног моторног саобраћаја (Краља Милана, Главна...). То се постиже сегрегацијом уличног простора за све видове саобраћаја или смањењем брзине моторних возила, уз задржавање предности директног приступа аутомобилом.

У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етажне у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама подразумева и изградњу чисто пословних објеката, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине. Стимулисаће се доградња солидних постојећих зграда до висине суседа, довршавање, уређење и промена неодговарајуће структуре трговачких улица, кроз целовите реконструкције (Булевар краља Александра, Цара Душана, Карађорђева, Балканска; у Земуну: Змај-Јовина, Бежанијска и др.). Нове пословно-трговачке улице су планиране дуж Вишњичког булевара (преко Улице 29. новембар) и Рузвелтове, којима треба да се повежу традиционални центар Београда са новим центром Ада Хуја на обали Дунава. Дуж планиране саобраћајнице између Језерске и Савске терасе у регулационој разради треба предвидети одговарајуће централне садржаје који ће тако бити постављени да обликују нову трговачку улицу. Благовременом израдом планова са локацијама прилагођеним по намени и величини структури реалне тражње, организованом припремом и опремањем локација у координацији са приватним иницијативама ове улице ће добијати постепено свој карактер.

За организацију развоја трговачких улица препоручују се просторно-програмска истраживања у оквиру ширих функционално-просторних целина.

Табела 50:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у пословно- трговачким улицама

	Главни булевари	Пословно-трговачке улице
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 5)	3.5 (изузетно 4.5)
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 80%)	75%
Висина слемена (спратност)	32 (П+8+Пк) (у зони високих објеката није лимитирана висина)	22 (25) (П+6 до П+6+Пк) изузетно 32 (п+8+Пк)
Начин паркирања*	посебни паркинзи и гараже ван улице	улично паркирање или ивичне гараже на 800 – 1.500 m
Зеленило	min 2 дрвореда у профилу	min 1 дрворед у профилу

*Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

Колски приступ за снабдевање (утовар и истовар робе) на главним трговачким улицама по правилу решава се директно са улице, при чему је могуће временско ограничење. Паркирање на јавним просторима трговачких улица и пешачким зонама треба планирати само за посебно регистрована возила локалних корисника (првенствено становника), за паркирање возила за снабдевање са фиксним временом задржавања и за паркирање бицикла.

У оквиру ових истраживања могуће је да се дуж булевара планирају врло високи објекти, који су, по правилу, репери у градском ткиву. Њихова спратност се одређује на основу конкретних услова и лимитирана је визурама и силуетом Београда као трајним градским вредносима.

4.5.9 Зона улазних праваца у град

На споју главних радијалних праваца ка централној зони и везних саобраћајних полупрстена развија се пословање на улазним правцима града. Данас су то најчешће потези у формирању као смедервски, батајнички, ибарски, панчевачки, загребачки, нишки, зрењанински. У подручјима изван средњег прстена зона пословања на улазним правцима се поклапа са привредним зонама на истом подручју.

У зонама улазних праваца у град типичне намене су специјализоване велике продавнице одређених врста роба, сервиси, складишта са директном продајом на мало и велико и пословање било које посебне врсте. У овим зонама могу се лоцирати туристички садржаји за потребе транзита. Становање у делу према главној комуникацији се не препоручује, док је у повученом делу могућа и таква намена уколико је у складу са пословањем.

На улазним правцима аутопута треба организовати локације за веће кориснике земљишта и већи спектар могућих делатности (хипермаркети, шопинг молони, велетржнице и други велики посебни пословни комплекси). Основна ограничења у овим зонама постављају се у функцији заштите животне средине и некомпатибилност са суседним делатностима.

То су по правилу велики комерцијални објекти са трговином као доминантном функцијом, комбинованом са низом пратећих функција. Могу бити градски и ванградски. Захтевају локације великог степена комуникативности које се по правилу

налазе на пресеку уводних праваца у град и обилазних полупрстенова. Уколико су у градском ткиву могу да заузимају читав блок, а за централну зону потребно је посебно испитивање утицаја овог садржаја на околно ткиво због изузетне саобраћајне фреквенције коју генерише ова намена.

Планира се таква трансформација која ће у будућности омогућити рационално коришћење грађевинског земљишта, планско формирање блокова и организовано инфраструктурно доопремање спонтано започетих праваца (Смедеревски пут, Зрењанински пут) и инфраструктурно опремање планираних и делимично реализованих локација (Батајнички друм).

Планиране нове зоне пословања на улазним правцима су Аутопут, Ибарска магистрала, Крњача (планирана површина између постојећег и новог моста на Дунаву у контексту нове луке у зони и дунавске оријентације Београда), Врчин - кружни пут.

Табела 51:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у зонама улазних праваца у град

Индекс изграђености (И)	0.5 - 1
Степен заузетости (З)	50%
Висина слемена (спратност)	у складу са зоном у којој се налази
Начин паркирања*	паркинг према улици
Зеленило	min. 20% и озелењен паркинг

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

4.5.10 Посебни пословни комплекси

Посебни пословни комплекси (у даљем тексту ППК) су вишефункционални комплекси различите величине од 2 до 40 ха са доминантном комерцијалном наменом која може садржати остале компатибилне намене (према Табели компатибилности у правилима грађења) као секундарне, укључујући и пословно становање (пословно становање је посебан облик службеног становања у функцији основне намене пословања, које не подразумева социјалне инфраструктуре - снабдевање, школе, обданишта итд.). ППК са већим учешћем јавних садржаја и добрим положајем у градском ткиву може постати и градски центар за то подручје. ППК се, по правилу, налазе ван централне зоне, а по положају деле се на градске и ванградске и могу у амбијенталном смислу бити посебне целине у односу на контактне зоне.

Посебни комплекси могу бити:

- претежно дистрибутивни (дистрибутивни центри),
- претежно у функцији трговине на велико (велетржнице, складишта, кванташке пијаце - прелазни облик),
- претежно у функцији саобраћаја (пратећи садржаји аутопута: мотел, камп, пумпа, паркирање камиона),
- претежно у функцији трговине на мало (хипермаркети, шопинг центри и шопинг молови, пијаце, отворени тржни центри - прелазни облик, пијаце старих ствари),
- претежно канцеларијско-истраживачки (пословни паркови),
- претежно забавни (забавни паркови, планетаријуми, велики акваријуми, ролеркостер, куглане...),
- претежно изложбени (сајмови),

- постојећи комплекси у трансформацији у претежно комерцијалне садржаје (војни објекти, напуштена саобраћајна инфраструктура и комунални објекти, индустријски објекти...) и
- мешовити (остали).

Градски посебни пословни комплекси најчешће ће своју физиономију остварити трансформацијом постојећег нестамбеног простора, било да се ради о реконструкцији и промени намене постојећих привредних предузећа, или других намена које због технолошког прогреса, непожељног утицаја на околину или малог степена искоришћености земљишта, не могу више заузимати градске локације (индустријска, саобраћајна и инфраструктурна постројења, локације војних и државних установа). Могућност трансформације се креће од задржавања и реконструкције постојећих објеката за нову намену до потпуне замене објеката новом структуром у складу са будућом наменом. Иако су ово посебни комплекси у односу на околно ткиво, њихова намена, волумен, саобраћајни приступ и потребе за паркирањем не смеју ни на који начин да угрозе контактну зону. Већ формиран градски комплекс код кога се очекују само мање трансформације у контексту повезивања са будућим центром у Савском амфитеатру је Београдски сајам. Велики комплекси су и неизграђени блокови ван централне зоне на Новом Београду, планирани за претежно комерцијалне намене (као што су блокови 41, 41а и други).

Ванградски посебни пословни комплекси су углавном блокови или комплекси оивичени јаким саобраћајницама, за које треба дефинисати програм, просторну организацију и ближе одређену намену. То су по правилу локације резервисане за ванградске хипермаркете, шопинг молове, велетржнице. Нови пословни комплекс на Ади Хуји, између локотеретне станице и обале Дунава, има могућност да, са одговарајућим садржајем, постане центар овог дела града са посебном улогом унапређења изгледа града са Дунава. Висинска регулација не сме да угрози силуету Звездаре у позадини.

Табела 52:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у посебним пословним комплексима

	Посебни пословни комплекси у ЦЗ	Посебни пословни комплекси ван ЦЗ
Индекс изграђености (И)	3.5 (изузетно 5)	0.5
Степен заузетости (З)	60% (изузетно 75%)	50%
Висина слемена (спратност)	32 max (П+8+Пк)	12 (П+1) 18 (max П+3) у зонама планираним за високе објекте
Начин паркирања	на својој парцели у гаражи	паркинзи на својој парцели
Зеленило	10 % и озелењен паркинг	min 20% и озелењен паркинг

*Број паркинг места за пословање према Општим условима за паркирање

4.5.11 Центри у новим насељима

Локални центри обухватају концентрације садржаја који омогућавају локално снабдевање и услуге у центрима месних заједница и главним улицама у новоизграђеним стамбеним зонама, али и садржаје који задовољавају потребе основног образовања, дечије заштите, основне здравствене потребе и потребе културе и забаве гравитирајућег становништва.

Ови центри имају типичан садржај центара месних заједница који обухвата комерцијални део и део који задовољава јавне потребе локалног нивоа. Комерцијалне намене су само у приземљу док су на спрату могуће јавне намене (библиотека, вишенаменска сала), али и становање. Пожељан је континуитет

трговачких радњи и занатских локала у приземљу. Сервиси који су бучни нису дозвољени.

Потребно је постојеће центре обликовно завршити и садржајно допунити савременим услугама које задовољавају потребе градског становништва у функцији слободног времена, забаве, спорта и рекреације. Обликовање ових центара ускладити са већ формираним елементима архитектонског приступа.

Табела 53:

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте центрима нових насеља

Индекс изграђености (И)	1-2 зависно од стамбеног ткива
Степен заузетости (З)	50%
Висина слемена (спратност)	12 (П+1+Пк)
Начин паркирања*	паркинзи
Зеленило	мин. 20 %, озелењени паркинг и јавно зеленило

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

4.5.12 Центри приградских насеља и појединачни садржаји у ткиву

Локални центри приградских насеља обухватају мање и веће концентрације садржаја локалног снабдевања и услуга у главним улицама. Поред комерцијалних, обухватају и јавне садржаје - школе, дечије установе, услуге социјалне и здравствене заштите, садржаје културе, верске објекте. Величина ових центара је у функцији величине насеља. Реч је првенствено о насељима Батајница, Добановци, Сурчин, Железник, Остружница, Сремчица, Умка, Моштаница, Рушањ, Ресник, Зуце, Калуђерица, Болеч, Борча, Овча и другим мањим насељима.

Типичне делатности у мањим локалним центрима су разне продавнице, кафане и ресторани, као и разне занатске услуге које задовољавају локалне потребе. Типичне комерцијалне делатности су и мала робна кућа, пијаца, пословни простор за продају специфичних роба попут намештаја, забава и разоноде. Комерцијалне намене су само у приземљу, док је на спрату становање. Пожељан је континуитет трговачких радњи. Бучни сервиси нису дозвољени. У већим локалним центрима шири је распон трговине и пословних услуга које опслужују ширу стамбену зону, али и садржаја који задовољавају јавне потребе локалног становништва.

Локални центри су израз концепта децентрализације. За активно унапређење стања у приградским насељима на ободу континуалног градског ткива потребан је организованији приступ него до сада. Изградњом новог пословног простора планира се изједначавање услове живота и рада у малим срединама у којима су услови животне средине неупоредиво бољи него у великом граду. При томе треба искористити све предности насеља на домаку великог града и смањити непотребна кретања према граду. У функцији специфичне туристичке понуде, која је све актуелнија у насељима у близини великих градова, у локалним центрима посебно је важно неговати специфичне делатности конкретног простора (занати, домаћа радиност, угоститељство) и тиме унапређивати идентитет и самосталност насеља. Обликовање ових центара треба ускладити са традиционалним елементима архитектонског приступа.

Табела 54:**Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у центрима приградских насеља**

Индекс изграђености (И)	1-2 зависно од стамбеног ткива
Степен заузетости (З)	50%
Висина слемена (спратност)	12 (П+1+ПК)
Начин паркирања*	паркинзи
Зеленило	озелењени паркинг и јавно зеленило

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

У свим врстама градског ткива планирани су мањи комерцијални и сродни садржаји. Њихов данашњи распоред је углавном усаглашен са потребама околног становништва или корисника. Такав распоред се очекује и у будућности. Густина ових садржаја у централној зони двоструко је већа него изван централне зоне.

Табела 55:**Урбанистички показатељи за парцеле и објекте који постоје као појединачни садржаји у ткиву**

Индекс изграђености (И)	према околном ткиву
Степен заузетости (З)	према околном ткиву
Висина слемена (спратност)	према околном ткиву
Начин паркирања*	на парцели

*Број паркинг места за пословање према Правилима за паркирање

На појединачним локацијама комерцијалних и централних садржаја мањих од 0.5 ha, планираних у окружју других намена у истом блоку, могуће је планирати и градити и те преовлађујуће и њима компатибилне намене као основне.

4.5.13 Туризам

На основу правила трансформације и компатибилне намене, туристички капацитети се могу развијати у привредним зонама, уз становање, јавне објекте, спортске објекте и комплексе, зелене површине, саобраћајне површине и терминале уз археолошка налазишта а пре свега у комерцијалним зонама и градским центрима.

Овим планом предвиђа се и трансформација великих привредних, административних, саобраћајних и других комплекса који су изгубили своју функцију у централној зони града, у комерцијалне зоне и градске центре од којих значајан део може бити у функцији угоститељства, туризма и забаве. Такав развој се очекује на простору Старог сајмишта, на простору Савског амфитеатра, на Дорћолу, у склопу новог центра градске подцелине на Ада Хуји и на другим привлачним локацијама.

Значајни капацитети угоститељско-туристичког карактера очекују се у будућим великим вишефункционалним центрима у посебним пословним комплексима.

Као нове иницијативе које ће у простору града добијати претежно туристичко-угоститељски карактер до 2021. године су:

- потез аутопута од Аеродрома "Београд" до петље "Ласта", као градска авенија која већ сада обједињује најзначајније туристичке капацитете и градске терминале, може се формирати као јака концентрација забавних функција и пословања;
- водени булевари Београда - Дунав и Сава посебно у централној зони (са ресторанима, културним, спортским и забавним манифестацијама и ревијалним програмима на води уз развој речног градског путничког и такси саобраћаја;
- транзитни наутички центри на Европском коридору VII Дунав – рукавци Дунава са великим маринама ван пловног пута;

- транзитни туристички центар на коридору X у зони Бубањ потока. Овај туристички центар се ослања директно на Зучко поље и белопоточке падине Авале као меморијални, излетнички и рекреативни комплекс Београда и као најзначајнији простор за прихват транзитних туриста (са садржајима: етно комплекс Србије, аутокамп "Авала", жичара за Авалу, термоакватички комплекс за потребе рекреације, омладински прихватни центар, комплекс "Чарапићевог бреста" са спортским забавним центром, туристичка стајалишта регионалне железнице у Белом потоку и Бубањ потоку, туристичко-апартмански комплекс са везом на дечије одмаралиште на Шупљој стени;
- парк минијатура као музеј - Србија кроз простор и време, за које треба урадити истраживање најпогодније локације;
- туристичка бициклистичка трансферзала од Аде Циганлије преко Топчидера, Железовачким потоком до Спомен парка "Јајинци" и транзитног туристичког центра Авала.

Нове локације за веће хотеле планиране су у старим језгрима (окретница у Рајићевој улици, "Три листа дувана"), уз обале река (Карађорђева улица, Косанчићев венац, дорђолска марина, Савски амфитеатар, центар на Ади Хуји, земунско језгро, Блок 12), уз велике терминале (Аеродром "Београд", железничка станица Нови Београд, железничка станица "Центар") и уз спортске и забавне објекте. Мањи смештајни капацитети, који недостају Београду, као комплементарни садржаји могу се развијати на читавом простору града.

Поред реконструкције и комплетирања садржаја у постојећим великим маринама, планиране су и друге марине у току и базенске марине (бежанијски зимовник, чукарички рукавац, марина "Дорђол", рукавац Аде Хује, ушће Болечице, уз планиране мостове на левој обали Дунава, на новој ади "Чапља" и друге).

Планирана су нова и проширена купалишта и излетишта на рекама (Велико ратно острво, Велико блато, Кожара, Бељарица, Ада Циганлија, Макиш, Остружница и Умка, Дубоко). Одређене су локације за три забавна парка од којих два на шумадијском и једна на банатском делу града (јужно од топлане "Церак", у Раковици и у Крњачи). Планиране су три локације за веће голф терене од којих су такође две у шумадијском и једна на банатском делу града (Ресник, Умка и Црвенка).

Разноврсна понуда националних ресторана употпуниће се развојем бродова ресторана на води који поред угоститељске треба да прихвате и културне, спортске и забавне намене.

Планирају се четири нова аутокампа од којих два у шумадијском делу уз обилазни аутопут а по један на банатском и сремском делу града.

4.5.14 Општа правила за комерцијалне делатности

Правила за степен заузетости (3)

Парцела пословања може бити изграђена и 100% под посебно планираним условима, у централној зони, када је потпуно усаглашена са свим суседима, када заузима целу површину блока, или ако се наслања на постојеће (или планиране) калкане суседних зграда на заједничким међама. Висина делова објекта на заједничким међама може се разликовати за 1 m за исти ниво.

Правила за паркирање

Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока пословање, да је укупна површина заједничког дворишта велика и да је приступ могућ из споредне улице. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна а изузетно до 2,5 m изнад земље. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости компактних блокова, осим када је блок јединствена организациона целина.

За новоизграђене објекте потребно је обезбедити по једно паркинг место на површини (зони, блоку, комплексу, парцели) на коју се односи план. Услови за изградњу паркинг места одређују се по следећој табели.

Табела 56:

Капацитети паркинг места за комерцијалне делатности (за новоизграђене објекте)

намена	1 паркинг место на m ²
трговина	50 m ² продајног простора
административно-пословни објекти	60 m ² нето етажне површине
угоститељски објекти	2 постављена стола са четири столице
хотели	2-10 кревета зависно од категорије
шопинг молони, хипермаркети	50 m ² продајног простора

Правила за архитектонско обликовање

Основни принцип обликовања код изградње нових пословних објеката у комерцијалним зонама у центру Београда и пешачким улицама је прилагођавање постојећој физичкој структури блока и задржавање формиране парцелације и регулације зграда. Овде се дају само специфична правила за пословне објекте, а за све остало важе правила за блокове у делу правилника који се односи на становање.

Обликовање објекта прилагођава се карактеру амбијента. За веће објекте препоручује се да се идејно решење добија конкурсом.

За излоге који су на изразито осунчаној страни препоручује се отварање колонда, надстрешнице или повлачење са регулационе линије (аркаде, колонаде).

4.6 Јавне службе, јавни објекти и комплекси

Ова намена обухвата скалу различитих терцијарних делатности које су значајне за друштво у целини. Јавне службе и њихови објекти формирају у граду мреже које се комбинују са осталим врстама садржаја и функција и јавних зграда. Захваљујући томе завређују да буду препознате као јавне зграде и веће групације које су у овом ГП означене као специјализовани центри.

По законском одређењу, јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима образовања, ученичког и студентског стандарда, науке, културе, физичке културе, здравства и социјалног осигурања, социјалне заштите, друштвене бриге о деци и здравствене заштите животиња.

Површине намењене за јавне службе (установе) обухватају образовање, науку културу и информације, здравствену заштиту и друштвену заштиту деце и омладине и социјалну заштиту, објекте државних органа и локалне самоуправе, удружења и коморе, организације и удружења грађана.

4.6.1 Постојеће стање

Постојећа просторна дистрибуција јавних служби (установа) је следећа: у централној зони остварена је задовољавајућа концентрације свих типова јавних служби, од обавезних до елитних; у формираним подручјима на основним правцима развоја (зоне Баново брдо, Душановац, Вождовац, део Новог Београда, Земун и Карабурма) формиране су језгра–зоне јавних служби која уз мање корекције у степену опремљености и капацитетима могу да задовоље обавезне и стандардне потребе гравитационог подручја; новоразвијени правци и зоне (Бежанијска коса, део Новог Београда, Миријево, Раковица и Чукарица), због убрзаног развоја, нису успели да развију основне и стандардне јавне службе, а постојећи објекти и капацитети нису довољни да би подмирили потребе новодосељеног становништва; у периферним зонама Београда, које су последњих деценија имале интензиван развој и експанзију становништва (насеља леве обале Дунава, Калуђерица, Алтина), недостају објекти и службе елементарног друштвеног стандарда (55% од потребних капацитета основних школа, предшколских установа, установа примарне здравствене заштите и насељских друштвених центара).

Основно обележје развијености јавних служби (установа) на подручју ГП је чињеница да последњих 15 година није изграђен готово ниједан објекат овог типа, а само незнатан број је претрпео мања унапређења у опремљености и капацитетима.

4.6.2 Циљеви

Циљеви социјалног развоја морају се довести у везу са економским могућностима и редефинисаним социјалним и културним правима.

Треба очекивати да ће се обезбедити квалитетније остваривање загарантованих права, док ће остала социјална и културна права бити остваривана сразмерно економским могућностима корисника и других актера (локална и централна власт, међународне институције, невладин сектор, донације итд.).

Очекиване промене у политичким и друштвеним односима, редефинисана законска регулатива, свакако ће проузроковати промене и на плану организације јавних служби, али и њиховог просторног распореда.

Имајући у виду очекиване промене у разради ове области у оквиру ГП постављени су следећи циљеви:

- побољшање (просторне) доступности јавних служби за грађане, односно спровођење концепта њихове децентрализације;
- флексибилна организација и модалитети организовања јавних служби, односно укидање монополске позиције државних установа у јавним службама;
- приближавање нормама и критеријумима организације јавних служби у Европској унији;
- усклађивање организације јавних служби са просторно-физичким обележјима подручја, што подразумева напуштање униформних модела организације и

уважавање других критеријума, као што су густина насељености, типови изграђености, старосна структура становништва, социо-професионална структура, обележја домаћинства и сл.;

- подстицање улагања у јавне службе путем фондација, добровољног и добротворног рада и прилога, подржавањем непрофитног сектора, развијањем самоиницијатива грађана и удружења грађана, повезивањем јавних служби са трећим сектором итд. (пореске и друге олакшице, бескаматни или субвенционирани кредити, погодности приликом давања простора у закуп, итд.).

4.6.3 Концепција развоја

Јавне службе се развијају у оквиру других градских површина са којима су у функционалној вези, као и у оквиру специјализованих центара. У сектор јавних служби у Генералном плану су уврштене и верске установе, које нису обухваћене претходним Генералним планом.

Јавне службе су сврстане у три групе:

- обавезне/основне,
- стандардне и
- елитне (специфичне, нестандартне, јединствене, уникатне).

У обавезне и стандардне установе спадају: предшколска заштита деце, основно образовање, основна здравствена и социјална заштита и основни културно-забавни садржаји, средње образовање, установе културе градског нивоа, установе социјалне заштите, сакралне грађевине и сличне. Елитне, специфичне установе и центри су јавне службе које превазилазе карактер градског а град чине компететивним на националном и међународном нивоу.

У границама ГП њихова просторна дистрибуција је тројака:

- у центрима (према назначеним хијерархијским нивоима);
- у комплексима специјализованих центара (структуре које концентришу објекте једне делатности или су просторна синтеза сродних и комплементарних функција);
- равномерно распоређена мрежа садржаја насељског програма.

Намена јавних садржаја компатибилна је са другим наменама и може се јавити у оквиру површина тих намена. Планским решењем се постојећи капацитети задржавају, уз обавезу њиховог даљег развоја и унапређивања. Када се ради о поступку трансформације и приватизације објеката и комплекса јавних служби по организованим програмима државне управе и комплекси и објекти јавних служби могу се трансформисати и у пословне, уз поштовање њиховог значаја за амбијент, традицију и потребе града којима треба дати приоритет.

Обавезне и стандардне установе јавних служби ће се, у оквиру стамбених насеља, реализовати и даље проширивати. Раније планиране локације су, где је било могуће и плански реално, задржане и чине битан просторни ресурс, а кроз израду нових регулационих планова ће се дефинисати и потребне нове локације. Предвиђена је изградња нових око 500.000 m² нето обавезних и стандардних јавних служби.

Специфични центри и седишта уникатних и нестандартних активности, као и све просторне целине, треба да добију посебан статус у простору града. Реч је о Клиничком центру и специјализованим болницама, факултетским комплексима,

највишим научним установама, Народној библиотеци Србије, музејима, позориштима, итд. Овим Генералним планом се предвиђа обнова и реконструкција постојећих духовних објеката како би се побољшао квалитет услуга и повећао капацитет ових садржаја. Реконструкције и адаптације, међутим, не значе прекомерно коришћење простора. Због тога ће бити потребно да се отворе нове локације за ову врсту садржаја, које треба да поседују репрезентативност и ексклузивност простора. За развој специјализованих центара и јавних објеката од највишег националног значаја предвиђено је више локалитета, као што су микролокације у Савском амфитеатру, Старом сајмишту, Блоку 26, Доњем граду, Косанчићевом венцу, на Теразијској тераси, Тргу Републике, на простору Старе централе, у зони Богословије, Врачарског платоа, на врху Звездаре, у Винчи, итд. За развој ових служби планирано је нових око 100.000 m² нето простора.

Постојећи објекти државне, републичке и градске администрације могу променити намену. Очекује се побољшање и решавање смештаја (посебно у категорији културних институција) кроз преузимање објеката из фонда републичких и савезних органа. Објекти јавних служби локалног значаја и други који се граде у наменама становања и градским центрима прилагођавају се тим преовлађујућим наменама, а према нормативима и програмима које доносе институције надлежне за њихов развој. Мрежа (просторни распоред) објеката који припадају групи "обавезних" (основне школе и установе примарне здравствене заштите, социјална и предшколска заштита деце) приликом регулационе разраде нових стамбених насеља мора бити адекватно заступљена. За нове стамбене комплексе, планиране на неизграђеном терену, опремање насеља објектима обавезног нивоа извршити према максималним нормативима.

Простори дефинисани овим планом за јавне намене одређене категорије, као стечене обавезе претходне регулационе разраде, уколико накнадне провере то покажу, могу променити првобитну намену али искључиво у оквиру групе јавних служби. Изградња објеката јавних служби које финансира приватни сектор могућа је и изван утврђене мреже. Остали објекти из категорије стандардних и уникатних установа (средње образовање, установе културе градског нивоа, установе социјалне заштите, сакрални објекти и простори и др.), као и садржаји који се развијају у оквиру специјализованих центара (високо образовање, наука и здравство, духовни центри, комплекси спорта и рекреације) граде се и уређују према посебним програмима, а разрађују урбанистичким пројектима, уколико се ради о већим објектима и комплексима.

4.6.4 Локације и комплекси јавних служби

У ГП су идентификоване и планиране следеће локације и комплекси за јавне службе:

- дечије установе,
- основне школе,
- област образовања - стандардни ниво,
- установе примарне медицинске заштите,
- установе социјалне заштите,
- специјализована здравствена заштита,
- специјализовани центри,
- амбасаде,
- верски објекти и њихови центри и
- култура - рејонски (насељски) садржај.

4.6.5 Дечије установе

Дечије установе су објекти организованог боравка, васпитања, образовања и здравствене заштите деце предшколског узраста.

Иако на територији Генералног плана Београда има 211 објекат дечијих установа (45% комбинованих установа, 30% вртића и 25% јаслица), уочен је мањак капацитета и преоптерећеност постојећих установа. Најугроженија су подручја интензивне изградње у општинама: Чукарица (у објектима је 67% више деце од нормираног), Палилула и Нови Београд (49%), Земун (46%) и Вождовац (44%). Приватизација овог сегмента обавезних јавних служби је у повоју, а готово ниједан од ових пунктова није регистрован.

За локације нових дечијих установа користити оне локације које су већ утврђене важећом планском регулативом са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и блокови у рубним зонама). За нове стамбене комплексе планиране на неизгађеном терену, опремање насеља предшколским установама извршити према максималним нормативима. У објектима дечијих установа дозвољене су искључиво намене везане за дечије установе прописане законом и другим прописима.

Објекти дечијих установа се могу трансформисати у објекте исте или сличне намене у категорији јавних служби под условом да се не умањују достигнути стандарди дечије заштите на том подручју.

Величина дечије установе (капацитет) је ограничен на 270 места. Објекат и парцела треба да задовоље нормативе 6,5-7,5 м² БГП/детету, а парцела 15,0-18,0 м² земљ./детету при чему ће се радити на усклађивању са нормативима ЕУ. У циљу боље опслужености предлажу се депанданси ДУ (групе до 80 деце са обезбеђеном слободном површином од 8,00 м²/детету) у блиском окружењу, у оквиру стамбених блокова и других одговарајућих зелених површина блокова. Паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе. Условљава се ограничавање спратности на мах. П+1. Саставни део функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса. За компактне блокове у централној зони треба преиспитати наведене нормативе дефинисане законом у смислу њиховог смањивања - због ограничених просторних могућности.

Табела 57:
Рекапитулација потребних капацита

Објекат м ² /кориснику	6,5-7,5
Капацитет	мак. 270 деце
Парцела м ² /кориснику	15-18
Спратност	П+1
Паркинг место на м ² објекта или зап.	ван парцеле 100

Табела 58:
Степен инфраструктурне опремљености објекта

водовод	канализација фекал.	канализација кишна	електро	телефон	топловод
+	+	+	+	+	+

4.6.6 Основне школе

Основне школе су васпитно-образовне деветогодишње установе које треба да обезбеде потпуни обухват младих од 7-14 година у приближно истим условима наставе и боравка деце. Планира се да до 2006. године целодневним боравком буде обухваћено 30%, а до краја планског периода најмање 66% ученика.

На територији Генералног плана Београда постој 143 основне школе, од чега је 35 специјалних. Већина објеката није модернизована, нити технички прилагођена захтевима савременог образовања. Интересовање за поједине струке и занимања је промењено. Настава се одвија у више смена, и не ретко на више места, што важи и за спортско-рекреативне просторе уз објекте образовања.

У оквиру мреже постојећих школа извршити прераспodelу како би се за узраст I-IV разреда обезбедила пешачка дистанца (300-600 m), док би се старији разреди уписивали у школе на већој удаљености. Могућа је доградња сала за физичко васпитање, отворених терена, као и доградња једне етажe, ради побољшања услова наставе и остварених норматива.

За лоцирање нових школа треба користити оне локације које су утврђене важећом планском регулативом са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и насеља у рубним зонама). За нове стамбене комплексе, планиране на неизграђеном терену, опремање насеља објектима основних школа извршити према максималним вредностима норматива.

Према важећим законским прописима оптималан капацитет школе је 24 одељења, што се за услове Београда сматра минимумом (распон је 24 до 40 одељења). Земљиште се рачуна са 20-25 m²/ученику у смени (2,15-2,7 m²/по становнику гравитирајућег простора), што обезбеђује изградњу површина за физичке активности, школски врт и део терена резервисан за неопходно проширење капацитета школе. За потребе запослених и посетилаца у границама парцеле обезбедити паркинге за 10% радника.

За компактне блокове у централној зони треба преиспитати наведене нормативе дефинисане законом, у смислу њиховог смањивања, због ограничених просторних могућности, тј. прилагодити нормативе и капацитете новим променама у васпитно-образовном систему (деветоразредној ОШ, средњој школи у трансформацији)...

Табела 59:
Рекапитулација потребних капацита

Објекат: m ² /кориснику	6,5-7,5
Објекат: m ² /становнику гравитирајућег подручја	0,4 - 0,64 (1,5 смена) 0,6 - 0,96 (1 смена)
Капацитет	24-40 одељења
Парцела m ² /кориснику	мин. 25 m ² /ученику у једној смени
Парцела m ² /становнику гравитирајућег подручја	1,0 - 2,0 (1,5 смена) 1,5 - 3,0 (1 смена)
Спратност	П+2 (П+3)
Паркинг место на m ² мин. број запослених	на парцели за 10% запослених

Табела 60:
Степен инфраструктурне опремљености објекта

водовод	канализација фекал.	канализација кишна	електро	телефон	топловод
+	+	+	+	+	+

4.6.7 Област образовања - стандардни ниво

На нивоу стандардних јавних служби област образовања чине установе средњег образовања и васпитања основане као гимназије, средње и уметничке школе (у трајању од 4 године), стручне школе (у трајању од 3 године) и више школе (од 2-3 године школовања), специјализоване јавне установе високе школе у саставу Београдског универзитета и групације ААОМ.

На територији ГП има 45 средњих школа, 16 виших школа од којих само 10 имају своје објекте и три универзитета који користе 35 објеката. Измештање неких од факултета на нове локације није реализовано (Електротехнички, део бившег Природно-математичког факултета и Ветеринарски факултет), а и даље остаје актуелна идеја формирања универзитетских центара на локацијама на Новом Београду и у зонама научно-истраживачких центара.

За планирану изградњу нових образовних комплекса треба преиспитати локације јавних намена које су утврђене важећом планском документацијом, а које нису реализоване. Уколико се покаже да је могућа пренамена, користити их за комплексе који нису територијално условљени. На територији Генералног плана, а посебно Новог Београда, постоји више слободних локација овог типа.

Мрежу средњих школа треба равномерно дистрибуирати на експанзивним правцима просторног развоја града (зона Трговачке и Кнеза Вишеслава, Церак и Видиковац, простори Земуна - Горњег града, блокови уз Улицу Јурија Гагарина на Новом Београду, стамбена зона Митрово брдо, потез уз стамбену агломерацију Калуђерица - Винча - Лештане).

У оквиру комплекса школа треба предвидети прописима утврђене садржаје, с тим што су у границама комплекса специјализованих високошколских центара могуће и пожељне и друге компатибилне намене: научно-истраживачке установе, студентски домови и интернати, спортско-рекреативни полигони и пратећи комерцијални, угоститељски и забавни садржаји .

Постојеће локације васпитно-образовних установа могу се трансформисати у оквирима исте делатности уколико се при томе задовоље основни урбанистичко-технички параметри и прописи утврђени законском регулативом.

Под претпоставком да ће 50-80% популације од 7-15 год. похађати средње школе утврђене су и потребе за простором:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ▪ под учионицама | 2 m ² /учен. |
| ▪ укупно израђеног m ² БГП | 10-12 m ² /учен. у смени |
| ▪ школски комплекс | 15-30 m ² /учен. у смени |

Код димензионисања нових и реконструкције постојећих високошколских центара примењиваће се норматив од 14-18 m²/студенту корисног изграђеног простора.

Код димензионисања парцеле факултета јављају се два основна типа:

- локације у компактно изграђеном ткиву, где ће се поштовати урбанистички показатељи те зоне и
- у новоформираним центрима и ређе наслеђеним деловима града где се може применити стандард 35-40 m²/студенту.

Зависно од тога да ли је локација у густо изграђеном делу града са добром опслуженошћу ЈП, или је организована на периферији, планира се 1 ПМ на 5-10 (20) студената. Паркирање обезбедити са 40% потребних места у оквиру своје парцеле.

Табела 61:

Рекапитулација потребних капацита

	средње школе	високошколске установе
Објекат m^2 /кориснику	10-12 m^2 /ученику у смени	14-18 m^2 /студенту
Капацитет	16-32	*
Парцела m^2 /кориснику	15-30 m^2 /ученику у смени	35-40 m^2 /студенту
Спратност	П - П+3	*
Паркинг место на m^2 објекта или зап.	40% на парцели 5-10 (20) студента	

* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Табела 62:

Степен инфраструктурне опремљености

водовод	канализација фекал.	канализација кишна	електро	телефон	топловод
+	+	+	+	+	+

4.6.8 Установе примарне медицинске заштите

Ове установе спроводе основну здравствену заштиту за све категорије становништва преко тимова лекара - специјалиста за област опште медицине, педијатрије, гинекологије, медицине рада и стоматологије, а формиране су од: јединице *дома здравља* (опслужује подручје општина са 30.000 - 80.000 становника у радијусу 2 - 2,5 km), *здравствене станице* (лоциране у веће или од централног објекта удаљеније месне заједнице), *амбуланте* у ређе изграђеним деловима града и јединице *медицине рада* везане за поједине радне зоне или групације делатности.

Мрежа објеката основне здравствене заштите (135 пунктова) релативно равномерно покрива градску територију, али постоји потреба побољшања опремљености и повећања капацитета у зонама које су последњих деценија имале интензиван развој и експанзију становништва. Постојећи објекти домова здравља и других објеката примарне заштите могу се, у циљу постизања бољег функционисања, трансформисати и унапредити. Као један од видова може се обезбедити формирање мобилних здравствених екипа у периферним деловима ниских густина насељености.

За локације нових установа примарне медицинске заштите треба користити оне локације које су утврђене важећом планском регулативом за јавну намену, са провером капацитета, а приоритет у реализацији је тамо где је велики прилив нових становника (нова насеља и блокови у рубним зонама) и у постојећим насељима са великим оптерећењем установа примарне медицинске заштите.

Димензионисање дома здравља и његових организационих јединица је преко стандарда:

- за објекте 0,003 - 0,09 m^2 БГП по становнику грав. подручја
- за парцелу 0,05 - 0,12 m^2 ПП по становнику грав. подручја.

Распоном се контролише степен покривености како би се обезбедио приближно једнак комфор пружања услуга свим становницима подручја ГП. Величина дома и његовог огранка ће зависити у будућности од демографске и патолошке структуре и

планирања здравствене заштите на макро нивоу. За нове стамбене, као и радне комплексе, планиране на неизграђеном терену, опремање насеља објектима установа примарне заштите извршити према максималним нормативима. Унутар парцеле обезбедити простор за 20-25% паркинг места у односу на број запослених.

Табела 63:

Рекапитулација потребних капацита

Објекат m^2 /гравитирајућег становника	0.003-0,09
Капацитет	П+1 - П+2 *
Парцела m^2 /становн. гравитирајућег подручја	0,05-0,12
Спратност	П+1 - П+2
Паркинг место на m^2 објекта или зап.	на парцели
	20-25% запослених

*Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Табела 64:

Степен инфраструктурне опремљености

водовод	канализација фекал.	канализација кишна	електро	телефон	топловод
+	+	+	+	+	+

4.6.9 Установе социјалне заштите

Установе социјалне заштите подразумевају објекте за смештај деце без родитељског старања, домове за старе, школе и установе за ретардирана лица, центре за социјални рад, колективне центре и избегличке кампове, дневне центре и сл. Највећи дефицит је у установама за заштиту старих, непокретних лица, као и у установама за смештај инвалидне деце, а потребе се могу решити само изградњом нових капацитета, јер тренутни капацитет, број од 36 пунктова (4 дечија, 14 општих, 10 дневних, 8 за стара лица) и квалитет простора на територији Београда не одговарају потребама.

Потребно је повећање капацитета и побољшање услова смештаја у установама социјалне заштите, разноврсност модалитета и понуде просторног организовања за економски различите категорије корисника, организовање система центара за социјални рад на периферним зонама, са нижим трошковима изградње, јефтинијим трошковима живљења, еколошки погоднијих, уз јачање специјализованих здравствених служби на тим подручјима.

У садржајима лоцираним у три градска језгра и другим густо изграђеним деловима централне зоне прописана величина комплекса по кориснику може се смањити на реално доступну меру.

Табела 65:

Рекапитулација потребних капацита

	Пунктови социјалне заштите	Домови социјалне заштите
Објекат m^2 /кориснику	3 m^2 /кориснику	20-25 m^2 /кориснику
Комплекса m^2 /кориснику	5 m^2 /кориснику	40-50 m^2 /кориснику
Спратност	П - П+3	*

Табела 66:

Степен инфраструктурне опремљености

водовод	канализација фекал.	канализација кишна	електро	телефон	топловод
+	+	+	+	+	+

4.6.10 Специјализована здравствена заштита

Овом категоријом стандардних јавних служби у здравству обухваћене су: опште болнице, специјалне болнице, клинике, медицински центри, специјални заводи, институти и клиничко-болнички центри. На територији Генералног плана Београда има 7 клиничко-болничких центара и 25 специјализованих болница и института, чије би капацитете и опремљеност требало побољшати. Клинички центар Србије и комплекс специјализоване здравствене установе ВМА припадају овој групи, али су због величине и посебног карактера издвојени у специјализоване здравствене центре.

По важећим прописима су сврстане у две групе:

- болнице, заводи, клинике, институти, здравствени центри, клиничко-болнички центри, Клинички центар Србије и апотекарске установе и
- други облици обављања здравствене делатности (приватна пракса): диспанзери и клинике.

Доношењем нових организационих мера и њиховом применом реконструисаће се и побољшати постојећи фонд објеката стационарне здравствене заштите. У фази структуралних трансформација на локацијама се мора задржати примарна намена евентуално допуњена садржајима који функционално заокружују делатност здравствене установе.

У целини посматрано за Београд би важили следећи стандарди:

- 9-12 болн. постеља/000 становника
- 25-40 m² БГП/1 болесн. постељи
- 80-150 m² ПП/1 болесн. постељи

Спратност и архитектуру објеката вратити у хумане сразмере, како у погледу унутрашњег простора, тако и код организације парцеле. Према у пракси примењиваним стандардима за општи тип специјализованих здравствених установа 20% парцеле је под зградама, 15% су комуникације и дворишта, 60% су парковске површине, 5-10% за потребе рехабилитације и проширења капацитета. Унутар комплекса већих стационарних здравствених центара треба обезбедити 1 ПМ на 4-6 болничких постеља. Обезбедити прикључење на водовод, канализацију, електро и ТТ мрежу и грејање.

Табела 67:
Рекапитулација потребних капацита

Објекат m ² /кориснику	25-40 m ² /бол.пост. 9-12 бол.постеља/1000 становника
Парцела m ² /кориснику	80-150 m ² /бол.постељ.
Парцела m ² /становн. гравитирајућег подручја	0,05-012
Спратност	*
Паркинг место на m ² објекта или зап.	на парцели 4-6 бол. постеља
Под објектима	20% парцеле
Комуникације	15% парцеле
Зеленило	60%
Резерва	5%

* Волумен, спратност и припадајуће земљиште су диктирани просторно-програмским факторима у друштвеним окружењима и потребама.

Табела 68:
Степен инфраструктурне опремљености

<i>водовод</i>	<i>канализација фекал.</i>	<i>канализација кишна</i>	<i>електро</i>	<i>телефон</i>	<i>топловод</i>
+	+	+	+	+	+

4.6.11 Специјализовани центри

Специјализовани центри су просторно-функционалне целине које концентришу објекте једне делатности, али могу представљати и скуп сродних комплементарних функција макрорегионалног и републичког значаја као што су:

- високошколски центри у комбинацији са научним установама,
- специјализовани здравствени центри - комплекси специјалистичко-консултативне и стационарне здравствене заштите са сродним институцијама социјалне заштите.

Ови простори имају статус јавних површина а већина је од општег интереса. Не искључује се могућност формирања ових центара и као приватних предузећа са површинама комплекса које немају јавни карактер, али по правилу изван централне зоне града. Специјализовани центри ће се развијати у оквиру постојећих и планом предвиђених комплекса а у складу са програмима развоја појединих области.

Генералним планом планирано је више локација за специјализоване центре, без ближег одређивања њихове природе. Намена специјализованог центра компатибилна је са становањем, комерцијалним центрима, производним зонама и може се у планској разради планирати и на површинама ових намена.

Специфично организовани и усмерени специјализовани центри могу да се организују и у оквиру зона за спорт и рекреацију, саобраћајне и комуналне зоне, пољопривредне површине и друге површине уколико је њихов карактер и интензитет коришћења простора такав да побољшава основну намену.

Новим високошколским центрима могуће је прикључити више и средње школе и садржаје ђачког и студентског стандарда (интернате, домове, спортске терене), као и мање научне - производне јединице сродне делатности.

Планиране намене ће се градити и уређивати према посебним програмима. Уређење комплекса треба да буде прилагођено основној функцији центра. Пожељно је да се по ободу нађу атрактивни општеградски садржаји да би се обезбедила компактна структура града. При формирању нових специјализованих центара оптимално учешће зелених површина је 40% од укупне површине комплекса, при чему их треба прилагодити расположивом простору и врсти специјализованог центра.

Планирати висок проценат зелених површина и универзитетског кампуса, истраживачким центрима, у средњој и периферној зони града, уз домове старих, верске објекте у специјализованим здравственим центрима. Уз помоћ зеленила и биоинжењерских мера треба решавати визуелне конфликте са суседним наменама, као и заштиту од прашине и буке. Паркирање и гаражирање ће се решавати на парцели као отворена или покривена површина за стационарни саобраћај. Нормативи којима се рачунају њихови капацитети биће предмет програма целине специјализованог центра.

Постојећи и планирани специјализовани центри су:

1. Државна управа, одбрана, друштвене, верске и политичке организације
 - Трг Николе Пашића, Пионирски парк (Дворска башта), Булевар краља Александра до Правног факултета
 - потез Славија - Булевар ЈНА - Врачарки плато
 - Савски амфитеатар са коридорима Немањине и Кнеза Милоша ул.
 - Сајмиште – Сењак
 - Нови Београд - зоне пословних и јавних функција у централном језгру (блокови 31, 32)
 - Земун - Карађорђево трг, Главна улица са својим огранцима
 - блокови дуж Булевара Јурија Гагарина - где долази до преплитања и јавних служби и функција комерцијалних делатности

2. Историјско-културни центри

- заштићени комплекс Београдске тврђаве се реконструише и добија садржаје намењене културно-образовним и забавним манифестацијама са пратећим програмом
- Спомен парк "Јајинци"
- комплекс археолошког налазишта "Винча"
- Старо Сајмиште
- комплекс етно-парка на Авали

3. Високошколски васпитно-образовни центри

Задржавају се у својим границама постојећи универзитетски и факултетски комплекси утопљени у ткиво општеградских функција: СЦ "Студентски трг", "Булевар - Вуков споменик", "Земун - Центар", Баново брдо - Кошутњак, зона Војводе Степе - Јове Илића и Ботаничка башта "Јевремовац". Даље се комплетирају или граде нови:

- комплекс Торлак, уз Авалски пут,
- Блок 39, између Ул. омладинских бригада, Булевара уметности и Булевара Арсенија Чарнојевића у Новом Београду,
- Блок 32 (наспрам њега), интерполација факултетског комплекса уз постојеће блокове становања,
- Блок 67 на Новом Београду.

4. Научни центри

У оквиру већих концентрација научних установа формирају се просторно заокружени научни центри. Они садрже и потребне елементе за едукацију, експерименталне и промотивне активности за своје специфичне области, са нужним садржајима интернатског или другог допунског програма:

- комплексна целина Земун поља (батајнички развојни правац);
- комплекс Института за нуклеарне науке "Винча";
- Институт "Михајло Пупин" и опсерваторија "Звездара";
- Институт "Јарослав Черни" у Пиносави;
- Војно-технички институт у Жаркову;
- комплекс "Торлак", Вождовац;
- комплекси нових центара на Новом Београду (Блок 67-а).

Веће концентрације установа се просторно интегришу у линеарне центре дуж Ул. војводе Степе, Булевара војводе Мишића, Душанове у Земуну итд.

5. Клиничко-болнички центри

Ови субрегионални здравствени центри се развијају као модерни, савремено организовани, са обједињеном поликлиничком и стационарном здравственом службом у оквиру гравитационих целина:

- Клинички центар Србије на Врачару
- КБЦ "Звездара"
- КБЦ "Дедиње"
- КБЦ "Бежанијска коса"
- КБЦ "Земун"
- нови СЗЦ за подручје ибарског развојног правца у зони атара Железника
- нови геронтолошки центри у оквиру комплекса одређених за примарну или специјализовану здравствену заштиту, као приоритет у отклањању дефицита.

4.6.12 Амбасаде

Амбасада је званични представнички садржај једне државе у другој, у којој се обављају основне дипломатске активности. Поред простора намењеног амбасадору и запосленом особљу, она обезбеђује површине за посетиоце, церемонијалне функције, пословне функције и друге, са већим степеном безбедности. Комплекс амбасаде може да укључи и резиденције амбасадора и станове запослених.

Ширим појмом дипломатске активности обухваћене су основне групе:

- конзуларна одељења, која се баве јавним контактима и услугама,
- комерцијална (трговинска) одељења која промовишу послове своје матичне земље,
- канцеларије које се баве политичким и одбрамбеним проблемима и питањима.

Према искуственим нормама, при димензионисању локације се могу груписати на:

- мале резиденције са површином зграде до 300 m² на парцели до 3.000 m²,
- резиденције чија се корисна површина креће у распону од 300-800 m² на парцели до 10.000 m²,
- велике резиденције чија је грађевинска парцела већа од 10.000 m².

Питања локација нових амбасада решавају се у складу са прописима и посебним споразумима надлежних институција на расположивом јавном или осталом земљишту свих компатибилних намена осим на јавним зеленим површинама (паркови, скверови, зелени коридори, посебни зелени комплекси) и површинама које начин и степен заштите искључује. Земљиште на коме се налазе амбасаде и комплекси и објекти из њиховог састава не спада у јавно грађевинско земљиште, него припада осталом грађевинском земљишту.

4.6.13 Верски објекти и њихови центри

Верске грађевине припадају категорији јавних садржаја у којима религиозни део становништва испуњава духовне потребе у складу са конкретном конфесијом, али истовремено треба да буду места пружања културно-образовних програма и услуга социјалног старања за становнике у својим срединама и да се прилагоде савременим обавезама у својој области деловања. Мрежа постојећих сакралних грађевина и њихових проширених простора треба да се трансформише, зависно од прописивања утврђених мера и програма самих конфесионалних заједница.

На територији Генералног плана регистроване су бројне локације намењене сакралним објектима одређене претходном регулационом разрадом. Нове локације ће се дефинисати будућом регулационом разрадом или урбанистичким пројектом на основу следећих функционалних, локационих и амбијенталних услова:

- генерална подобност места (број и концентрација верника, гравитационо подручје, веза са садржајима центара, саобраћајна приступачност),
- карактер функционалног окружења (места где се сустичу кретање и интерес житеља, у близини садржаја који им по традицији, функцији и обележју припадају),
- повезаност са амбијенталним и природним целинама,
- визуре и сагледивост у слици краја.

У саставу парцеле верског објекта, поред богомоље, треба обезбедити простор за изградњу пратећих садржаја: управно-административних садржаја, друштвене просторије у центрима са већим гравитационим залеђем (30.000 - 50.000 становника) и седиштима архијерејског намесништва, бискупских седишта и сл. Садржаје комплетирати са образовно-културним, резиденцијалним и пратећим (комерцијалним) изграђеним простором и слободним површинама за одмор и рекреацију.

Нормативи за димензионасање површина за сакралне установе, центре и објекте зависе од тога о којој се конфесионалној заједници ради. Православна црква, која је у проценту верника најзаступљенија, исказала је своје потребе за површином објеката око 0,10 m² по становнику гравитационог подручја парохијске општине и парцелом од 0,3-0,5 m²/становнику. Уколико је то седиште вишег реда у верској хијерархији, површина парцеле се повећава за 120-150% у односу на ниво парохије.

Зависно од макроположаја локације и захтева појединих конфесионалних заједница у погледу организације припадајућег простора, потребе за површинама стационараног саобраћаја ће се решавати појединачно по захтевима, али обавезно у комплексу.

Приоритет у спровођењу Генералног плана треба да буде припрема студијског и планског документа који би дефинисао посебну мрежу постојећих верских објеката свих значајно заступљених конфесија, а имајући посебно у виду одређивање локације за верске објекте и гробља или део гробља Исламске верске заједнице.

Земљиште на коме се налазе верски објекти и објекти из њиховог састава не спада у јавно грађевинско земљиште, него припада осталом грађевинском земљишту.

4.6.13 Култура

Објекти од општег интереса у области културе и уметности (финансиране средствима Републике Србије) су: Народна библиотека Србије, Архив Србије, Народни музеј, Историјски музеј Србије, Етнографски музеј, Музеј савремене уметности, Музеј примењене уметности, Природњачки музеј, Републички завод за заштиту споменика културе, Југословенска кинотека, Народно позориште, Београдска филхармонија и Ансамбл народних игара "Коло". Ове и друге институције од општег интереса задржавају постојеће локације. Посебни програми развоја надлежних републичких органа реализоваће се на територији Генералног плана на просторима планираним за те намене.

Установе културе које финансира град су: пет позоришта (Позориште на Теразијама, БДП, ЈДП, "Звездара театар", "Атеље 212", "Бошко Буха", "Душко Радовић", "Пуж", "Битеф-театар" и "Пинокио"), "Југоконцерт", Културни центар Београд, Дечији културни центар, Установа културно-обрзаовних делатности Дом омладине Београда, 5 музеја (Музеј града Београда, Педагошки музеј, Музеј Николе Тесле, Музеј афричке уметности, Музеј аутомобила), Завод за заштиту споменика културе Београда, Продајна галерија "Београд", Центар за ликовно образовање, 4 библиотечке установе (Библиотека града Београд, "Милутин Бојић", "Влада Аксентијевић", "Димитрије

Туцовић”) и Центар за културу и образовање Раковица. Планира се задржавање и њихов даљи развој и унапређивање како би се обезбедила:

- боља доступност културних добара, активности и стваралаштва кроз функционално примерен просторни размештај институција културе на свим нивоима: од центара стамбених агломерација до уникатних (елитних) садржаја лоцираних у деловима историјског језгра Београда и Земуна,
- одрживост садржаја културе у централним зонама, без обзира на притисак комерцијализације,
- могућност трансформације постојећих садржаја у оквирима истих категорија,
- флексибилност у коришћењу постојећих капацитета, укључујући и спортско-рекреативне и туристичко-забавне објекте и просторе и
- могућност развоја свих облика самоделатности на нивоу школа, центара локалне самоуправе и пословно-привредних зона.

У раздобљу до 2021. приоритет добијају:

- доградња постојећих и формирање нових поливалентних структура у оквиру градских центара,
- формирање музејско-комплексних целина и обезбеђење адекватних депоа за смештај експоната,
- изградња објеката опере и балета и
- коришћење старих привредних, комуналних и војних објеката за трансформацију у садржаје културе.

Установе од највишег значаја за развој културе у Београду и Србији (национални музеји, позоришта, опера, балет, библиотеке, кинотеке, националне галерије, Музеј савремене уметности и друге нове упоредиве институције), могу да се унапређују и граде на површинама свих намена, укључујући и зеленило, уз одговарајуће стручне и јавне провере, погодности локације и решења.

У димензионисању укупних потреба примењују се следеће оријентационе вредности:

Табела 69:
Капацитети објеката културе

Категорија	Норматив	
	Капацитет на 1.000 стан.	м ² гр.пов./капац.
<i>I. Полифункционални културно-образовни центар</i>	10 седишта	4,6 м ²
<i>II. Биоскопи и позоришта</i>	14 седишта	5,0 м ²
<i>III. Библиотеке и читаонице</i>	2.000 књига	0,012 м ²

Због изражене централне функције треба да су задовољени високи критеријуми у архитектури и успостављен добар однос са непосредним грађевинским окружењем. Површине стационарног саобраћаја решавају се на својој парцели или на за то наменски резервисаним површинама у суседним блоковима.

За позоришта, биоскопе и концертне дворане треба обезбедити 1 паркинг место (25-30 m) на 7 седишта, а за друге институције културе пројекције ће се радити зависно у којој се зони града налазе.

У границама комплекса дозвољени су сви радови као и на површинама са другим наменама (рушење, изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, санација, адаптација), уз строго поштовање услова и програма развоја надлежних институција за ову делатност (министарства, заводи за заштиту споменика и сл.).

4.6.14 Примарне зоне за развој јавних објеката изузетног градског и националног значаја (преглед локација означених у Генералном плану на карти) су:

1. зона Мањеж,
2. зона Цветни трг,
3. зона Трг републике,
4. зона Теразијска тераса,
5. зона Славија,
6. зона Светосавски плато,
7. зона Косанчићев венац - горњи плато,
8. зона Косанчићев венац - доњи плато,
9. зона пристаниште на Сави ("Бетон хала"),
10. зона Париске улице,
11. зона Рајићеве улице,
12. комплекс "Беко" на Дорћолу,
13. зона марина "Дорћол" и Стара централа,
14. комплекс ГСБ на Дорћолу,
15. зона Цвијићеве улице,
16. зона Црвени крст,
17. зона Скадарлија (Стара пивара),
18. зона Карађорђевој улице,
19. комплекс Кнеза Милоша – Таковска,
20. зона Немањина - горњи део,
21. зона Немањина - доњи део,
22. зона Кнеза Милоша улице,
23. зона Савско пристаниште, I део,
24. зона Доњи Калемегдан,
25. зона Савски амфитеатар I део,
26. зона Савски амфитеатар II део,
27. зона Клиничко-болнички центар,
28. зона Железнички трг (болница "Свети Сава"),
29. зона "Мостара",
30. зона "Шећеране",
31. зона Дедиње I,
32. зона Сењак I,
33. зона хале "Пионир",
34. зона Старо сајмиште,
35. зона централних блокова 25 и 26 у Новом Београду,
36. зона околине Блока 9а у Новом Београду,
37. зона околине Блока 39 у Новом Београду,
38. зона 66 и 67 Нови Београд V, (блокови 66, 67, 67а и околина),
39. зона Бежанијска коса,
40. зона Гардош - кула и летња позорница,
41. зона Земун - Творничка улица,
42. зона Земун - Кеј ослобођења,
43. зона Стара капетанија,
44. зона Топчидер,
45. зона Звездара,
46. зона Дунава - ново острво на левој обали и
47. зона Авала.

4.7 Спорт и спортски објекти и комплекси

Спорт је дефинисан као: спортско образовање (обучавање у физичком вежбању, развој физичких способности и стицање спортских навика); такмичарски спорт (активности усмерене на постизање спортских резултата); рекреативни спорт (спортске активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално или у спортским и другим организацијама, као и школска спортска такмичења (спортска такмичења ученика и студената).

Спортски објекат је грађевина, односно простор (грађевински објекат, односно његов део или уређена површина), намењен за спортске активности, који може да има пратећи простор (санитарни, гардеробни, спремишни, гледалишни и други) и уграђену опрему (грађевинску и спортску).

4.7.1 Постојеће стање

Материјалну базу и потенцијал за даљи развој, како аматерског и врхунског спорта, тако и спортско-рекреативних активности грађана свих узраста, на територији 16 београдских општина чини 17 спортско-рекреативних центара, око 600 објеката и око 1.000 терена и борилишта за различите спортове. Укупна површина спортских објеката и терена крајем 1996. године у Београду износила је око 2.046.300 m². По врстама спортских активности највише су заступљени фудбалски терени (20%) и терени за тенис (20%), а следе терени за кошарку (18%). Од свих врста подлога највише је заступљена трава (74%). Техничка опремљеност постојећих спортских објеката углавном не задовољава потребне стандарде, јер је највећи број спортских центара и објеката изграђен до 1976. године. Стање спортских терена и објеката изражено у m² по појединим општинама не задовољава потребе потенцијалних корисника. Од осталих спортских површина, постоји 211 спортских сала у саставу школских установа, што, према расположивим подацима, указује да око 22% школа немају своју спортску салу, те имају потребу за коришћењем расположивих спортских објеката у најближем окружењу.

Изузимајући изградњу неколико објеката у приватном сектору и спортске хале "Лимес" на Новом Београду, може се закључити да је у протеклом вишегодишњем периоду неповољна економска ситуација онемогућила изградњу значајних и спортских објеката (атлетски стадион, велодром, аутодром, голф терени, потребне спортске хале и дворане и др.), а резултирала је урушавањем просторне, функционалне и техничке опремљености постојећих спортско-рекреативних објеката тако да су на готово свим значајним објектима потребне мање или веће опсежне интервенције да би се у складу са међународним стандардима довели у стање спремности за одржавање врхунских такмичења, тренинга и кондиционих припрема.

4.7.2 Циљеви

Основни циљеви су:

- обезбеђивање мреже разнородно опремљених и уређених спортских објеката и простора за масовније укључивање становника у спортско-рекреативне активности,
- њихова равномернија дистрибуција у простору,

- јачање компаративних предности Београда унапређивањем квалитета природних потенцијала (шуме, језера, лековите воде, културно-историјски садржаји и др.) за разноврсне облике рекреативних активности (лов, риболов, туризам, школе спортова, кампуси и сл.),
- очување, проширење и ревитализација, подизање нивоа квалитета и техничке опремљености постојећих спортских објеката, центара, терена, игралишта и садржаја у објектима, а свуда где је то могуће постизање нивоа који омогућава међународна такмичења и
- усаглашеност са регулативом земаља Европске уније.

Значајни задаци су:

- очување, реконструкција и враћање у функцију свих постојећих објеката и терена дечијих игралишта у оквиру других намена (у оквиру стамбених блокова, зона пословања, специјализованих установа и центара),
- завршетак започетих објеката,
- реализација нових објеката и садржаја који имају за циљ правилан развој деце и омладине, даљу афирмацију врхунског спорта, а при томе су економски исплативи,
- усмеравање развоја нових спортских центара и објеката ка коришћењу природних ресурса и њиховом даљем унапређењу и
- укључивањем обала река и језера афирмисати развој спортова и рекреацију на води.

4.7.3 Концепција развоја

Овим планом се задржавају постојећи спортски објекти и комплекси, уз могућност реконструкције и повећања техничке и просторне опремљености, у складу са међународним правилима и прописима за поједине категорије спортских објеката. Планским решењем је формирана мрежа спортско-рекреативних објеката и центара на општинском и градском нивоу који треба да релативно равномерно покрију територију града и омогуће омасовљавање рекреативног, такмичарског и школског спорта. Укупно је планирано око 32 спортска центра са укупном површином од око 2003 ha. Овде се мора напоменути да су урачунати и специфично велики простори зеленила и акваторије које заузимају острво "Чапља" (око 580 ha), спортско-рекреативни центар "Велико блато" (око 250 ha), као и три планирана голф терена укупне површине од око 300 ha и нови хиподром од око 50 ha.

Нове спортске површине и објекти, као и дечија игралишта, планирају се у оквиру простора посебно опредељених за ту намену, као и уз све будуће дечије установе, школске објекте, стамбене зоне, зоне делатности и треба их обезбедити регулационим плановима и условима за уређење простора.

Специјализовани спортско-рекреативни центри и објекти представљају категорију специјализованих простора планираних за такмичарски спорт, који имају градски и републички значај, а могу бити поливалентни, са вишенаменским спортским објектима или специјализовани за поједине гране спорта (атлетски комплекс, нова ледена дворана, аутодром, картодром, голф терени, стрелишта и велодром, дворане за мале спортове и друго).

Недостатак спортско-рекреативних центара у градском простору на десној обали Саве и Дунава надокнадиће се на банатској страни формирањем нових значајних зона, као што је формирање спортско-рекреативног центра на локацији "Велико блато" којим би се афирмисали природни садржаји за све облике неорганизоване

рекреације, стварање туристичко-рекреативног комплекса "Чапља" на левој обали Дунава, као и активирањем приобаља Саве и Дунава различитим видовима рекреације и спорта на води. Планира се и организација СРЦ у залеђу Макишког поља, СРЦ на Милићевом брду, могућег простора резервисаног за голф између планиране обилазнице и насеља Рушањ и између насеља Котеж и Борча (укупно 200 ха, који су приказани као површине за спорт и рекреацију), атлетског комплекса и СРЦ у Новом Београду (иза насеља у Ул. др Ивана Рибара) и туристичко-рекреативног комплекса Сремачки рт (28 ха).

У првом планском периоду развој спортско-рекреативних објеката треба усмерити ка реконструкцији, обнови, доградњи постојећих капацитета и то тако да објекти који већ имају за то предуслове доведу до стандарда прописаних за међународна такмичења, а остали да пруже могућност квалитетних тренинга, припрема, локалних такмичења и различитих спортских као и рекреативних активности. Пренаменом "напуштених" или неактивних индустријских хала или хангара добили би се простори за борилачке спортове, гимнастичке сале и сале за стони тенис, куглање и друго. У истом периоду треба створити планске предуслове за изградњу нових спортско-рекреативних центара и капиталних спортских објеката (атлетски комплекс, куглана, веслачки комплекс на Ади Циганлији и др.).

4.7.4 Врсте простора намењених спорту

У овом ГП постоје, посматрано са морфолошког становишта, две основне врсте физичких структура које су намењене спорту. Једно су спортски објекти и комплекси у градском ткиву у коме доминирају изграђене структуре (стадиони, спортски центри, спортске дворане, комплекси базена и сл.), а друго су комплекси у којима доминира зеленило (као што су Кошутњак, Ада Циганлија и сл.).

Спортски објекти се у овом ГП деле, по типу организовања спортских активности, на:

- рекреативне спортске објекте,
- такмичарске спортске објекте и
- школске спортске објекте.

4.7.5 Рекреативни спортски објекти

У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), ови објекти се деле у две категорије:

- спортске површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално - спонтана рекреација: шетња, забава, игра, разонода, одмор у природи, пливање и сунчање и сл. и
- спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у спортским и другим организацијама или за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима.

У прву категорију спадају оне спортске површине и простори који не изискују посебно изграђене и опремљене површине и објекте. Ове активности се одвијају у оквиру: јавних зелених површина, шума, паркова, резервата природе, излетишта у рубној и ванградској зони, приобаљу, обалама река и језера. По правилу се не нормирају. За све наведене просторе императив је очување природе. За потенцијалне кориснике степен атрактивности квалитативно се увећава пажљиво одабраним садржајима који

би се инкорпорирани или афирмисањем затечених природних потенцијала који би се учинили лако доступним: видиковци и осматрачнице, пешчане плаже, терени за лов и риболов, каптирани извори, лековите воде, историјски и етнографски значајна места, споменици природе, трим стазе, стазе здравља, стазе за рекреативни бициклизам, национални ресторани, планинарски и ловачки домови, уређени кампови. За овај облик спортско-рекреативних активности посебно су значајни шумски комплекси. Од градских шума посебно су значајне: Манастирска шума, Бањичка шума, Топчидер, Кошутњак, Звездарска шума, шуме у приобаљу Саве и Дунава, а од приградских шума за рекреацију и спорт посебно треба активирати Липовачку шуму, Сремачки рт, Степин гај, шуму Горица као и подручје Авале. Шуме у дубљем залеђу Београда подесне су за спортски, привредни и туристички лов (Губеревачке шуме...).

У другу категорију спадају спортски објекти, спортска игралишта, фитнес центри и сале, теретане и простори за рекреацију, обучавање, тренинге, припреме за такмичења, као и такмичења на локалном нивоу или општинска, градска и међуградска. Могу бити отворени, затворени, специјализовани за одређени спорт или поливалентни. Могу бити у оквиру спортско-рекреативних центара или других намена (становање, делатности) и садрже игралишта за фудбал, рагби, хокеј, тенис, кошарку, рукомет и сл., спортске хале, базене, објекте за гимнастику, борилачке спортове, стони тенис, куглање и друго. Спортско-рекреативни центри су у функцији спортских активности грађана, тренинга, припрема и такмичења спортиста, наставе физичког образовања и спортске школе, корективне гимнастике, спортске акције и манифестације и здравствене заштите за кориснике спортских центара. Могу их оснивати правна или физичка лица, а имају јавни или селективни (клубски) режим коришћења. Ове јединице могу се комбиновати са свим врстама намена и објеката.

Постојећи спортско-рекреативни центри се задржавају. Планирани спортско-рекреативни центри на нивоу општина се нормирају са минимумом укупне површине 4 m² по становнику и 1,2 m² по становнику корисне површине, а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућности.

Дозвољава се рушење дотрајалих објеката, изградња нових објеката, доградња, надградња, реконструкција, адаптација, уопштување потребним спортским садржајима - отвореним или затвореним спортским објектима. На локацијама предвиђеним за спортске комплексе или објекте не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене која није у функцији спорта. До привођења коначној намени на локацијама за спорт и рекреацију могу се привремено уређивати и градити само спортска игралишта и објекти.

Постојеће спортско-рекреативне површине и дечија игралишта у оквиру уређења стамбених блокова се задржавају и не дозвољава се њихова пренамена у друге намене. Постојеће спортске површине и дечија игралишта, или оне које су планиране важећим планским документима а нису реализоване, треба дефинисати у оквиру јавне или посебне парцеле са јавним режимом коришћења. Дозвољени су изградња, реконструкција, адаптација и поправка дечјих и спортско-рекреативних игралишта у стамбеном блоку. Омогућава се и изградња спортских терена у приватном власништву (фитнес клубови, тениски терени, куглане, базени и др). У зависности од потреба потенцијалних корисника, могуће је спортске терене и објекте реализовати и у оквиру комерцијалних зона, радних зона или комплекса, туристичких објеката и комплекса и др.

Табела 70:

Преглед минималних стандарда за дечија игралишта и спортске површине у зони колективног становања

Назив површине	Максимално удаљење	Минимално потребна површина
	м	м ² /стан.
Игралишта за децу од 3-6 год	50 - 300	0,40
Игралишта за децу од 6-11 год	50 - 500	0,60
Игралишта и спортске површине за децу од 11-14 год.	100 - 1.000	1,00
Игралишта и спортске површине за узраст изнад 14 год.	1.000 - 1.500	4, 00

Нормативи су дати на нивоу препорука за минималне стандарде и односе се на пратеће рекреативне садржаје стамбених целина.

4.7.6 Такмичарски спортски објекти

Такмичарски спортски објекти, односно простори или комплекси, деле се у две подврсте специјализованих објеката, односно комплекса и то:

- специјализоване спортске комплексе на отвореном простору који захтевају велике уређене комплексе који омогућавају спортске и такмичарске активности, али не захтевају велике посебно уређене просторе за публику и
- специјализоване спортске објекте за организовање спортских такмичења и спортских манифестација на националном и интернационалном нивоу који захтевају велики капацитет простора за публику и сложене грађевине и инфраструктуру.

У прву категорију спадају: голф терени, стрелишта, ловишта, акваторије за наутичке спортове и сл.

Голф терени су предвиђени на локацији између насеља Ресник и Рушањ, на локацији Пећани - Умка и левој обали Дунава, између насеља Котеж и Борча. Имајући у виду да су голф терени превасходно зелене површине, подизање и уређење ових терена може се вршити и у оквиру других одговарајућих зелених површина које ће се накнадно утврдити изразом посебних студија подобности.

Стрелишта. Задржава се постојеће стрелиште код Цареве ћуприје. Постојеће стрелиште у Миријеву се задржава и предвиђа потпуна обнова и осавременивање уз услове остваривања максималних мера безбедности. Централно стрелиште у зони између шуме Сремачки рт и Ибарске магистрале треба да задовољи све облике спортских и такмичарских захтева.

Акваторије и пристани за наутичке и мотонаутичке спортове (веслање, кајакаштво, једрење једрилицама, једрење на дасци, скијање на води, јет-ски) формираће се уређењем приобалног појаса Земуна, Новог Београда, Дорђола, Вишњичке бање и даље према Гроцкој.

Спортски риболов одвијаће се у оквиру канала у рубној зони града на постојећим језерима и рекама Саве и Дунава.

Ови комплекси се нормирају и дефинишу према спортским прописима и правилима за дату категорију спортских боришта у складу са правилницима надлежних спортских организација, националних и међународних савеза у области датог спорта.

Својом организацијом, садржајима и начином коришћења не смеју угрозити или погоршати животну или природну средину (нпр: за стрелишта је обавезна израда балистичких пројеката оверена од надлежних институција, за голф игралиште анализа утицаја на животну средину).

Садржај, величина, капацитет, опрема и сл. за планиране спортске објекте дефинишу се на основу Закона о спорту, спортским прописима и правилима надлежних спортских организација, националних, односно међународних савеза у области дате категорије спорта. Објекти и комплекси морају бити снабдевени одговарајућом инфраструктуром, површинама за паркирање или гаражирање. Зеленило у комплексу износи минимум 40% од укупне површине. Ово правило важи за нове спортске центре са претежно отвореним спортским теренима.

Дозвољени радови на постојећим објектима и парцели су: рушење неодговарајућих објеката, изградња нових објеката, реконструкција, адаптација и поправка, надзиђивање објеката, доградња постојећих објеката, изградња отворених спортских терена, уређење зелених површина, изградња подземних гаража или паркинга.

Специјализовани спортски објекти који захтевају сложене грађевине и инфраструктуру су: стадиони за атлетику, фудбал, рагби, хокеј на трави, тенис и сл., дворане и палате спортова за кошарку, рукомет, одбојку, стони тенис, гимнастику, борилачке спортове и друго, веледрами, аутодроми, хиподроми, писте за картинг, олимпијски базени, ледене дворане и друго.

Предвиђени нови специјализовани објекти и комплекси су:

Атлетски комплекс - Специјализовани комплекс за развој врхунског спорта - атлетике (на локацији западно од Улице др Ивана Рибара), садржи: атлетски стадион, помоћни терен са атлетском стазом, бацалиште, халу за атлетику, хотел и све потребне садржаје у функцији спорта;

Нова ледена дворана и куглана - на локацији у делу Блока 67, поред школског центра у Новом Београду;

Аутодром - Мањи комплекс стаза за трке аутомобила и развој аутомобилског и мотоциклистичког спорта, могуће је организовати у зони између Аеродрома "Београд" и аутопута, у оквиру комплекса предвиђеног за спорт и рекреацију. У оквиру комплекса, могућа је изградња картодрома, као и стаза за остале аутомото трке са свим пратећим садржајима према прописаним стандардима.

За формирање комплекса аутодрома ранга европских и светских такмичења највише класе потребно је одредити и опремити локацију изван подручја Генералног плана Београда, а у оквиру подручја града Београда, уколико се пружи могућност за преузимање и овог нивоа.

Картодром - Једна од локација је у оквиру специјализованих центара код Аеродрома "Београд". Друга локација је у оквиру планираног СРЦ на Ада Хуји.

Велодром - Бициклистичка писта могућа је на локацији СРЦ "Видиковац", или у оквиру другог спортско-рекреативног центра где за то постоје просторне могућности;

Центар за коњички спорт и трке - Задржава се постојећи хиподром код Цареве Ћуприје. Локација другог центра за коњички спорт и трке је планирана на банатском правцу у зони Спортско-рекреативног комплекса "Велико блато".

4.7.7 Школски спортски објекти

Уз основне, средње и високе школе планиране су покривене и отворене површине за школски спорт.

Изразит је дефицит спортских објеката у оквиру високошколских установа. Студенти за спорт и рекреацију користе објекте у Спортском центру "Кошутњак" за који се планира изградња, доградња, реконструкција и проширење садржаја. Постојећи Студентски центар на Бежанијској коси планира се за проширење до Улице Тошин бунар, уз могућност изградње отворених и затворених спортских објеката и пратећих садржаја у функцији спорта.

Спортски кампови се планирају у подручју квалитетне животне средине (шумских комплекса, обала река, подручја са термалним и лековитим водама и сл.). У функцији су спортског образовања, кондиционих припрема спортиста, рекреације, рекреативног туризма и сл. Могу бити специјализовани за одређене спортске дисциплине или поливалентни. Могу имати локални или регионални значај. Дозвољена изградња спортских објеката, терена и пратећих садржаја: медицински центар, хотел, центар за снабдевање и сл.

Школски објекти се тако нормирају да омогуће редовно одвијање наставе физичког васпитања. У складу са капацитетом школе (броја разреда), минимална покривена површина за физичку културу мора да се састоји из простора за вежбање минимум 32 x 18 x 7 m висине и пратећих помоћних просторија.

Табела 71:

Рекапитулација површина планираних спортско-рекреативних центара

Ред бр.	Назив локације СРЦ	Намена	Површина	Напомена
1	Камендин	Поливалентни садржај	26	Насељски СРЦ
2	Беларица	Марина, спорт. на води	0,8	Насељски СРЦ
3	Блок 44	Поливалентни садржај	7	Насељски СРЦ
4	Западно од Улице др Ивана Рибара	Поливалентни садржај	34,6	Градски СРЦ
5	Сурчин	Поливалентни садржај	28,3	Насељски СРЦ
6	Прегревица	Поливалентни садржај	3,8	Насељски СРЦ
7	Железник	Поливалентни садржај	33	Градски СРЦ
8	Сремачки рт	Поливалентни садржај	28	Градски СРЦ
9	Церак	Поливалентни садржај	6,3	Насељски СРЦ
10	Видиковац	Поливалентни садржај	47	Градски СРЦ
11	Миљаковац	Поливалентни садржај	15	Насељски СРЦ
12	Сремчица	Поливалентни садржај	8	Насељски СРЦ
13	Кумодраж -Торлак	Поливалентни садржај	7,7	
14	Ресник - акумулација	Поливалентни садржај	10	
15	Ада Хуја	Мотонаутички центар, марина и сл.	10	Специјализ. СЦ
16	Милићево брдо	Поливалентни садржај	46,4	Градски СРЦ
17	Раковица - Скојевска	Поливалентни садржај	9	Насељски СРЦ
18	Раковица	Поливалентни садржај	3,5	Насељски СРЦ
19	Остружница	Поливалентни садржај	4	Насељски СРЦ
20	Умка	Поливалентни садржај	5	Насељски СРЦ
21	Рушањ - Ресник	Голф терен	90	Специјализ. СЦ
22	Пећани - Умка	Голф терен	116	Специјализ. СЦ
23	Котеж - Борча	Голф терен	103	Специјализ. СЦ
24	Котеж	Поливалентни садржај	12	Насељски СРЦ
25	Стрелиште Сремачки рт	Спортско стрелиште	28	Специјализ. СЦ
26	Радмиловац	Поливалентни садржај	1,4	Турист.-рекр. цен.
27	Овча	Поливалентни садржај	16	Градски СРЦ
28	Борча	Поливалентни садржај	20	Насељски СРЦ
29	Велико блато	Рекреација	350	Градски СРЦ
30	Острво Чапља	Поливалентни садржај	582	Градски СРЦ
31	Крњача	Центар за коњички спорт и трке	51,6	Специјализ. СЦ
32	Блок 67	Ледена дворана	5	Градски СРЦ

Осим поменутих локација и планираних спортско-рекреативних центара велики потенцијал за развој спорта и рекреације планиран је у спортско-рекреационим зонама на великом броју локација. Пошто у овим зонама доминира зеленило у разним облицима оне су као површине приказане и билансиране у оквиру зеленила али су посебном ознаком на графичким прилозима означене као спортско-рекреативне зоне у секторској карти. Планирано је 15 оваквих локација са укупно 2003 ha а најзначајније и најкарактеристичније су: Ада Циганлија, Велико ратно острво, Ада Хуја, ново острво Чапља, Велико блато између Крњаче и Овче, зоне са обе стране аутопута, зона у Батајници, Реснику и на Савској тераси. Локације предвиђене за могуће голф терене приказане су у овој категорији површина.

4.8 Систем зелених површина

Посебан систем, који је предложен у Генералном плану Београда, јесте систем зеленила. Њега чине делови у различитом власништву, почев од приградских шума, приватних шума и шикара, градских шума, градских башта, преко градских паркова, до дрвореда у појединим улицама. За разлику од многих других градских сектора, чији су финасирање и изградња регулисани различитим мерама, систем јавног зеленила, мада представља климатску инфраструктуру, нема иза себе ни финасијске

ни правне механизме реализације. У том смислу ће Београд морати да донесе низ прописа како би се обезбедила реализација овог система. Реализација дела система може да буде на комерцијалној бази, али један део мора да буде уграђен у различите правне и финансијске процедуре града.

Ова намена је дефинисана првенствено са становишта земљишног покривача - зеленила, а не са становишта активности које се на тим земљиштима обављају. У том смислу је ова намена другачија од осталих које у себи спајају и одређену делатност и одређене физичке структуре које тој делатности служе.

4.8.1 Постојеће стање

Бројчани подаци постојећих зелених површина су следећи: самосталних градских зелених површина има око 1.557 ha, од чега паркова око 311 ha, скверова око 19 ha, зооврт и ботаничка башта 9 ha, градских шума око 748 ha и гробља око 470 ha. Зеленило дуж путне мреже заузима површину од 554 ha. Других приградских и ванградских зелених површина има око 9.655 ha, од чега расадника око 152 ha, приградских шума око 3.610 ha, шума и шикара око 2.462 ha, заштитних шума око 729 ha, шума форланда око 1.466 ha, шума ада око 518 ha, неуређеног земљишта, копова, депонија око 398 ha и замочвареног земљишта око 320 ha. Према бројчаним подацима ЈКП "Зеленило"- Београд, зеленила стамбених насеља има око 1.082 ha, дрвореди су заступљени у 576 улица, а улични травњаци у 143 улице.

Концепција и организација данашњег система зелених површина града постављена је претходним генералним урбанистичким плановима. Реализација ових планова одвијала се веома неуједначено, тако да до данас није остварен плановима предвиђен целовити систем зелених површина града. Постојећи систем карактерише уситњеност, неповезаност и неравномеран распоред зелених површина. Продори зеленила у град немају везе са шумама у залеђу, а и саме шуме у залеђу нису међусобно повезане. Такође, у дугом временском периоду запостављено је њихово одржавање и подизање. Изградња трајних и привремених објеката готово на свим постојећим или планом предвиђеним зеленим површинама има за последицу њихову деградацију и губитак шансе за реализацију целовитог система зеленила града што је претпоставка за остваривање његових многобројних функција.

У Београду данас има 18,45 m²/ст зелених површина. Обрачуном m²/ст обухваћени су паркови и скверови, зеленило стамбених насеља и зеленило са рекреацијом у односу на 1.320.000 становника Београда. Претпоставка је да је стварни однос нижи од обрачунаог, услед изградње привремених и трајних објеката на њима, што због недостатка поузданих података није узето у обзир. Такође, у централним деловима града тај однос је знатно нижи. На општини Врачар, на пример, има свага 2,41 m²/ст зелених површина.

4.8.2 Циљеви

Општи циљеви развоја система зеленила су:

- заштита унутарградских зелених површина и ванградских шума у њиховим постојећим границама,
- заштита шума форланда и речних ада,
- заштитити остатке мочвара, бара и влажних подручја,
- повезивање постојећих шума у зелени прстен око града,

- остварити везу прстена са ужом територијом града,
- остварити умрежени систем зелених површина коришћењем линијских веза између постојећих и планираних зелених површина,
- повезати систем градског зеленила са регионалним шумама,
- издвојити нова подручја заштите природе,
- у подручјима интензивне пољопривреде предвидети пошумљавања у функцији ветрозаштите, заштите од емисија и интегралне заштите природе,
- у зонама водозаштите постићи висок проценат пошумљавања,
- ревитализовати мале градске водотоке уз њихово вишефункционално коришћење (ретензије, зелене везе са рекреационим подручјима у околини града и др.),
- санирати шире приобално подручје Саве и Дунава, уз ослобађање од неодговарајућих намена и садржаја и формирати континуално линијско зеленило на деловима обале где је то могуће,
- на ужој територији града кроз урбану обнову формирати нове мање зелене површине и линијско зеленило и
- градске неуређене површине које нису намењене изградњи уредити као јавне зелене површине.

4.8.3 Концепција развоја

Укупно се планира око 9.000 ха нових зелених површина, од чега паркова око 86 ха, градских шума око 2.432 ха, гробља око 90 ха, зеленила дуж путне мреже око 50 ха, приградских шума око 3.802 ха и заштитних шума око 5.644 ха. Бројчани подаци постојећих и новопланираних зелених површина су следећи: самосталних градских зелених површина планира се око 4.165 ха, од чега паркова око 397 ха, скверова око 19 ха, зооврт и ботаничка башта 9 ха, градских шума око 3.180 ха и гробља око 560 ха. Зеленило дуж путне мреже заузимаће површину од 600 ха. Других приградских и ванградских зелених површина, заједно са постојећим, биће око 16.102 ха, од чега расадника око 87 ха, приградских шума око 7.412 ха, заштитних шума око 6.373 ха, шума форланда око 1.715 ха и шума ада око 518 ха.

Највећи проценат новоподигнутих зелених површина и шума предвиђа се у шумадијском делу Београда, где је планирано подизање око 5.143 ха или 57%. У банатском делу Београда новопланиране зелене површине заузимају око 406 ха, или 4,5%, а у сремском делу Београда 2670 ха, или 29,6%. У приобаљу Дунава и Саве планирано је нових око 803 ха или 8,9 %. У Централној зони града, поред планираних паркова, предвиђа се подизање нових дрвореда, зелених веза, мањих зелених површина, уређење пешачких зона и др.

Концепција и организација система зелених површина, која је постављена у претходним генералним плановима, у овом ГП је подржана и проширена. Наиме, формирање система зелених површина, за разлику од неких других сектора, захтева деценије усмереног рада. Главна одлика замисли уређења система зеленила је формирање заштитног зеленог прстена око града и његово повезивање, преко зелених продора, са зеленим површинама уже територије града. Планским решењем предвиђено је повезивање постојећих зелених површина и њихово допуњавање у циљу формирања система зеленила града.

Нова пошумљавања ван континуално изграђеног дела града предвиђена су на еродираним, стрмим, неплодним, нестабилним и теренима значајним за подизање ветрозаштитних појасева, као и на правцима дивље изградње. Постојеће шуме добијају статус градских и приградских шума са приоритетном заштитном и

рекреационом функцијом. У северним равничарским подручјима предвиђено је формирање мреже пољозаштитних појасева, заштитних појасева дуж саобраћајница и око индустријских зона. Дуж обала Саве, Дунава и круне земунског лесног одсека, где је то могуће, планирају се ново линијско зеленило и зелени коридори. У зонама заштите вода предвиђено је подизање нових заштитних шума. Дуж долина малих градских водотока планирани су продори зеленила са вишенаменским коришћењем.

У оквиру континуално изграђене територије града неравномерни распоред зелених површина делимично ће се уравнотежити кроз урбану обнову и пренамену простора формирањем нових паркова, скверова, мањих зелених површина, линијског зеленила, као и обједињавањем и уређењем унутрашњих дворишта затворених блокова. Градске неуређене површине, које нису намењене изградњи, или ће у дугом периоду бити неизграђене, уредиће се као јавне зелене површине.

Планом је предвиђено да категорија шума и шикара добије статус приградских, градских или заштитних шума. Неуређено земљиште добија нове намене. Замочварена земљишта се налазе у категорији форланда и заштитног зеленила.

Стање деградације система зелених површина града намеће потребу спровођења ургентних мера као што су: уклањање привремених објеката и дивљих депонија са свих категорија зелених површина, ревитализација и нега већ постојећих градских зелених површина, припреме за спровођење мера неге и конверзије изданаčkih шума у виши узгојни облик, санирање клизишта, пошумљавање на правцу дивље изградње и пошумљавање у зонама заштите вода. У првом планском периоду планирано је подизање 1.000 ha нових заштитних и рекреационих шума.

Реализација система зелених површина подразумева промену њиховог статуса од подређене у примарну градску инфраструктуру. Поред норматива који контролишу систем планирања неопходна је израда градске "зелене регулативе". Концепција и организација система зелених површина реализоваће се кроз даље планске разраде, детаљне студије, снимање и валоризацију постојећих и потенцијалних зелених површина и стања животне средине.

4.8.4 Типови зелених површина

Зелене површине града обухватају врло широки спектар типова. У развијеним урбаним срединама ти различити типови су међусобно повезани тако да чине јединствену мрежу градског зеленила. Поред ових, мање или више јавних простора, постоје и врло значајне зелене површине које су везане за становање, индустрију, специјализоване центре, опште градске центре, спортске објекте, саобраћај и пољопривреду. Ту су такође и посебни зелени комплекси у које улазе зоолошки врт, Ботаничка башта "Јевремовац" као огледна површина Биолошког факултета, расадници, изложбе цвећа, арборетум Шумарског факултета, остале огледне површине Биолошког факултета и Института за кукуруз и сл.

Планирани систем зелених површина града организује се такође и уз помоћ других типова зелених површина које се налазе уз неки од основних градских сектора:

- зелене површине уз објекте колективног и индивидуалног становања,
- зелене површине уз јавне службе, специјализоване центре и објекте,
- зелене површине уз комерцијалне делатности и опште градске центре,
- зелене површине уз индустријске и производне зоне,
- зелене површине дуж колског, пешачког и бициклистичког саобраћаја,
- друге приградске и ванградске зелене површине (подручја заштите природе, пољозаштитни појасеви, расадници).

У ГП Београда су идентификовани и планирани следећи типови зелених површина које улазе у јединствен систем:

- речна острва или аде,
- мочваре,
- паркови,
- скверови,
- дрвореди,
- зелени коридори,
- шуме,
- гробља,
- посебни зелени комплекси,
- неуређена земљишта, копови, депоније са посебним стањем зеленила,
- третман комуналног чврстог отпада са посебним обавезама рекултивације.

4.8.5 Речна острва или аде

Под речним острвима или адама се подразумевају облици настали нагомилавањем речног наноса у коритима равничарских река. На територији Генералног плана, у кориту Дунава и Саве, налази се више таквих острва:

- Велико и Мало ратно острво (у статусу претходне заштите као резерват и/или предео изузетних одлика);
- Ада Циганлија - рекреационо подручје града (евидентирана површина од стране Завода за заштиту природе Србије као подручје са природним вредностима од значаја за очување квалитета животне средине);
- Ада Међица - рекреационо подручје града (евидентирана површина од стране Завода за заштиту природе Србије као подручје са природним вредностима од значаја за очување квалитета животне средине);
- Ада Хуја - део аде депонија са индустријом и део под аутохтоном вегетацијом (евидентирана површина од стране Завода за заштиту природе Србије као подручје са природним вредностима од значаја за очување квалитета животне средине);
- остале аде на Сави и Дунаву (евидентирана површина од стране Завода за заштиту природе Србије као подручје са природним вредностима од значаја за очување квалитета животне средине).

Предложено је да Мало и Велико ратно острво добију статус предела изузетних одлика (у сагласности са статусом његове претходне заштите). Ограничено је ширење плаже и пратећих објеката на острву. На Ади Циганлији се задржавају постојећи спортски објекти и терени уз могућност делимичног ширења спортских садржаја. Ада Међица задржава постојеће намене. На Ади Хуји се планира изградња центра за мотонаутичке спортове, картодрома, мање марине и др. Остале аде на Сави и повремене на Дунаву задржавају се у природном стању и њиховој природној динамици. Планом је предвиђено и формирање новог острва на левој обали Дунава са спортским, забавним и рекреационим садржајима.

При планирању речних острва или ада, као и новог острва, важе следећи услови:

Мало и Велико ратно острво - предвидети мере обнове постојећих бара и мочвара (продубљивање и спајање са Дунавом), заштитити постојећу приобалну вегетацију, решити пречишћавање отпадних вода са објеката купалишта на самом месту излива одговарајућим системима за пречишћавање.

Ада Циганлија и Ада Међица - Повећати атрактивност аде у зимском периоду, шуму обнављати врстама које припадају данашњој потенцијалној вегетацији аде, решити проблем отпадних вода.

Ада Хуја - Заштитити постојећу аутохтону вегетацију аде.

Ново острво "Чапља" - Приликом формирања нових намена максимално задржати и заштитити постојећу аутохтону вегетацију и постојеће барске и мочварне екосистеме, шуму обнављати врстама које припадају данашњој потенцијалној вегетацији форланда, заштитити постојећу вегетацију форланда у максимално могућој ширини како би се задржао данашњи изглед леве обале Дунава, предвидети постепену замену плантажа топола врстама данашње природне потенцијалне вегетације, планирати минимални однос површинама под шумом и слободним површинама од 60:40 %.

На постојећим и новопланираним речним острвима или адама је могућа реконструкција, модернизација и делимична изградња нових спортских објеката (Ада Циганлија и Ада Хуја). Техничке интервенције (нпр. продубљивање и чишћење зараслих бара) обављати искључиво у функцији њиховог одржавања и заштите (одстрањивање багремца *Amorpha fruticosa*). Дозвољено је уређење сагласно предвиђеној намени и опремање објектима искључиво у функцији заштите, рекреације и одржавања. Остали услови се дефинишу одговарајућим планским актом.

4.8.6 Мочваре, баре и ритови

Под *барама* се подразумевају стајаће воде у којима није изражена дубинска зона. Читав површина може да буде насељена вегетацијом литорала. Баре су постојане и само изузетно делимично или потпуно пресушују. Под *мочварама* се подразумевају земљишта чији су горњи слојеви, услед присуства стајаће или споротекуће воде, стално влажни. У њима се развија специфична хигрофилна вегетација прилагођена животу у условима веома влажне и анаеробне подлоге. Под *ритовима* се подразумевају површине које су само повремено под водом. У ствари ритови припадају плавним ливадама на којима се развија земљиште са врло изразитим хумусним акумулативним слојем.

У водоплавним низијским подручјима Дунава и Саве данас се налазе само остаци некадашњих бара, мочвара и ритова, као што су:

- Велико блато, мочварна депресија у троуглу између Овче, Борче и Крњаче, остатак Панчевачког рита површине 200 ha. Мочвара је претворена у рибњак и прихрањује се водом из сталних доводних канала;
- бара Рева налази се источно од Крњаче, остатак Панчевачког рита. Прихрањује се водом из оближњих канала и подземних вода. Бара је окружена плантажама топола површине око 33 ha;
- баре и мочваре у форланду леве обале Дунава, још увек очувани мочварни биотопи. Те баре и мочваре током лета пресушују;
- кубаци, некадашња позајмишта земљишта за подизање одбрамбених насипа, пружају се целом дужином насипа у форланду леве обале Дунава, дубине до 2 m;
- Галијашка бара, мочварна депресија на Великом ратном острву површине 24 ha;
- мелиорациони канали и депресије у низијским подручјима Саве и Дунава, обрасли трском и шеваром.

Планом је предвиђена делимична пренамена ових простора. У зони мочварне депресије Велико блато предвиђа се формирање спортско-рекреативног центра са различитим облицима неорганизоване рекреације. Део форланда, на левој обали Дунава, преко пута Ратног острва, формира се у ново острво са туристичко-спортским садржајима на води. На подручју баре Реве планом је предвиђено формирање пристаништа у индустријској зони уз формирање нове баре у форланду јужно од постојеће. Галијашка бара на Ратном острву овим планом ће бити сачувана. Планом је предвиђено да се зарасли мелиорациони канали очисте и продубе.

Све наведене баре, мочваре и ритови представљају значајне биотопе за разнолику фауну птица које живе на простору Великог ратног острва, Малог ратног острва и приобалним деловима Дунава и Саве. Кубици и мочваре форланда су значајна мрестилишта ихтиофауне. Овим планом се трајно задржава намена наведених локалитета јер представљају посебне природне вредности. Уколико се процени да је неопходно извести одређене интервенције потребно је уважити следеће услове:

- постојеће баре, мочваре и ритове задржати и заштитити у највећем могућем обиму,
- уколико дође до смањења површина обавезно је формирати нове влажне биотопе као компензацију за разорене,
- предвидети одговарајуће мере заштите бара и мочвара (нпр. од отпадних вода, интензивне пољопривреде и др.) и
- према потреби предвидети системе за пречишћавање вода којима се баре и мочваре прихрањују.

Дозвољени радови на постојећим локалитетима бара, мочвара и ритова су: формирање природних рибњака, излов рибе из природних мрестилишта сагласно Закону о рибарству, уколико се не ради о посебно заштићеним природним добрима, продубљивање кубика и њихово повезивање ради обезбеђивања проточности и отварања рибљег пута и одстрањивање багремца (Аморпха фрутицоса). Дозвољено је уређење сагласно предвиђеној намени и опремање објектима искључиво у функцији заштите, рекреације и одржавања. Техничке интервенције (нпр. продубљивање и чишћење зараслих бара) обављати искључиво у функцији њиховог одржавања, заштите и евентуалне пренамене у рекреативне сврхе. Препоручује се постепена конверзија плантажа топола са врстама природне потенцијалне вегетације. Остали услови се дефинишу одговарајућим планским актом.

4.8.7 Паркови

Под појмом парка обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине су преко 1 ха и користе се за одмор, шетњу и игру. На основу величине, стила и времена настанка могуће је издвојити више типова паркова:

- тип градског парка са краја ХИХ и почетка ХХ века, решен у класичном стилу, са дечјим игралиштима и местима за одмор - Академски парк (1,5 ха), Карађорђевићев парк (2,8 ха), парк Мањеж (2,65 ха) или Градски парк у Земуни (7,72 ха);
- паркови настали крајем ХИХ века, мешавина класичног и пејсажног стила са богатим културно-историјским садржајима - Калемегдански парк (60,5 ха) и Топчидерски парк (12,83 ха);
- Хајд парк подигнут 30-тих година ХХ века - данас сличан парк-шуми;
- тип резиденцијалних паркова - парк око Старог двора - Пионирски парк (3,02 ха), данас градски парк;
- тип градских паркова подигнутих 50-тих година ХХ века у пејсажном стилу, у Централној зони града, са мрежом шетних стаза, дечјим игралиштима, ресторанима и културно-историјским садржајима, као што је Ташмајдански

парк (10,96 ha), или са много скромнијим садржајима какав је парк Теразијска тераса (1,5 ha);

- паркови у приобаљу Дунава и Саве, подигнути 60-тих до 80-тих година XX века са културним и рекреационим садржајима, решени у пејсажном стилу и великих димензија - Парк пријатељства (41 ha), или парк Кеј на Новом Београду (18,5 ha);
- тип спомен парка, као што је спомен парк Јајинци (57 ha) подигнут 60-тих година XX века, пејсажно обликован, већим делом под шумом.

Локације за нове паркове у Централној зони града треба обезбедити пренаменом простора, као што су железнички и индустријски погони и болнички комплекси. У Средњој и Спољној зони локације за нове паркове планирати у склопу хидротехничких регулација малих градских водотока, пренаменом простора војних објеката, уређењем неуређених зелених површина и у оквирима планираних нових насеља.

Код реконструкције паркова важе следећи услови:

- сачувати парк у постојећим границама;
- уклонити привремене објекте;
- изградња нових објеката није дозвољена;
- реконструисати парк у стилу у којем је подигнут.

Код подизања нових паркова важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима;
- зеленило треба да буде репрезентативно;
- планирати места за постављање споменика;
- планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, спортски објекти и др.);
- садржај спортских објеката треба да обухвати све старосне групе;
- у парку могу да буду подигнути следећи објекти: угоститељски са отвореним баштама, пратећи објекти спортских садржаја, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона;
- могућа је изградња мањих појединачних јавних или комерцијалних објеката у комплексима зеленила на основу планова детаљније разраде. При томе треба водити рачуна о величини зелене површине, микролокацији, њеном значају за просторну целину или град, статусу трајног добра и другим утицајним чиниоцима;

У постојећим парковима су дозвољени следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, реконструкција и поправка разних објеката и дечијих игралишта, ограђивање парка. Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

4.8.8 Скверови

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1 ha и користе се за пешачки транзит, краткотрајан

одмор и игру. Скверови у Централној зони града датирају од половине XIX века. Међу најстаријима су сквер "Пролеће" (код хотела "Палас") 0,37 ha и сквер код Централног дома војске СЦГ (0,09 ha).

Разликује се више типова скверова: сквер у административно-пословном центру града, сквер испред јавних објеката, сквер у стамбеним насељима, сквер у оквиру саобраћајница и др. У односу на начин озелењавања могу да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

Локације за нове скверове треба обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређењем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Код реконструкције скверова важе следећи услови:

- сачувати сквер у постојећим границама,
- уклонити привремене објекте,
- реконструисати сквер у стилу у којем је подигнут и
- уважавати правце пешачког кретања.

Код подизања нових скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе, платои могу да заузимају до 35 % територије сквера,
- пожељно је да избор материјала и композиција застора буде репрезентативна,
- објекти могу да заузму до 5% територије сквера,
- на скверу могу да буду подигнути угоститељски објекти и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона,
- планирати дечија игралишта сагласно типу сквера,
- зеленило треба да буде репрезентативно,
- планирати учешће цветних површина од 2-4%,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

Дозвољени су следећи радови у постојећим скверовима: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, реконструкција и поправка дечијих игралишта, оградавање скверова. Скверове треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање.

4.8.9 Дрвореди

Под појмом дрвореда се подразумева линијски облик зеленила чији је основни градивни елемент дрво. На територији града постоје различити типови дрвореда: по положају (једностранни, двостранни, дрвореди средином саобраћајнице), по структури (једноредни, дворедни и вишередни), по броју врста у дрвореду (хомогени и хетерогени), по композицији (дрвореди са травним баштицама и другим биљним елементима). Дрвореди Београда потичу из различитих временских периода, али је највише дрвореда подигнуто између два светска рата.

Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала. У улицама Централне и Средње зоне, где је то могуће, треба проширити мрежу дрвореда. Дуж саобраћајница у новим насељима планирати дрвореде.

Код обнове дрвореда важе следећи услови:

- дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду уколико се показала адекватном у датим условима;
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m, и прсног пречника најмање 10 cm).

Код подизања нових дрвореда у Централној и Средњој зони важе следећи услови:

- профил улице преко 12 m,
- садњу ускладити са оријентацијом улице,
- избор врста прилагодити висини зграда,
- сагледати могућност садње у једносмерним улицама,
- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима,
- садњу усагласити са синхрон планом,
- најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима,
- предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm).

Код подизања дрвореда у новим насељима важе следећи услови:

- приоритет дати вишередним дрворедима са травним баштицама,
- најмање растојање између садница је 5 m,
- предвидети садњу школованих садница.

Дозвољени радови у постојећим дрворедима су: уклањање сувих и болесних стабала, уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен на основу закона, садња новог дрвећа и стандардне мере неге стабала. У Централној и Средњој зони града потребно је поставити штитнике око дебла и заштитити садне јаме. Према потреби поставити инсталације за подземно наводњавање и прихрану.

4.8.10 Зелени коридори

Под *зеленим коридорима* означене су шире траке зеленила, које у систему зелених површина града треба да обезбеде повезивање зелених површина. Зелени коридори могу да садрже пешачке и бицикличке стазе са пратећом опремом и објектима. У зависности од просторних могућности они могу да садрже спортске објекте, ретензије или низ парковски уређених површина и друго. Популарност овог типа зелених површина у великим градовима света расте с обзиром на ограничене могућности издвајања великих површина за зеленило, нарочито у изграђеним централним деловима града.

Овај тип зелених површина је још увек недовољно заступљен на територији Београда. Зелене површине на земунском кеју су пример једног типа зеленог коридора. Постојеће бицикличке стазе уз обалу Дунава и Саве, ван паркова и спортско-рекреативних центара, готово да немају пратећих зелених површина.

Зелене коридоре је могуће поставити дуж одсека и обала Дунава и Саве, дуж саобраћајница, дуж малих градских водотока, канала у сремском и банатском делу Београда. Будућа мрежа пешачких и бицикличких стаза треба да користи постојеће као и планиране зелене коридоре.

Код реконструкције постојећих зелених коридора важе следећи услови:

- сачувати зелене коридоре у постојећим границама,

- уклонити привремене објекте и
- уважавати правце пешачког и бициклическог кретања.

Код подизања нових зелених коридора важе следећи услови:

- код вишенаменског коришћења зеленог коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме, низови паркова и др.).

У новим зеленим коридорима дозвољени су следећи радови: садња, провлачење пешачких и бициклических стаза, подизање пратећих објеката (места за одмор, угоститељских објеката, надстрешница и др.) на површини до 5% површине коридора, изградња спортских објеката, изградња ретензија и подизање паркова. Зелене коридоре треба опремити стандардном инфраструктуром и, према потреби, системом за наводњавање.

4.8.11 Шуме

Под шумама се подразумева земљиште површине преко 5 ари које је обрасло шумским дрвећем. Под општекорисним функцијама шума подразумева се позитиван утицај шума на животну средину, а нарочито заштитне, хидролошке, климатске, хигијенско-здравствене, туристичко-рекреативне, привредне, наставне и научно-истраживачке функције. Под шумским земљиштем сматраће се земљиште на којем се гаји шума, или земљиште на којем је због његових природних особина рационалније да се гаји шума, као и земљиште које је овим ГП намењено за подизање нових шума.

На територији града у односу на положај, приоритетне функције, власништво и начин газдовања шумама разликују се следећи типови шума:

- градске шуме,
- приградске шуме,
- заштитне шуме и
- приватне шуме.

Градске шуме представљају просторни сегмент града и налазе се у Средњој и Спољној зони града. По правилу, газдовање овим шумама има за циљ приоритетно рекреационо коришћење. Поред рекреационих функција значајан је њихов позитиван утицај на побољшање градске животне средине. Овом типу припадају Звездарска шума, Кошутњак, Топчидерска шума, Манастирска шума, Бањичка шума, новобеоградске шуме др. Приградске шуме се налазе у Спољној и Рубној зони града и представљају важна блиска подручја рекреације. По правилу, газдовање овим шумама, као и код градских шума, има за циљ рекреационо и заштитно коришћење. Рекреационо коришћење је са нешто слабијим интензитетом у односу на претходну категорију шума. Поред ових функција, оне треба да представљају "брану" за даље ширење насеља. Овом типу шума припадају Авала, Степин гај, Горица, Сремачки рт, Липовачка шума и др. Заштитне шуме су шуме чија је приоритетна функција заштита (заштита форланда, заштита подземних вода, противерозиона заштита, заштита од ветра, рекултивација јаловишта и одлагалишта). Овом типу припадају форланд леве обале Дунава и Саве, водозаштитне шуме у водоизвориштима, као што је Макишка шума, шумски заштитни појас на Милићевом брду, шуме у јаругама београдског побрђа и др. Плантаже топола које се налазе у водозаштитним шумама припадају такође овом типу шума. Приватне шуме су шуме у приватном власништву и заузимају површину већу од 5 ари.

Нове шуме подизати на теренима угроженим ерозијом и клизиштима, на земљиштима лошијих бонитетних класа (VI и VII), у водозаштитним зонама и другим ГП одређеним

подручјима. При реконструкцији и подизању нових шума са претежно рекреационом функцијом важе следећи принципи: функционално рашчлањавање, приступачност и врста вегетације.

Функционално рашчлањавање. Градске и приградске шуме могу да садрже следеће зоне:

- зону пасивне рекреације удаљену од зоне активне рекреације и од главних саобраћајница најмање 250 - 300 м. У овим зонама планирати само основну опрему (нпр. шетне и планинарске стазе, рекреационе ливаде и др.). Дозвољени капацитет подручја је 1-3 посетиоца/ха. Максимално учешће застртих и изграђених површина је 2,5 %;
- зону активног одмора која може да садржи додатну опрему (нпр. јахаће стазе, бицикличке стазе, трим стазе, игралишта за децу, голф, мини голф, ресторани, кампинг плацеве и др.). Дозвољени капацитет у овим зонама је 5-9 посетилаца/ха. Максимално учешће застртих и изграђених површина је 5% укупне површине зоне;
- зону са тежиштем рекреационих активности (нпр. зоне са спортским објектима, отворени и затворени базени, зоне купалишта, ресторани, хотели, марине, спорт на води и др.). Дозвољени капацитет је 100 посетилаца / ха. Ова зона не може да заузме више од 5% од укупне територије предметне шуме са односом застртих, изграђених површина и зелених површина, унутар ове зоне, од 60:40%.

Део шуме може да буде парковски уређен.

Приступачност. Потребно је обезбедити лаку приступачност из града, паркиралишта лоцирати на главним прилазима шума, тежити да кроз комплекс шуме буде обезбеђено само пешачко кретање, за лоцирање нових стаза користити постојеће шумске путеве и прогале, мрежа путева треба да омогућава кружно кретање различитих дужина са примарним, секундарним и терцијарним стазама и обезбедити неопходне стазе за снабдевање објеката.

Вегетација. Формирати прогале и ливада унутар већих подручја под градским и приградским шумама. Тежити следећим односима: отворене површине 15-20%, полуотворене 10-15 % и затворене површине 65-70; тежити формирању структурно разнородних, вишеспратних састојина; планирати дуже трајање опходње; избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији; дуж стаза, прогала и на рекреационим ливадама користити разноврснији избор врста дрвећа и шибља; на местима где је то могуће формирати визурне тачке (из шуме и унутар шуме); планирати степенасту, хармонично изграђену унутрашњу и спољашњу ивицу шуме са великим учешћем листопадног дрвећа и шибља, нарочито цветних врста, врста са јестивим плодовима и врста са богатим пролећним и јесењим колоритом; планирати прогале и ливаде ширине од двоструке до десетоструке висине околног дрвећа; у склопу шуме могу да се задрже или планирају воћњаци и виногради. При реконструкцији и подизању нових заштитних шума планирати садњу пионирских врста на клизиштима и еродираним земљишту; планирати постепено замену ових пионирских врста врстама које одговарају природној потенцијалној вегетацији станишта; плантаже топола постепено заменити вреднијим врстама и врстама које одговарају природној потенцијалној вегетацији станишта.

Крчење шума је дозвољено у следећим случајевима:

- ради промене врста дрвећа или узгојних облика,
- отварање рекреационих ливада,
- отварања визура,
- изградње различитих типова стаза,
- изградње објеката који служе газдовању шумама,

- изградње објеката који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција шума (рекреационих објеката, ретензија и др.)
 - спровођења комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума и
 - у случајевима када то захтева општи интерес утврђен на основу закона.
- Санитарне сече шуме се подразумевају као мера неге шуме.

Ради обнове постојећег и стварања новог фонда пожељне су следеће интервенције:

- претварање монокултура у мешовиту шуму,
- садња жбуња, нарочито на ивици шуме и
- садња декоративног дрвећа и шибља (на ивици шуме, на окукама пута, на ливадама као појединачни примерци или групе).

Услови за изградњу објеката:

- изградња нових објеката у функцији приоритетног коришћења,
- постојећи појединачни стамбени и пољопривредни објекти на шумском земљишту, осим у парк шумама, задржавају се али није дозвољено њихово проширење,
- поправка и доградња постојећих спортских и смештајних објеката и
- у случају крчења шуме, за подизање нових или доградњу постојећих спортских и смештајних објеката, плаћа се једнократна накнада за искрчену шуму у висини десетоструке вредности шуме. Надокнада се углађује на рачун јавног предузећа које газдује шумом.

У зони парковски уређених површина и тежишта рекреационих активности, шуме треба опремати стандардном инфраструктуром.

4.8.12 Гробља

Гробљем се сматра земљиште које је одговарајућим урбанистичким планом или одлуком скупштине општине одређено за сахрањивање умрлих (Закон о сахрањивању и гробљима, "Сл. гласник РС" 20/77, 24/85, 53/93, 67/93, 48/94).

У Закону се помиње да се сахрањивање умрлих може вршити само на гробљу, а да се ван гробља могу извршити сахране само у случајевима предвиђеним посебним законом или на закону заснованом одлуком скупштине општине. Међутим, имајући у виду обичајно право, могуће је и сахрањивање при верским објектима, у храму, у порти или на гробљу одређеном за житеље манастира и то изузетно за лица која добију одобрење по изричитој одлуци управе манастира или храма.

Пружање погребних услуга и одржавање градских гробља и крематоријума обавља јавно комунално предузеће које је основано за обављање те комуналне делатности, друго предузеће или самостални предузетник коме су ти послови поверени. Поступак поверавања послова регулише се посебним актом Скупштине града Београда (Одлука о сахрањивању и гробљима, "Сл. лист града Београда" бр. 22/90, 15/91, 23/92, 9/93, 25/93, 31/93, 4/94, 20/94, 2/95, 6/99).

Београд има децентрализован систем од шест старих гробља - затвореног типа (Ново гробље у чији састав улази и Јеврејско, Централно, Топчидерско, Земунско, Старо бежанијско и Бањичко) и четири нова градска гробља (Ново бежанијско, "Орловача", "Лешће" и "Збег"), која су равномерно распоређена на територији града. Једино авалски правац града у гравитационом подручју нема градско гробље већ своје потребе за сахрањивањем задовољава на гробљима "Лешће" и "Орловача" као и на припадајућим гробљима сеоског карактера.

На десет градских гробља годишње се обави око 12.000 сахрана. Од овог броја око 17% су кремације, око 33% сахрана се обави на старим гробљима док се око 50% сахрана обави на новим градским гробљима. Сахране на гробљима затвореног типа врше се углавном у постојећа гробна места и у мањем броју на ексхумираним гробним местима. Кремација се врши једино на гробљу "Лешће" а смештај урни, за сада, на свим гробљима у одговарајуће колумбаријуме и розаријуме и у врт сећања, с тим што су на гробљима затвореног типа капацитети ограничени. Већа градска гробља затвореног типа опслужују целу територију града а мања шире гравитационо подручје. Нова градска гробља опслужују шире гравитационо подручје а сахране се врше како у нова тако и у постојећа гробна места.

Сахрањивање ће се на територији града обављати првенствено на постојећим и већ планираним површинама за сахрањивање а на новопланираним гробљима обезбедиће се додатни капацитети довољни за сахрањивање до 2021. године.

Ради што равномерније покривености територије града односно употпуњавања децентрализованог система градских гробља и њиховог рационалнијег коришћења, потребно је отворити нова градска гробља на сремском и авалском правцу као и у источном подручју града и сеоска гробља за потребе насеља Калуђерица и Лештане, Ритопек, Батајницу и Сурчин.

Ради рационалног коришћења постојећих капацитета и смањења броја и површина нових гробља, у сваком поједином случају треба сагледати могућности оптималног проширења постојећих гробља.

У циљу задовољавања потреба града довољним капацитетима за сахрањивање до 2021. године потребно је планирати следеће:

- На Новом бежанијском гробљу реализоваће се планираних 10.000 нових гробних места.
- За сремско подручје града отвориће се ново гробље на површини од око 60-70 ха. Локација новог гробља обухвата лесни плато са котамма од 77.585 мнв. Ниво подземне воде је у интервалу од 5-10 m и припада повољним теренима без ограничења.
- На гробљу "Лешће" започеће се реализација око 4.000 нових гробних места у току 2009. године.
- За источно подручје града отвориће се ново гробље на површини од око 20 ха које треба да почне са радом 2013. године. Локација новог гробља обухвата терен са нагибом 5-10⁰, ниво подземне воде је мањи од 5 m. Терен је условно стабилан.
- На авалском правцу града отвориће се ново гробље на површини од око 15-20 ха. Локација новог гробља припада повољним теренима. Обухвата заравњени терен нагиба до 5⁰. Терен је са нивоом подземне воде већим од 5 m.
- Између насеља Калуђерица и Лештане отвориће се ново гробље на површини од око 5 ха. Локација новог гробља припада условно повољном терену. Терен је нагиба 5-10⁰, ниво подземне воде је мањи од 5m и терен је условно стабилан. Коришћење овог терена условљава нивелационо прилагођавање природним условима.
- За потребе насеља Ритопек отвориће се ново гробље на површини од око 2 ха. Локација новог гробља припада условно повољном терену. Терен је нагиба 5-10⁰, а ниво подземне воде је око 5 m.
- За потребе насеља Сурчин отвориће се ново гробље на површини од око 2 ха. Локација новог гробља, са инжењерскогеолошког аспекта припада условно повољним теренима, који условљавају одређена ограничења при коришћењу

овог простора (ниво подземне воде је на око 5 m). Налази се на деловима лесне заравни од коте 77.5 - 85.0 мнв.

- За потребе насеља Батајница отвориће се ново гробље на површини од око 10 ha. Локација новог гробља, са инжењерскогеолошког аспекта припада најпогоднијим теренима, без ограничења у коришћењу. Налази се на лесној заравни изнад коте 85.0 мнв. Терен је са нивоом подземне воде већим од 10 m.

У првом планском периоду неопходно је предузети следеће: на Новом бежанијском гробљу активирати у току 2002. године минимум 2.000 нових гробних места (прва фаза од укупно планираних 10.000 нових гробних места закључно са 2006. годином). За сремско подручје града отворити ново гробље на површини од око 60 - 70 ha које би требало да почне са радом 2006. године. На гробљу "Лешће" планирати реализацију око 5.600 нових гробних места до 2006. године.

Као посебан садржај који постоји у већини европских градова потребно је обезбедити и место за сахрањивање животиња - кућних љубимаца. Локација новог гробља за кућне љубимце предвиђена је у Блоку 51 у Новом Београду на површини од око 4 ha. Са инжењерскогеолошког аспекта припада најповољнијим теренима, без ограничења у коришћењу.

Локације за сточна гробља ће се, у складу са потребама, а у сарадњи са релевантним институцијама, разматрати на нивоу општина или насеља.

Пре израде планске документације за новопланирана гробља потребно је, у складу са важећом законском регулативом, израдити претходну анализу утицаја гробља на животну средину.

Табела 72:

Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање

<i>врсте гробница</i>	<i>димензија (m)</i>	<i>брutto површина</i>
<i>гробнице -двојне</i>	2.50 x 2.75	око 12,0 m ²
<i>гробови у низу</i>	2.20 x1,0 и 2,30 x1,10	око 5,0 m ²
<i>гробови за урне</i>		око 1,2 m ²

4.8.13 Посебни зелени комплекси

Под појмом посебних зелених комплекса у Генералном плану су обухваћене ботаничке баште, зоолошки вртови, арборетуми, расадници, изложбе цвећа. Ботаничке баште представљају научне и културне установе у којима се налазе научни центри ботаничких дисциплина. Зоолошки вртови, како им само име каже, пре свега су места где се чувају животиње. Они су, поред тога, значајни едукативни и истраживачки центри. Арборетуми су збирке дендрофлоре на отвореном, док су расадници погони за производњу садног материјала.

Ботаничка башта "Јевремовац", која је заштићена као споменик природе ботаничког карактера, једина је ботаничка башта у Београду. Зоолошки врт се налази на Београдској тврђави, у оквиру непокретног културног добра од изузетног значаја. Арборетум Шумарског факултета поседује вредну збирку дендрофлоре. На територији града постоји већи број расадника у друштвеном и приватном власништву.

Генералним планом су предвиђене две локације за нову ботаничку башту: каменолом Стражевица и Топчидер. Као могуће локације за нови зоолошки врт предлажу се две локације: Велико блато и Јелезовац. Планом није предвиђена нова локација за

арборетум. Већина расадника се задржава са могућношћу подизања нових на локацијама које су намењене зеленим површинама. Изложбе цвећа (локалне и међународне) је могуће организовати на некој од локација нових паркова или у склопу постојећих (нпр. парк на Ушћу или парк Кеј између два моста на Сави).

У комплексима Ботаничке баште "Јевремовац" и Зоолошког врта дозвољено је уређење сагласно предвиђеној намени као и опремање и изградња објеката искључиво у функцији одржавања, истраживања и едукације, а у складу са категоријом њихове заштите. За подизање нових специјалних зелених комплекса важе следећи услови:

Ботаничка башта "Јевремовац":

- обезбедити добру спољну приступачност Ботаничкој башти;
- ширине стаза прилагодити механизованој нези садница;
- могуће су следеће намене: изложбени део, парцеле за експерименте, расадник, оранжерија и економски део;
- башту планирати тако да је могућа етапна реализација и проширење.

Зоолошки врт:

- уређење врта прилагодити основним циљевима подизања зоолошког врта, а то су: едукација, наука, рекреација и заштита природе;
- планирати процентуално учешће од укупне површине: изложбеног дела 50 – 60 %, парка 30 – 40% и економско-административног дела 10 %;
- зоолошки врт планирати тако да је могућа етапна реализација и проширење;
- планирати природне препреке, као што су: ровови, вода, мреже у комбинацији са живим оградама и др.

Дозвољени су следећи радови (Ботаничка башта, Зоолошки врт, Арборетум):

- уређење сагласно предвиђеној намени и опремање објектима искључиво у функцији одржавања, истраживања и едукације,
- реконструкција и обнова постојећих стаза и објеката,
- санитарна сеча стабала,
- реконструкција и подизање нових вртно-архитектонских елемената и опреме и ограђивање.

У расадницима је дозвољено подизање објеката који су у функцији расадничке производње. Посебне зелене комплексе треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

4.8.14 Неуређена земљишта, копови, депоније са посебним стањем зеленила

Под неуређеним земљиштима у Генералном плану подразумевају се напуштени површински копови, напуштене депоније смећа, запарложена земљишта која нису приведена намени и друго. На територији града налази се више површинских копова глине и камена од којих су неки још активни. Одлагање смећа на напуштеним, као и на активним депонијама, било је, а и сада је неадекватно. На територији града, па и у самом центру, има доста запарложеног земљишта. Планом је предвиђена нова намена на подручјима већих површинских копова, као што су копови глине изнад Вишњице или површински коп камена Стражевице. Мање површинске копове треба рекултивисати. Запарложена земљишта новим планом добијају нову намену. Један део ових земљишта је намењен за нове паркове или за заштитно зеленило.

На неуређеном земљишту дозвољена је санација депонија, спровођење мера рекултивације, садња и подизање објеката.

4.8.15 Третман комуналног чврстог отпада са посебним обавезама рекултивације

Постојећи систем управљања комуналним чврстим отпадом (КЧО) Београда своди се, готово искључиво, на његово сакупљање и депоновање. Кључни проблеми овог система су: недовољна рециклажа (око 5% укупне количине КЧО, која се углавном спроводи изван комуналног сервиса града), нехигијенско одлагање отпада на градској депонији "Винча", нелегално депоновање отпада широм града и нерегулисане обавезе откупљивача рециклабила према граду.

До 2021. године планира се одрживи систем управљања КЧО Београда на принципу "сакупљање - рециклажа - депоновање". То подразумева организовано сакупљање, прераду и продају секундарних сировина (рециклабила) и сакупљање и депоновање преосталог интегралног КЧО. Тиме се, осим заштите животне средине и природних ресурса, остварује добит од рециклаже и смањује количина отпада за одлагање, што продужава век трајања депоније.

У циљу обезбеђивања дугорочне поузданости у третману КЧО неопходно је истражити локацију за депонију на левој обали реке Саве. Локација потенцијалне депоније треба да задовољи услове из Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депоније отпадних материја (Службени гласник РС број 54, 1992. год.) и треба да представља резерват за даљи развој система депоновања отпада.

Отварањем нове локације продужио би се век трајања депоније "Винча" и смањили трошкови транспорта отпада. Планирана депонија би била регионалног карактера, јер би се на њој депоновао и отпад прикупљен на територијама суседних општина и највероватније би била лоцирана ван територије ГП.

Организовано сакупљање профитабилних рециклабила (папир, метал и стакло) посредством градског комуналног сервиса вршиће се сукцесивно, до максимално могуће количине од око 21% у односу на укупну количину КЧО. Предвиђена су три начина сакупљања рециклабила: 30% системом доношења у откупне станице равномерно распоређене у ткиву града, 30% са градске депоније и 40% "од врата до врата". Откупне станице за одређене рециклабиле лоцираће се у оквиру зелених пијаца и поред већих самоупруга, док ће за друге бити одређена посебна места и мрежа станица за пријем и откуп.

Обрада прикупљених рециклабила предвиђа се у уређају за обнављање материјалних ресурса (ОМР) ниске технологије са преовлађујућим мануелним радом, капацитета 300 тона на дан на локацији депоније "Винча". Депоновање преосталог отпада након рециклаже планирано је на локацији постојеће депоније "Винча" која нехигијенски ради последњих 25 година формирајући депо смећа на површини од 40 ha. Коришћење ове локације за будуће потребе Београда условљено је њеном санацијом и проширењем на укупну површину од 70 ha.

Приоритетни санациони радови постојеће депоније "Винча" су реализација објеката заштите животне средине од произведених гасова и процедурне воде из депоније. Систем дегазације депоније подразумева изградњу 17 бунара за контролисано одвођење депонијских гасова. Систем за пречишћавање процедурне воде из депоније подразумева изградњу дренажне мреже дужине 1.200 m, оксидационе лагуне површине 5.000 m² и подлоге за узгој акватичне вегетације површине 10.000 m². Треба извршити и сукцесивну изградњу осталих објеката за заштиту животне средине и за нормално функционисање проширене депоније (потпорна грађевина, ободни канал, путна и комунална инфраструктура, отварање позајмишта земље за прекривање смећа, формирање заштитних зелених појасева, доградња дегазационих

бунара, изградња пратећих објеката итд). Такође је потребно санирање нелегалних депонија широм града уз предузимање адекватних мера за њихово сузбијање, првенствено увођењем регуларног сервиса за сакупљање КЧО на целом подручју ГП Београда, па и шире.

Основна просторна јединица за планирање управљања КЧО је зона стварања отпадака (ЗСО) чија количина не прелази 3-4% од укупно годишње сакупљеног отпада. Праг рационалности транспорта отпадака возилима за њихово сакупљање је 20 km до тзв. "урбане депоније" и "урбаног постројења". Преко те границе уводе се претоварне станице за превоз отпада возилима великог капацитета до "регионалне депоније" и "регионалног постројења". Откупни, односно прихватни центри за рециклажу, лоцирају се у оквиру сваке ЗСО на високофреквентним местима.

Кључне норме за локацију депоније (Правилник о депонији, Сл.Гласник РС,бр. 54/92) су:

- Облик рељефа локације депоније по правилу је у увалама заклоњеним бочним рељефом;
- Век трајања депоније је 20 година;
- Удаљеност геоморфолошки заклоњене депоније од насеља је минимум 400 m;
- Удаљеност депоније од стајаћих вода је минимум 0,5 km;
- Удаљеност депоније од текућих вода - река је минимум 0,5 km;
- Геолошка подлога депоније водопрпусности испод $K 1 \times 10^{-5}$ cm/sec, минималне дебљине 2 m.

Постојеће и планирано стање у Београду:

- На подручју ГП Београда формирано је 34 зоне стварања отпадака (ЗСО).
- На локацији "Винча" планирана је тзв. "урбана депонија" и "урбано постројење" за обнављање материјалних ресурса из КЧО и депоновање остатка отпада. Локација "Винча" је удаљена просечно 20 km од 34 ЗСО.
- Центри за доношење рециклабила (секундарних сировина) планирани су у свакој ЗСО у оквиру зелених пијаца и поред већих самоупруга.
- Локација депоније "Винча" је на падини Дунава у заклоњеној котлини, површине 200 ha, чију основицу чини постојећа депонија површине 40 ha.
- Расположиви капацитет локације "Винча" је за преко 80 година депоновања отпадака, а планирана је за 20 година.
- Локација "Винча" је на удаљености од 1,6 до 2,7 km од околних насеља.
- Локација "Винча" је на удаљености од 0,75 km од Ошљанске баре у Великоселском риту.
- Локација "Винча" је на удаљености од 1,3 km од Дунава.
- Геолошка подлога депоније састављена је од прашинастих глина дебљине 20 m, водопрпусности $K 1 \times 10^{-5}$ до 1×10^{-7} cm/sec.

За спровођење предложеног концепта управљања КЧО неопходно је, до 2006. године, доношење градске одлуке о спровођењу рециклаже којом би се, поред осталог, регулисале и финансијске и друге обавезе постојећих и будућих откупљивача и прерађивача рециклабила према граду у смислу плаћања накнаде (деоба добити) за право на рециклажу, као и усвајање планско-пројектне документације за депонију смећа "Винча" и за друге елементе система за рециклажу.

4.9 Пољопривредне површине и објекти

Пољопривредно земљиште обухвата све површине које су непосредно намењене производњи биљних, а посредно и сточних производа, ради обезбеђења хране, аграрних сировина и других производа биолошког порекла.

Ова намена у ГП обухвата првенствено ванградске, предеоне просторе, као и зоне непосредно уз приградска села. У овом ГП пољопривредна земљишта су измешана у ванградски предео са другим природи блиским системима као што су шуме, мочваре, заленила на форландима и сл. са којима чине јединствени пољопривредни предео.

Под примарном биљном производњом (на основу Закона о пољопривредном земљишту чл. 10-12) сматра се: ратарска, воћарско-виноградарска, повртарска и расадничка производња, затим производња лековитог, ароматичног и украсног биља, производња гљива и производња ђубрива.

4.9.1 Постојеће стање

Учествујући са 62,3% у укупним површинама, пољопривредно земљиште чини једну од главних компоненти усклађивања економских, еколошких и социјалних аспеката развоја подручја Плана на принципима одрживости. Од укупно 39.500 ха пољопривредних површина, на оранице и баште отпада 85,6%, воћњаке 4,9%, винограде 1,6%, ливаде 2,6%, пашњаке 4%, рибњаке 0,4%, баре и трстике 0,9%.

Заступљеност наведених категорија показује високу просторну диференцијацију, у зависности од степена урбанизованости, рељефа и педолошких услова. Структура коришћења ораница и башта је такође неуједначена. Приметно је прилагођавање тржишним погодностима и локалним научно-истраживачким и технолошким капацитетима за производњу семенског и расадног материјала. Према подацима статистике, која примењује критеријум коришћења по основним организационим облицима, данас се 68,9% укупних пољопривредних површина Плана налази у индивидуалном сектору (Шумадија - 86,3%; Банат - 53,4%, Срем - 51,1%). Остали облици коришћења обухватају друштвени сектор (пољопривредне организације - 26,7% и задруге - 0,7%) и тзв. неорганизовану земљишну својину (3,7%), која се јавља на једној трећини пашњака (око 650 ха) и 80% бара и трстика (око 320 ха).

Према попису 1991. удео чисто пољопривредних газдинстава износио је свега 3,6%, а просечно газдинство је имало 1,08 ха обрадивог земљишта и 0,1 активног пољопривредника, старости 57,6 година, док је број држане стоке био далеко испод потенцијала крмне базе. Извесне разлике по насељима битније не мењају неповољну слику основних ресурса породичних газдинстава. Током последње деценије стање у овој области се још више погоршало о чему говори: сукцесивно смањивање обрадивог земљишта, углавном услед ширења дивље градње, преовлађивање негативних трендова у сточарству, нарочито говедарству, приметна запуштеност знатног дела њива, воћњака, винограда и сеоских дворишта и готово патолошко окретање млађих чланова пољопривредних домаћинстава од обрађивања земље и обављања других послова на газдинству. Београду је потребна нова визија пољопривреде, као делатности која пружа економски просперитет, друштвени углед и личну сатисфакцију.

4.9.2 Циљеви

План коришћења и заштите пољопривредног земљишта подређен је побољшању економских услова пољопривредне производње, повећању амбијенталне и пејзажне вредности пољопривредно-руралног подручја и унапређењу еколошких и социјалних услова живљења на целом подручју града Београда. Остваривање ових задатака засниваће се на разради комплексних програма уређења пољопривредног производног простора у међузависности са шумама и изграђеним ткивом на нивоу насеља, односно према принципу јединства насеља и атара, а према следећим општим принципима:

- успостављање еколошки оптималних односа између пољопривредних, шумских и других зелених површина;
- усклађивање економских интереса корисника / власника појединих земљишних парцела са жељама и интересима локалних заједница на нивоу насеља и града у целини;
- обезбеђење материјалне подршке за спровођење програма из јавних фондова, иностраних финансијских институција и других извора;
- обавезујући критеријум рационалног коришћења пољопривредног земљишта представља уважавање тесних међузависности у развоју биљака и сточарске производње.

За унапређење стања уређености и начина коришћења пољопривредног земљишта на нивоу града, насеља и појединачних газдинстава / предузећа, потребно је:

- иновирати катастарски премер и ажурирати податке о коришћеним површинама по катастарским културама и власницима земљишта,
- обезбедити законске гаранције за дугорочни закуп земљишта, као једног од основних модалитета побољшања аграрне структуре, укрупњавањем коришћене површине на економски и биолошки виталним породичним газдинствима,
- обезбедити информатичку и стручну подршку пољопривредницима при изради инвестиционе документације за оснивање вишегодишњих засада, сточних фарми и других производних објеката, укључујући и припрему типских модела оптимизације пољопривредне производње,
- успоставити редовно испитивање и контролу квалитета земљишта, воде и других елемената животне средине,
- успоставити систем ажурних информација и прогноза о стању на тржишту појединих пољопривредно-прехранбених производа и
- успоставити систем пољопривредног рачуноводства на породичним газдинствима, према решењима која се примењују у земљама Европске уније.

4.9.3 Концепција развоја

Пољопривредно земљиште је интергрални ресурс који се, поред педолошког слоја и других елемената биосфере, састоји и од створених добара у виду хидротехничких уређаја, путне мреже, заштитног зеленила, помоћних зграда и других објеката од значаја за његово будуће коришћење. Битно је да се у процесима интензификације пољопривредне производње поштује не само праг економске рентабилности, већ и еколошки праг супституције, чиме се спречава смањење обновљивог потенцијала пољопривредног земљишта, а уједно обезбеђује и очување еколошке равнотеже на ширем простору.

Полазећи од критеријума положаја у односу на основне типове градског ткива, с једне, и природних социо-економских услова пољопривредне производње, с друге

стране, одређује се следећа класификација пољопривредног земљишта и других аграрних ресурса по основним подручјима града:

- пољопривредно-руралне енклаве око градског језгра,
- банатски и сремски део рубног појаса и
- шумадијски део рубног појаса.

У оквиру пољопривредно-руралних енклава око градског језгра и других претежно стамбених зона, приоритет има елиминисање запарљених и необрађиваних површина, подстицање планског уређења окућнице, оснивања воћњака, винограда, расадника цвећа и других вишегодишњих засада, односно сејаних ливада и пашњака. Посебну подршку треба обезбедити израдом програма за оснивање заједничких градских башта, подељених на ситне парцеле за вишегодишње индивидуално коришћење. У појединачним случајевима, такође, на основу посебних програма и дозвола, подржаваће се подизање мањих сточарских фарми, уколико то доприноси обогаћивању амбијенталних, еколошких, етнолошких или историјских садржаја појединих делова града (на пример, фарме понија, јахаћих коња, ретких сојева говеда, неких егзотичних или старих аутохтоних врста стоке и живине и сл.).

У банатском и сремском делу рубног појаса града приоритно је трајно очување високе природне плодности преовлађујућег дела пољопривредног земљишта побољшањем еколошких услова пољопривредне производње са ослонцем на следеће мере: ограничење примене хемијских средстава, промовисање метода интегралног прихрањивања и заштите биља, на израду и спровођење програма оснивања пољозаштитних појасева, уз истовремено очување природних или пољопривредних енклава (баре, мочваре, шумарци, забрани и сл.) на подручјима нарочито интезивне пољопривреде, на повећање степена дивезивикације пољопривредне производње применом разноврснијих плодорода и плодосемена, агротехничке мелиорације киселих, сабијених и других деградираних земљишта, на оснивање и рационално коришћење савремених система за наводњавање, према еколошки безбедним и економски рентабилним технолошким решењима.

У шумадијском делу рубног појаса града приоритно је: потпуније и ефикасније искоришћавање природних и тржишних погодности за интезивирање производње одговарајућих врста и сорти континенталног воћа, стоног и винског грожђа, свежег поврћа, лековитог биља и других пољопривредно-прехранбених производа, местимично применом метода органске, односно биодинамичке производње, затим побољшање технолошких и економских услова пољопривредне производње, укрупњавањем поседа и парцела газдинстава способних за прилагођавање променама на тржишту и социо-економском окружењу, спречавање ерозије, побољшање природне плодности земљишта и очување пејсажних вредности применом одговарајућих пољопривредних и шумских операција.

4.9.4 Планирана намена пољопривредног земљишта

Осим примарне пољопривредне производње, на пољопривредном земљишту се могу градити и следећи објекти примарне пољопривредне производње: магацини за репроматеријал (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за производњу поврћа у затвореном простору (стакленици), објекти за производњу гљива, глистењаци, тресетишта, аеродроми за пољопривредну авијацију, просецање пољских путева, рибњаци и објекти у сточарству (сточне фарме, ергеле, хиподроми и сл.) као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је најмање 800 м. У заштитном појасу између границе пољопривредних парцела и обале водотока од 10 м није дозвољено коришћење пестицида и вештачких ђубрива. Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству су: од стамбених зграда 200 м, од магистралних путева 200 м, од речних токова 200 м и од изворишта водоснабдевања 800 м. Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже "Анализа утицаја на животну средину" за фарме са преко 500 условних грла, као и објекти од општег интереса утврђени на основу закона.

Коришћење пољопривредног земљишта за друге намене дозвољено је само за подизање заштитних шума и другог зеленила, као и за заокружено уређење стамбених, привредних и инфраструктурних објеката на локацијама које су дефинисане одговарајућим планским решењима. На пољопривредном земљишту су дозвољени сви радови који доприносе повећању његове вредности као фактора пољопривредне производње, под условом строгог поштовања еколошких ограничења за трајно очување биокапацитета укупног простора, а нарочито:

- спровођење хидротехничких мелиорација на бази одговарајућих програма који су усклађени са водопривредним основама,
- умрежавање пољопривредног земљишта у разне видове заштитног зеленила, што се не одражава на смањење површина коришћених у пољопривредне сврхе,
- опремање пољопривредног земљишта путном мрежом и другим видовима техничке инфраструктуре у функцији унапређења економских услова пољопривредне производње,
- промена намена коришћења појединих категорија пољопривредног земљишта на основу детаљног испитивања природних и тржишних погодности и ограничења,
- подизање сточарских фарми и других економских зграда на пољопривредним површинама у складу са санитарним стандардима и другим условима утврђеним законом,
- постојећи појединачни стамбени објекти на пољопривредном земљишту се задржавају.

4.9.5 Типови пољопривредних површина

У ГП су идентификоване и планиране, према начину коришћења, следеће пољопривредне површине:

- оранице и баште (укључујући окућнице, плантаже лековитог и вишегодишњег биља, воћно-лозне расаднике, расаднике цвећа и украсног шибља, стакленике и пластенике, мање скупине шумског дрвећа на ораницама, пољозаштитне појасеве, међе, угаре и сл.),
- вишегодишњи засади (воћњаци и виногради),
- трајни травњаци (ливаде и пашњаци),
- рибњаци, трстици, баре и
- пластеници и стакленици.

4.9.6 Оранице и баште

Основна правила коришћења су:

- примена плодореда и плодосемена у складу са природним условима и тржишном тражњом, редовно органско ђубрење стајњаком, а у изузетним случајевима заоравањем зелене масе;
- усклађивање начина обраде земљишта са степеном еродабилности земљишта, уз обавезну контурну обраду и сповођење других заштитних мера на теренима са нагибом изнад 15%;
- умерено и контролисано коришћење хемијских средстава, према принципима интегралне заштите и прихрањивања биља;
- очување међа, живица и других природних станишта дивље флоре и фауне, дестимулисање интензивног коришћења маргиналних ораница изнад 6. катастарске класе које су природно предиспониране за пошумљавање или затрављавање.

4.9.7 Вишегодишњи засади

Један од основних планских приоритета је очување, обнова и оснивање нових засада на традиционалним воћарским и виноградарским подручјима града. При томе ће се нарочито подстицати:

- оснивање винограда на положајима од посебне пејсажно-историјске вредности,
- осавремењавање сортимената појединих врста воћа према отпорности на болести и штеточине, времену сазревања, погодности за транспорт и захтевима потрошача,
- примена метода интегралне заштите и прихрањивања и
- производња радно интензивних врста воћа за извоз, ради ублажавања проблема незапослености на читавом подручју града.

4.9.8 Трајни травњаци

Повећање производног потенцијала ливада и пашњака представља основни елемент деловања унапређења крмне базе за рентабилну производњу говеда, оваца, коза, коња и других преживара. Травни покривач има, такође, велику антиерозивну моћ и еколошко-пејсажну вредност у мозаичној структури предела типичних за шумадујском побрђе. Једно од ограничења за планско уређивање ове категорије пољопривредног земљишта чине недовољно прецизирана власничко-корисничка права и обавезе над делом пашњака. Потребно је да се правила уређења и коришћења ових површина јасно дефинишу у склопу комплексних програма уређења пољопривредно-шумског простора на нивоу насеља.

4.9.9 Рибњаци, трстици и баре

Еколошки императив је да се очувају постојећи трстици, баре и други мочварни терени. У процесима пољопривредне производње они могу да буду коришћени за оснивање топловодних рибњака. У склопу оспособљавања ширих подручја за спорт и рекреацију, дозвољена је њихова трансформација у вештачка језера, са пратећим инфраструктурним садржајима.

4.9.10 Пластеници и стакленици

Производња у стакленицима и пластеницима представља један од важнијих видова супституције пољопривредног земљишта, којим се обезбеђује висока продуктивност коришћеног простора и људског рада. Основно правило је да се објекти те врсте могу подизати искључиво изван подручја од посебне културно-историјске, пејзажне, амбијенталне и религијске вредности и то на теренима посебно намењеним у те сврхе, односно на основу посебних дозвола одговарајућих комуналних служби.

4.10 Водне површине и објекти

Водне површине у ГП су означене на јединствен начин. Унутар њих постоје посебни делови који су намењени за различите врсте коришћења, као што су пловни путеви, обала и приобалне зоне за различите рекреативне и друге активности и сл.

4.10.1 Постојеће стање

Пловни пут је појас реке у зони матице са обезбеђеним дубинама од 2,5-3,5 m при најнижим пловидбеним водостајима. Ширина пловног пута за Дунав је 200 m, а за Саву 80-100 m. Просечна ширина Дунава код Београда је око 550 m, а Саве 200-300 m, а преостали део ван саобраћајног коридора на Дунаву око 350 m, односно 100-200 m на Сави. Градске обале су брањене и небрањене. Брањене обале су уређене (градске обалоутврде) и неуређене (форланди испред насипа). Објекти за пристајање пловила су места на обалама са робним и путничким терминалом, снабдевачким пунктом и ремонтом за бродове (Савско пристаниште, Лука "Београд", оперативне обале, Бродоградилште, пловна радионица десна обала Саве - 2 km и "Бродотехника" на 12 km тока Саве).

Уз обале Саве и Дунава привезано је преко 100 ресторана на води, у више од 20 привезишта чува се преко 3.000 чамаца и привезано је око 900 рекреативних сплавова. Постављено је преко 600 сојеница, а уз обале је усидрено или привезано мноштво бродова, багера, тегљача, баржи и других пловних објеката београдских предузећа, као и десетак понтона или степеница за приступ чамаца превозника. Обала је окупирана многим другим неадекватним и еколошки неприхватљивим садржајима (претакалишта, депоније песка и шљунка, асфалтне базе, складишта расутог терета, дивље депоније смећа, истакалишта градске канализације и изливи колектора). Иако је такво стање присутно деценијама, у периоду реализације ГП неопходно је постићи уређење и пуно коришћење београдских обала. Од изузетно значаја је ревитализација Земунског пристаништа (Капетанија), реконструкција Савског пристаништа, као и етапно унапређење Луке "Београд" на Дунаву.

4.10.2. Концепција развоја

Обале Саве и Дунава се могу користи за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, растављање, састављање конвоја, привез пловних објеката у транзиту, пристајање пловила, зимовници и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатација материјала из речног корита, марине, ресторани и спортови на води, сплавови итд.).

Изградњом обалоутврда и уређењем приобалних површина у градском језгру планира се остварење урбоекономског потенцијала атрактивних и профитабилних локација града на рекама. Планира се да се присуство објеката на води (бродови ресторани, сплавови, сојенице) задржи, уз потребу посебног уређења тих простора. Потребно је да се максимално сачувају природни квалитети, а истовремено прате потребе развоја града, па се планира коришћење приобалне акваторије и постављање објеката на води и у приобаљу као уједначен и једнообразан третман. Уређење обала и ада, марине и наутички туризам треба да постану специфично обележје Београда. Нови смештајни капацитети планирају се уз марине, а посебно на Ади Хуји и на новој ади на левој обали Дунава, као и излетнички хотел и марина код археолошког налазишта у Винчи.

Градски простори примарне туристичке вредности у Београду су стара језгра Београда и Земуна, привредне и рекреативне зоне, али њихова вредност, као и нове могућности и потребе, везују се нарочито за просторе уз обале Саве и Дунава. Планира се уређење Калемегдана и Гардоша, пристаништа на Сави и проширење пешачких зона. Контакт нових градских зона са речним обалама треба реализовати у Горњем Земуну, код Бродоградилишта у Савском амфитеатру, на Старом сајмишту, у Карађорђевој улици испод Косанчићевог венца, на Калемегдану (Доњи град), у дунавском центру на Дорћолу (марина, Стара централа, простор железнице и стоваришта), у новом дунавском центру на Ади Хуји, у привредној зони Великоселски рит, код археолошког центра у Винчи, у новој привредној и пристанишној зони "Рева" на левој обали Дунава и у новом центру у Крњачи, као и на новој дунавској ади "Чапља" наспрам Великог ратног острва и Новог Београда.

Треба обезбедити саобраћајне прилазе и паркинг места у непосредном залеђу обале, уз истовремену забрану колског прилаза на уређене стазе и насипе до реке. Уз саму обалу су планиране пешачка и бицикличка стаза у континуитету (бицикличке стазе се планирају одвојено од пешачких), планира се веза речним саобраћајем са околним локацијама (увођење речних трамваја), а за допремање робе и одношење отпада планира се само интерна колско-пешачка стаза. У зони степеништа нема стационирања како би се обезбедио слободан приступ и са територије и са акваторије. Инфраструктурну опрему на неуређеним обалама треба решити инсталацијом дуж насипа, а у оквиру изграђених обалоутврда решавати урбанистичким актима за поједине локације и групе објеката.

Услови за коришћење уже зоне приобаља су следећи: обала треба да буде доступна у сваком градском сегменту (пешачка и бицикличка стаза) а уколико се на доњем нивоу обалоутврде налазе спортски терени, висина њихових елемената (ограда) не сме прећи висину горњег нивоа обалоутврде. Обликовање обалоутврда усагласити са детаљнијом наменом и амбијентом контактеног подручја. Сачувати карактер и аутентични изглед појединих сегмената постојећих кејова, приликом неопходних реконструкција ради постизања јединственог степена заштите (Старо језгро Земуна, Пристаниште, зона Савског амфитеатра). Делове обала у контакту са већим зеленим

површинама, где је то могуће, треба природно уредити, уз чување аутохтоне вегетације (од хотела "Југославија" до Ушћа итд.). Континуирано уредити прелазе преко рукаваца и марина и омогућити прелазак бицикличке и шетне стазе (као на планираном решењу испред Топлане и Бродоградилшта на Новом Београду). Предвиђа се уклањање објеката од мостова узводно/низводно 100/50 м и обалних рампи 50/50 м. Није дозвољено постављање бродова ресторана испред Старог сајмишта.

4.10.3 Типови објеката приобалне зоне

За коришћење водених површина у ГП су планирани следећи типови објеката:

- марине,
- везови у току,
- бродови ресторани,
- рекреативни сплавови и
- сојенице.

4.10.4 Марине

Марина је основни објекат наутичког туризма и специјализована туристичка лука на обали са садржајима намењеним пловним објектима за рекреацију и потребе наутичких туриста, са скупом објеката, уређаја и опреме на воденој и копненој површини.

Постојеће марине су:

- Земун до Ушћа: Клуб "Широка стаза", Клуб "Радечки", Кајак-кану клуб "Земун", Веслачки клуб "Галеб", Наутички клуб "Гардош", Мотонаутички клуб "Земун", Спортско-риболовачки клуб "Дунав", Удружење пријатеља Саве и Дунава
- "4 јули", пристан "Св.Никола" (10 клубова);
- Ушће до Вишњице: Мотонаутички клуб "Дорћол 1" и "Дорћол 2", Удружење риболоваца "Мика Алас", "7 јули" и "Карабурма", Клуб "Ада Хуја" и Аласко друштво (7 клубова) са десетак већих локација за привез пловила у функцији марина, од којих су две базенског типа (Марина "Дорћол" и рукавац Аде Хује).
- Марина "Гемакс", Кајакашки клуб "Бродарац", Марина "Сава", Клуб "Савски Бисер" и још пет појединачних локација (око 9 клубова) са око пет мањих локација за привез пловила;
- Спортско-риболовачко друштво "Стенка", Једриличарски клуб "Бродарац", риболовачки клубови у чукаричком рукавцу, на Макишу и Риболовачки клуб "Железничар" (око 11 клубова), са око три веће локације за привез пловила у функцији марина, од којих једна у рукавцу Аде Циганлије.

Основни елемент марине је усидрени пловни објекат са групом основних садржаја (управа, чување, одржавање чамаца и мотора, санитарни чвор) око којих се формирају зоне за организовано сидрење са одговарајућим воденим прилазима и пролазима, а у непосредној вези су и остали објекти и делатности проширених функција марине.

Ранг марине прописује надлежни државни орган (национална категоризација) и у зависности од категорије потребни су различити садржаји од друштвених, преко рекреативних, услужних, трговачких и административних делатности:

- прихватање, чување, отпремање и рентирање пловила са сервисном службом - снабдевање горивом, резервним деловима и поправка пловила;
- царинска, полицијска, здравствена, радио и метеоролошка служба, мењачнице, банке, ПТТ услуге, туристичке агенције;
- хотелско-угоститељске услуге са трговином (продаја наутичке и спортске опреме, чамаца);
- друштвено-клубске и наутичке промотивне делатности везане за наутички спортски клуб и спортско-рекреативне и забавне садржаје.

Марине на речним токовима формирају се у два типа:

- а) базенска марина и
- б) марина у току.

У Генералном плану предвиђено је да се одржи већина постојећих марина и клубова за држање чамаца али и изгради већи број нових у различитим високим категоријама.

Постојеће локације марина остају и даље активне али их треба ускладити са прописаним условима.

Богатство садашњих клубова који су приступачни грађанима Београда и са скромним економским могућностима треба одржати уз нужне промене и унапређења, али је значајно увести на више места нове савремене марине већег капацитета и високог стандарда услуге ради укључења у међународни туристички систем на Дунаву.

Места природно заштићених базена са добрим приступом градском центру (речни рукавци и зимовници) биће искоришћени за изградњу или реконструкцију базенских марина. Планиране локације базенских марина у простору ГП су: бежанијски зимовник, чукарички рукавац, марина "Дорћол", рукавац Аде Хује и ушће Болечице, као и могуће локације на левој обали Дунава у вези са коридорима планираних мостова и нарочито на новој ади, где су могуће нове марине на више места, великог капацитета и квалитета.

Подразумева се одржавање и унапређивање поменутих постојећих и изградња нових марина на десној обали Дунава у Батајници, СРЦ "13 мај" спојен са локацијом вила "Вукојчић", локација "Говеђи брод" и већи број нових пунктова на левој и десној обали Саве.

За различите величине чамаца потребно је предвидети следеће димензије везова (површина веза - минимална површина коју заузима пловило у најнеповољнијим приликама):

Табела 73:
Димензије везова

<i>дужина чамаца</i>	<i>димензије веза (m)</i>
<i>до 4,5 m</i>	5,7x 3,0 (50% заступљености на нашим рекама)
<i>до 6,5 m</i>	7,5x 3,7 (36% заступљености на нашим рекама)
<i>до 7,5 m</i>	9,3x 4,3 (12% заступљености на нашим рекама)
<i>преко 7,5 m</i>	(2% заступљености на нашим рекама)

Према елементима основних садржаја које марина испуњава може се установити више категорија по услугама (стандардне, луксузно-угоститељске, рекреативно-спортске) и величини (првог реда са капацитетом преко 300 чамаца, другог реда за 100-300 и трећег реда за око 100 чамаца).

Акваторија марине се користи површински и зависи од природно створених предуслова и броја предвиђених пловила која се везују управно на обалу. Пловила се

везују за гатове (елементи за везивање: око 2 m ширине за 100 m дужине) који могу бити: стабилни (ако су осцилације воде мање) и пливајући.

Основни услови прилагођени београдским маринама:

- приступ марини потпуно уређен у саобраћајном смислу уз обезбеђено паркирање сразмерно њеном капацитету;
- потпуно опремљена инфраструктурно (водовод, канализација, електрична енергија / расвета, телефон);
- база сидришта (обично шлеп) треба да буде привезан са обалом покретним мостом тако да не омета коришћење нижих платоа на обалоутврди и зону прилаза дуж обалоутврде;
- у случају формирања више марина дуж обале предвидети једну рампу за опслуживање суседних марина са одговарајућом ширином воденог прилаза.

4.10.5 Везови у току

Везови у току представљају површине дуж речног тока намењене везивању мањих пловних објеката. У овом делу су дефинисани још и:

- зимовници,
- сидришта и
- пристајалишта.

У садашњем тренутку везови у току постоје на мноштву малих локација дуж обала Саве и Дунава што указује на хитност решавања организованих пристајалишта и марина. Уочљив је недостатак планираних зона са уграђеним везовима на обали, што доводи до појављивања везова и тамо где их никако не би смело бити. На акваторији постоји шест градских понтона пристана (предвиђених за градски речни саобраћај) од којих три служе за пристан, два за театар и један за ресторан. Има и неколико приватних пристана са везовима у току.

Зимовници могу бити места дуж реке погодна за безбедан боравак пловила у току зиме, тј. акваторија заштићена од леда са довољном дужином при сваком водостају (најчешће речни рукавци). Зимовници су на Дунаву рукавац Аде Хуја, базен Луке "Београд" и Дунавац, а на Сави бежанијски зимовник и Чукарички рукавац, као и нека заштићена места поред обала. Као нове локације зимовника треба активирати неуређене рукаваце форланда и уз минимално уређење увести у функцију зимовника на левој обали Дунава (преко пута Батајнице, Говећег брода, у Црвенки и преко пута Вишњице). Градске рукавце привременим уређењем треба планирати као зимовнике до привођења намени уређеног пристаништа (Ада Хуја, Мала ада, Ада Циганлија и Јоцина ада). Мала ада планирана као саставни део зимовника (купалишта, базени, уметничке колоније, парк скулптура и летња позорница).

Сидришта су водене површине за стационарање пловила без сопственог погона док чекају на претовар или поновну пловидбу. Локације за сидришта одређује капетанија. Постојећа сидришта су на Дунаву код Аде Хује и Вишњице (од 1.162-1.166 km) и на Сави (на 2-3 km). Постојећа сидришта се задржавају уколико задовољавају прописане услове.

Пристајалишта су водене површине за привремено стационарање мањих речних пловила, које се врши везивањем за понтон у води или везова на обали. Предвидети локације за везивање чамаца испред појединачних урбаних целина којима нису

предвиђени други видови везивања пловила. Њихова места треба лоцирати близу места степеништа и на прописаној удаљености од суседних пловних објеката.

4.10.6 Ресторани на води

Ресторани на води (бродови - ресторани) су пловећи објекти (пловећа постројења) на води, који нису предвиђени за честа премештања, а чија је основна намена пружање угоститељских услуга. Око 110 бродова ресторана се налази дуж обала Саве и Дунава: на десној обали Дунава - од "Радецког" у Земуну до Ушћа око 20 ресторана и од Ушћа до Вишњице око 5; на левој обали Саве - од Ушћа до блокова око 25 ресторана и дуж блокова 24 ресторана; на десној обали Саве - од Ушћа до Чукарничког рукавца 9 ресторана и до низводног врха Аде Циганлије још 25 ресторана.

Одликује их сиромашност и једнолучност садржаја и превелика блискост и густина која онемогућава непосредан визуелни и физички контакт са реком, а доводи до стварања спрудова и наплавина. Евакуација отпадних вода (супротно прописима) иде директно у реку без пречишћавања, а снабдевање, складиштење амбалаже и чврстих отпадака угрожава обалу. За саобраћајне потребе се користе пешачке површине, без колских и паркинг простора. Инфраструктурне инсталације импровизовано су прикључене на јавну расвету и хидранте, без канализационих одвода. Фиксирање прилазног моста је често произвољно уз недостатак везова и ниша за везивање објекта а угрожава шетаче и обалоутврду. Упркос недостатака планира се задржавање постојећих деоница на Сави и Дунаву (уз испуњавање услова према плану и правилнику постављања ових објеката које доноси Скупштина града), с тим што су нове локације на истим деоницама водотока, али уз смањивање броја пловила, подизање квалитета, преорганизацију места везивања према истим условима и решавање проблема присутних у постојећем стању на свим позицијама.

Планира се проширење намена бродова на културне (камерна позоришта, изложбени простори...), туристичке (културно-ревијске манифестације, хотели), спортске (рекреативни центри и клубови ...), као и комбиноване намене.

Бродови ресторани морају имати неопходне естетске квалитете. Постављање и изглед бродова ресторана су посебно условљени за одређење просторне зоне:

- У зонама са посебним културно-историјским вредностима могу се поставити само ресторани са бродским коритом и надградњом према условима Завода за заштиту споменика културе.
- У зонама без посебних историјских и културних вредности могуће је постављање бродова ресторана и са другим конструктивним карактеристикама са надградњом примереном амбијенту.
- Није дозвољено постављање бродова ресторана испред Старог Сајмишта и уже зоне Земунског кеја.

Услови за постављање ресторана на води су:

- планирана максимална величина ресторана на води је 250 m² са размаком између објеката од минимум 15 m;
- дубина воде при постављању ресторана мора бити већа од дубине газа при минималном водостају;
- на локацијама уз пловне путеве поставити депласманске објекте тако да не угрожавају безбедност пловидбе;
- прилаз објекту преко приступног моста који је са обалом везан зглобном везом, а сајле и подупирачи не смеју ометати кретање обалоутврдом;
- за привез пловила неопходне битве и нише за заштиту обале од оштећења;
- све приступне стазе морају бити потпуно осветљене;

- обезбедити прикључке за воду, струју и телефон;
- ресторани морају да поседују уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове.

4.10.7 Рекреативни сплавови

Рекреативни сплавови су стационарна пловила састављена од плутајућих тела са малим газом, која нису предвиђена за често премештање, а садрже платформе за сунчање и кабину за смештај опреме и рекреациони боравак људи.

Величина сплавова се креће од 4x4 m до 9x9 m, некад и на два нивоа. Густина варира у односу на локацију и највећа је на Ади Циганлији и Ади Међици. Са експанзијом рекреативних сплавова расте угроженост окружења у функционалном и еколошком смислу, јер не постоје одговарајући услови за поставку и опремање сплавова, те су директни загађивачи вода.

На обалама Дунава и Саве има око 900 сплавова и претежно се налазе на десној и левој обали Саве у ужем подручју града. Рекреативни сплавови заузимају око 20 km обале Саве, од тога: Ада Циганлија око 6 km, Велики Макиш око 9 km, Ада Међица целим ободом острва око 2,2 km, са мањим бројем у зони Остружнице и Умке. Дуж новобеоградских блокова су појединачни сплавови (око 2 km) и на локацији Јоцина ада (1,8 km у континуитету).

На Сави у зонама непосредне и уже санитарне заштите изворишта (где нису дозвољене активности које угрожавају водозахвате и рени бунаре) треба искључити око 3,5 km дужине обале за везивање сплавова, а нове локације могу да се организују на потезу од Остружничке аде до Умке, Аде Хуја и Аде Војна башта.

Дефинитивна намена и организација појединих деоница проистицаће из регулационог плана обала за поједине врсте објеката после синхронизације са осталим наменама у ГП, уз прописивање услова и стандарда у погледу коришћења обале, привеза, изгледа, величине, техничких елемената, потребне инфраструктуре, санитарних, услова приступа и др.

Услови за постављање рекреативних сплавова:

- Планира се да локација рекреативног сплава у просеку обухвата око 20 m воденог огледала по дужини тока, око 30 m обале у залеђу обале са просечном дужином заузећа обале од 15 m;
- Сплавове планирати у међусобном осовинском размаку од 30 m;
- Просечна величина је 6x6 m, са једном етажом у односу отворено / затворено 2:1;
- Обезбедити организовану евакуацију чврстог отпада у залеђу;
- За санитарно употребљене воде користити монтажне санитарне чворове са саморазградњом.

4.10.8 Сојенице

Сојенице су дрвени објекти уз обалу или изнад воде, рекреативне намене, подигнути на стубове ради заштите од поплава.

Већином су лоциране поред отвореног тока и канала у форланду испред одбрамбеног насипа и то: од Блока 45 до остружничког моста (преко 100 објеката); дуж Аде Међице, узводни део Аде Циганлије и у Великом Макишу у два реда у залеђу, а на Остружници и Умци (око 200 објеката); уз насеље "Црвенка" (од 1.171-1.173. km леве обале Дунава); у најстаријем насељу "Мика Алас" у Јојкићевом рукавцу на изводном каналу МЦС Борча (око 1168,5. km) и у насељу "Чапљан" (1.159. km), око 250 објеката. На десној обали Дунава, сојенице су постављене само у делу Ритопека.

На најугроженијим локацијама, од канала Галовица до остружничког моста и на Великом ратном острву планира се потпуно уклањање низа сојеница и сличних објеката из зоне заштите изворишта. На локацији нове аде на левој обали Дунава није дозвољена изградња нових сојеница до израде одговарајућих планова развоја и уређења, када ће се решити и третман постојећих. Постојеће локације ће се користити уз претходна ограничења и смањења, на основу привременог статуса коришћења уз унапређење заштите околине и заштите воде од загађења.

Услови за постављање сојеница су:

- планирани габарит сојенице је око 20 m² са минималним размаком од 10 m,
- планирати монтажне сојенице од природног материјала (изнад коте плављења),
- планирати једну етажу и заступљеност затворених и отворених простора у односу 2:1.

4.11 Даљи третман неизграђених градских површина

Овде је реч о теренима који се налазе унутар градског ткива, али који нису ангажовани ни за какву посебну намену. У извесним случајевима, као на Новом Београду, реч је о површинама на којима се очекује релативно скора изградња. Ове површине се појављују само у постојећем стању, док их у планираном стању нема.

4.12 Даљи третман површина и објеката различитих намена неусклађених са околином

На више места на територији Генералног плана Београда постоје различите површине и објекти чија делатност или само постојање нису усклађени са околином, са основном делатношћу те околине или са неким битним њеним својствима. Површине и објекти који нису усклађени са околином припадају различитим, практично свим наменама које су претходно приказане. Постоји значајна потреба за усклађивањем таквих неусклађених намена било тако што ће се такви садржаји уклонити, извршити извесне трансформације у самој околини, било тако што ће се кроз трансформацију неусклађених намена, или кроз њихово измештање, извршити смањење ризика. У овом ГП су идентификоване и лоциране следеће површине и објекти који су неусклађени са својом околином и који према одредбама овог плана треба да се у процесу имплементације плана ускладе или уклоне:

- површине и објекти становања, општих градских центара, специјализованих центара, привреде, спорта и саобраћаја и другог у подручју изворишта на Макишу, а који су подигнути без дозволе (графички дефинисано);
- површине и објекти становања, рекреације, спорта, пољопривреде, саобраћаја и другог у подручју изворишта у зони канала Галовица на левој обали Саве, који су подигнути без дозволе (графички дефинисано);
- површине и објекти становања, рекреације, саобраћаја и другог у подручју изворишта на Кожари, на левој обали Дунава, који су подигнути без дозволе (графички дефинисано);

- површине и објекти становања и различитих делатности у заштитној зони аеродрома Београд који су подигнути без дозволе (графички дефинисано);
- површине и објекти становања и различитих делатности на активним и потенцијалним клизиштима на различитим локацијама у границама ГП који су подигнути без дозволе (није графички дефинисано);
- површине и објекти становања, привреде, саобраћаја и других делатности у подручју парк шуме Звездара и других вредних зелених простора града који су подигнути без дозволе (није графички дефинисано);
- површине и објекти индустријских предузећа чија је делатност високоризична за околину, јер своје производне процесе нису модернизовали према актуелним прописима о заштити животне средине (идентификовани посебним списком);
- површине и објекти становања и других делатности који су подигнути без дозволе унутар зоне забране изградње око Института "Винча" (графички дефинисано);
- површине и објекти становања и других делатности који су подигнути без дозволе на трасама примарних градских саобраћајница (графички дефинисано).

За сваку од неусклађених ситуација потребно је да се изради одговарајућа студија која ће одговорити на питање на који начин ће се извршити усклађивање. Такве студије су основ за даљу урбанистичку разраду кроз регулационе планове.

У плану намене површина за 2021. годину приказане су три посебне врсте површина из ове групе:

- површине привредних делатности и привредних зона које се трансформишу у комерцијалне делатности и градске центре (или другу компатибилну намену),
- намене земљишта које ће се одредити након усклађивања постојећих намена са посебним прописима и
- подручја за детаљну анализу утицаја и постојећих намена и објеката на ужу зону заштите изворишта.

Генерални став је да је експлоатација неметалних сировина, због неминовне ерозије изгледа и квалитета земљишта и пејзажа у непосредној околини, непожељна на територији Генералног плана Београда.

5. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

Пошто су у наредном периоду могуће мање промене Генералног плана, или измене прописа са поједностављеним процедурама за измене и промене плана - издвајају се простори, објекти и услови који не могу бити предмет таквих измена. То су простори који су дефинисани као фиксни елементи или *трајне вредности града*: градитељско наслеђе (културна добра, амбијенталне целине и простори значајни за идентитет града, објекти модерне архитектуре), природне вредности, зелене површине. У овом плану ће се дефинисати препоруке и услови за ова добра, с обзиром на карактер који имају: негде није дозвољена градња (на пример на Великом ратном острву), а негде је баш капацитет за градњу вредност простора (на пример на простору Савског амфитеатра). Исто тако, постоји један број инфраструктурних, саобраћајних и сродних градских елемената који су до те мере вредни за град да се морају рачунати као фиксни.

5.1 Заштита непокретних културних добара

Вредност историјског Београда садржана је у материјалном сведочењу његовог градитељског наслеђа, траговима и знацима више историјских периода, специфичним социјалним, културним, антрополошким, географским везама и континуитетом оствареним између појединачних историјских грађевина и урбаног контекста. Историјска стратиграфија, хармонија стварана традиционалним грађевинским материјалима и методама грађења - део су његове аутентичности који мора бити поштован. С обзиром да се ради о једном мултифункционалном организму, који има резиденцијалне, социјалне, политичке и економске активности, простори са валоризованим наслеђем су дефинисани, разматрани и третирани са циљем идентификовања аутентичних историјских грађевина и простора али и њихових модерних трансформација.

Забринутост за судбину градитељског наслеђа указује на потребу за активним, благовременим и професионалним укључивањем сектора заштите у процесе развоја. То подразумева учешће у процесима планирања, уређења околине, новим односима између јавног и приватног сектора, новој аргументацији и ставовима према планирању уопште. У настојању обезбеђивања дугорочних резултата пројекти интегративне конзервације изводе се у добро координираној и функционалној интердисциплинарној сарадњи планера и конзерватора уз јасне законске оквире.

Основно полазиште Генералног плана је афирмација урбаног континуитета, током којег се градитељско наслеђе поставља као необновљиви ресурс и стимуланс развоја. Планом се, зато, штите и промовишу споменици културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места, природни пресеци терена са историјски потврђеним и естетски вреднованим изграђеним реперима, визурама и силуетама, са циљем да се очува дух и карактер урбаног простора, трајно назначе и презентују сви вредни елементи градске структуре и дефинишу путеви успостављања континуитета са оним аспектима града који даље расту и развијају се.

Зато се планским решењима жели постићи:

- очување културне баштине и заустављање даље деградације постојећих простора и физичке структуре,
- усклађивање политике развоја заштите културно-историјског наслеђа са комплексним развојем града у целини,
- усклађивање програма из области заштите културно-историјског наслеђа са програмима других области које учествују у планирању, како би се створили оптимални услови за интегративну конзервацију и урбану обнову у појединим деловима града,
- усклађивање програма из области заштите културно-историјског наслеђа са захтевима и темпом савременог развоја и условима друштвено-економских промена друштва у транзицији,
- обезбеђивање равномерне реализације програма заштите културно-историјског наслеђа кроз етапе, чиме се стварају услови за деловање од општег и трајног друштвеног интереса.
- дефинисање смерница за подизање квалитета животне средине у просторним културно-историјским целинама,
- дефинисање метода и поступака рада на урбаној конзервацији и обнови у конкретним случајевима.

Просторна решења у Генералном плану теже заокруживању, допуњавању и корекцији поставки којима су се одређени делови Београда формирали као препознатљиве и за живот града драгоцене структуре. У широком спектру облика

заступљених у градитељском наслеђу приоритет се даје изразито вредним и атрактивним урбаним структурама. Оне су кроз историју Београда трајно опстале и представљају просторне културно-историјске целине изузетног и великог значаја, културна добра, или добра која уживају претходну заштиту, односно делове са карактеристичним својствима по којима се град памти.

Да би се то остварило, Генералним планом се дефинишу границе подручја са различитим категоријама вредности непокретних културних добара у оквиру којих се планиране активности морају спроводити уз посебне мере опреза и у сарадњи са институцијама заштите споменика културе. (Графички прилог: Трајна добра)

Градитељско наслеђе Београда штити се применом мера дефинисаних Законом о културним добрима (Службени гласник Републике Србије бр. 71/1994.) и урбанистичком заштитом која се, такође, стара да укупно урбанистичко и архитектонско наслеђе буде, у оној мери која одговара његовој вредности, интегрисано у савремене токове живота града као фактор његовог укупног развоја. Планом се предвиђају механизми заштите у оквиру законских инструмената. Генерални план тежи уравнотеженом компромису између заштите и обнове градитељског наслеђа, свакодневних животних потреба и законитости економског развоја. Таква заштита културног наслеђа претпоставља постепено стварање онога што се цивилизацијски препознаје као "културно друштво" у којем се овај сегмент препознаје и као економски исплатив.

Анализом постојећег стања и вредновањем свих расположивих података дефинисана су подручја са четири различита нивоа третмана градитељског наслеђа.

Основни услов за третман непокретних културних добара у Генералном плану Београда је поштовање њихових вредности и статуса према Закону о културним добрима.

У Генералном плану Београда непокретна културна добра деле се на: споменике културе, просторне културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места. Они су разврстани у три категорије: културна добра од изузетног значаја, културна добра од великог значаја и културна добра. Културна добра која уживају претходну заштиту по Закону о културним добрима имају исти третман као и проглашена културна добра.

5.1.1 Подручја интегративне конзервације

Под интегративном конзервацијом подразумева се скуп метода којима се користи служба заштите споменика културе према одредбама Закона о културним добрима (техничка конзервација, реконструкција, рестаурација, ревитализација) као и метода којима се користи урбанистичка заштита (хоризонтална и висинска регулација, чување силуета и визура, примена материјала, боје и архитектонских елемената којима се дефинише и препознаје простор и физичка структура одређеног подручја). Под одређеним условима, дефинисаним Законом о културним добрима, подразумева се и прерасподела намене у корист економски исплативих, а за градитељско наслеђе најприхватљивијих облика.

У сарадњи са институцијама заштите и условима заштите непокретних културних добара, ови простори се морају у естетском и функционалном смислу довршити у циљу постизања општег животног склада и ликовно-амбијенталног континуитета новог (које ће бити у мањој мери) и старијег (постојеће - доминантно).

Просторне културно-историјске целине и споменици културе изузетног значаја, поједине просторне културно-историјске целине и споменици културе великог значаја, као и највећи број културних добара, сконцентрисани су на подручјима на којима се примењује интегративна конзервација (прилог листа).

Сви пројекти и све интервенције (нова градња, прераде постојећих зграда, урбанистичке, саобраћајне, инфраструктурне промене) у оквиру просторних културно-историјских целина и непокретних споменика културе подлежу конзерваторским условима, према Закону о културним добрима: за Београдску тврђаву и Топчидер обавезна је израда регулационог плана посебне намене уз одговарајуће претходне студије; подручје Кнез-Михаилове улице, подручје око Доситејевог лицеја обухваћени су регулационим планом Централне зоне Београда; за Косанчићев венац и Старо језгро Земуна у току је израда планова детаљне регулације којима се поштују методе интегративне конзервације.

Правило се односи на:

- Београдску тврђаву (омеђену Дунавом и Савом, улицама Париском, Тадеуша Кошћушка и Доњоградским булеваром);
- подручје Кнез-Михаилове улице (омеђено улицама Узун-Мирковом, Васином, Коларчевом, Обилићевим венцем, Грачаничком, Париском и Тадеуша Кошћушка);
- подручје око Доситејевог лицеја (између Улице краља Петра, Господар Јованове, Вишњићеве и Браће Југовића);
- подручје Топчидера;
- Косанчићев венац (са потезом Карађорђевог улице, између Саве, Париске, Симе Марковића, Поп-Лукине и Бранкове);
- Старо језгро Земуна;
- Бело брдо у Винчи.

5.1.2 Подручја опште обнове

Под општом обновом подразумева се комбинована примена интегративне конзервације, урбане обнове и уређења простора, усаглашена према обиму и нивоу вредности градитељског наслеђа.

Ово је широка зона која обухвата делове урбано-архитектонског ткива Београда и Земуна који су настајали до 1941. године на бази традиционалистичког приступа у обликовању и организацији простора. Ради се о широј зони старог Београда у којој би служба заштите имала интереса да тражи проглашење појединих улица, блокова, групација објеката и сл. Ово би довело до цепања урбаног простора на заштићене енклаве и међупростор и као последицу имало би неуравнотежен и неравномеран третман простора, што свакако није интерес ефикасне урбане политике.

Практични оквир поступака конзервације и обнове дефинисаће одговарајући програми, урбанистички планови посебне намене и пратећи правилници о понашању и обавезама у простору.

Правила за подручје опште обнове

Подручје опште обнове обухвата просторе на којима је концентрисан већи број културних добара, као и целине које уживају претходну заштиту (прилог листа).

Све интервенције на проглашеним културним добрима подлежу конзерваторским условима. Нове грађевине, урбанистичка, саобраћајна и инфраструктурна решења раде се у складу са принципима урбанистичке заштите, уз примену метода

интегративне конзервације на основу планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката.

Правило се односи на:

- Копитареву градину, између улица Хиландарске, Џорџа Вашингтона, Влајковићеве и Палмотићеве;
- Скадарлију, између Улице 29. новембра и Џорџа Вашингтона;
- стари Београд, омеђен улицама Дунавском, Цвијићевом, Таковском, Драже Павловића, Старине Новака, 27. марта, Булеваром краља Александра, Голсвортијевом, Баба-Вишњином, Катанићевом, Крушедолском, Булеваром Југословенске армије, Булеваром Франше Депереа, обалом Саве и Дунава и Улицом Тадеуша Кошћушка до Дунавске;
- Сењак - Топчидерско брдо - Дедиње, омеђено улицама: Булевар војводе Мишића, граница просторне целине Топчидер, Бањичких жртава, Пушкинова, Жупана Часлава, Мила Милуновића, северном границом просторне целине Топчидер до Улице Теодора Драјзера, Булевар мира, Михајла Аврамовића, Крупањска, Шолина, Младена Стојановића, Незнаног јунака до границе парцеле у правцу Улице Младена Стојановића, затим до Улице хероја Милана Тепића, Љутице Богдана, Пуковника Баџића, Симе Луке Лазића, Ружићева, Маглајска, Булевар мира, траса железничке пруге у Прокопу, Васе Пелагића, Сењачка, Војислава Вучковића, Лазе Симића, Руска, Виктора Игоа, затварујући простор поново Булеваром војводе Мишића;
- Врачарски плато, омеђен улицама: Небојшина, Јована Скерлића, Боре Станковића и Катанићева;
- Професорску колонију (омеђена улицама: Драже Павловића, Цвијићева, Здравка Челара, Митрополита Петра, Стеријина, 29. новембра до Цвијићеве);
- Котез Неимар у оквиру улица: Интернационалних бригада, Јанка Веселиновића, Митровића, Јужни булевар и Небојшина;
- потез Крунске улице, са припадајућим парцелама на обе стране улице од Кнеза Милоша до раскрснице Саве Ковачевића и Максима Горког;
- стамбени блок у Смиљанићевој улици између Његошеве, Краљице Зорке и Крунске са катастарским парц. 537/1,2, 536, 534,533, 532 у улици Краљице Зорке (осим кат. парц. 521, 520, 522 и парцела 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 316 дуж Смиљанићеве);
- Централна зона Новог Београда са блоковима 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29 и 30;
- Подручје Земуна са модернистичком архитектуром насталом између два светска рата (између улица: 22. октобра, Карађорђевог трга, Карађорђево, Николаја Островског и трга ЈНА);
- Простор старог аеродрома "Београд" из 1927. године, омеђен улицама Милутина Миланковића, Омладинских бригада, Тошин бунар и железничком пругом;
- Простор новог Београдског сајма са приобањем на потезу између Булевара војводе Мишића и Саве;
- Индустијско-привредна зона старог Београда на Дунаву;
- Простор Старог сајмишта на Новом Београду.

5.1.3 Подручја усмерене урбане обнове

Под усмереном урбаном обновом подразумева се програмско обједињавање акција из домена заштите, обнове и уређења простора као и методолошко-планско усаглашавање активности у реализацији урбанистичких планова који проистичу из Генералног плана. Одређене зоне, потези, осовине, чворишта, испољавају на различите начине дух града и чине његову суштину.

Просторно повезивање постојећих вредности у логичне културно-функционалне целине, у којима влада урбани склад, морају резултирати доживљајем лепоте. Нешто слично је можда као први осетио Емилијан Јосимовић, који је имао европске урбане амбиције свога времена, али поштујући и умногоме уграђујући урбано-генетске елементе старог града у шанцу у нову просторну структуру. Тако је Јосимовићева регулација задржала и тиме дала снажан импулс на правцима улица: Кнеза Михаила према Теразијама и Улице цара Душана ка Палилули и Звездари и отворила излаз за уређење вароши у Савамали. Показало се и у будућности да су се на овим потезима, раније путним правцима, развијали највреднији урбани елементи града, градили најзначајнији објекти, на овим осовинама се одвијала урбано-културна историја, а повремено и политичка драма Београда.

Ове чињенице се не занемарују с обзиром да се поклапају и надовезују са добрим идејама из претходних генералних планова, што подразумева планско очување парк шума Кошутњака, Топчидера, Звездаре, Аде Циганлије, Великог ратног острва и приобалног зеленила око Ушћа, у којима се претходно наведене осовине утапају везујући, симболично, градски скелет за његов природни биолошки оквир.

Правила за подручја усмерене урбане обнове

На подручјима усмерене урбане обнове налази се мањи број културних добара и културних добара која уживају претходну заштиту фрагментарно распршених у оквиру постојећег грађевинског фонда.

Све интервенције на проглашеним културним добрима подлежу конзерваторским условима. Обнова и уређење простора планирају се према општим правилима Генералног плана и урбанистичке заштите уз усаглашавање активности са службом заштите само у непосредном окружењу културних добара.

Правило се односи на карактеристичне градске потезе који полазе из центра, Београдске тврђаве, а идентификујемо их као елементе урбане структуре у епицентралним коридорима изван зона интегративне конзервације:

- теразијског гребена,
- видинске осовине,
- савско-варошке осовине.

Као посебне елементе идентификујемо попречне осовине старог Београда и новобеоградску осовину.

Попречне осовине су:

- Улица краља Петра Првог,
- Улица Бранкова,
- потез Теразијске терасе,
- Улица Балканска,
- Улица Немањина,
- Улица кнеза Милоша - Таковска,
- Улица 29. новембра,
- Улица Цвијићева - Димитрија Туцовића,
- Улица Рузвелтова - Мије Ковачевића и
- Београдска - Булевар ЈА - Авалски пут.

5.1.4 Подручја повремених усаглашених интервенција у грађеном ткиву

Под повременим усаглашеним интервенцијама у грађеном ткиву подразумевају се консултације и усаглашавање ставова службе заштите споменика културе и урбанистичких служби око радова у непосредном окружењу културних добара која се налазе изван три претходно наведена подручја.

На подручјима на којима се примењују повремене усаглашене интервенције у грађеном ткиву налазе се углавном културна добра руралног карактера, знаменита места и делови урбаних матрица или потеза који сведоче о развоју приградских и сеоских насеља.

Правила за подручја повремених усаглашених интервенција

Планиране интервенције у простору, нова изградња, саобраћајнице и инфраструктура, пројектују се према општим правилима, осим у непосредном окружењу културних добара, где се решења постижу усаглашавањем ставова надлежних службе заштите споменика културе и урбанистичких служби. Суштина усаглашавања је чување изворних својстава културних добара и просторних целина којима се дефинишу препознатљиве карактеристике архитектуре и просторне структуре одређених типова насеља.

Правило се односи на:

- насеље Овча - главна средишња комуникација са густо изграђеним низовима уз обе стране улице,
- насеље Умка - стари административно-пословни центар,
- насеље Кумодраж - простор око торлачке цркве и старе основне школе,
- насеље Батајница - простор центра са црквом, школом и кафаном,
- градска и сеоска гробља која су проглашена културним добрима или уживају претходну заштиту - манастири Раковица, Рајиновац, као и све сакралне грађевине које су проглашене за културна добра или уживају претходну заштиту (према листи у приложеном списку),
- археолошка налазишта "Рамадан" и "Ad Octavum" у Вишњици и
- Споменик незнаном јунаку на Авали.

5.1.5 Археолошко споменичко наслеђе

Током протекле три деценије резултати истраживања нису битно изменили сазнања о стању археолошког наслеђа на подручју града Београда. У том смислу, археолошка фактографија стања на терену остаје иста, те се сви материјали те врсте, који су коришћени приликом рада на ранијем ГУП, могу користити и приликом израде новог планског документа. Ограничићемо се стога и посебно истаћи само нека битна опредељења која су уграђена у нови ГП Београда.

На подручју града Београда евидентирано је укупно 674 археолошка локалитета и то: праисторијских 155, античких 327, средњовековних 81, из позног средњег века 40, док је 26 локалитета хронолошки неодређено. Ова хронолошка подела може се прихватити само условно, будући да су бројни локалитети вишеслојни, те обухватају археолошке остатке из више различитих епоха. Међу евидентираним локалитетима 20 их је проглашено за културна добра, односно стављена су под заштиту, док су 2 - Београдска тврђава са Калемегданом и "Бело Брдо" у Винчи, у категорији културних

добра од изузетног значаја за Републику Србију. Од заштићених локалитета у зони новог ГП налази се 8 и то:

- локација "Бело брдо" у Винчи, општина Гроцка,
- локација "Усек" на Бањици, општина Вождовац,
- локација праисторијска Карабурма, општина Палилула,
- локација Београдска тврђава са Калемегданом, општина Стари град,
- локација римски Синдигунум (насеље и некропола) општине Стари град, Врачар, Савски венац, Палилула,
- локација римски Таурунум, општина Земун,
- локација утврђење "Ad Octavum" у Вишњици, општина Палилула и
- локација "Рамадан" у Вишњици, општина Палилула.

Треба напоменути да се добар део локације римског Сингидунума налази у оквиру заштићених просторних културно-историјских целина Кнез-Михаилове улице и Косанчићевог венца.

У условима када се археолошки локалитети налазе на урбанизованом подручју или просторима ка којима се планира ширење града, приступ њиховој заштити мора бити прилагођен реалним условима и специфичностима које се односе на свако заштићено или потенцијално налазиште.

За локалитете на још неурбанизованим подручјима, без обзира да ли су проглашени за културна добра или не, постоји могућност пуне заштите и кроз израду планског документа. На тим просторима, а то је било опредељење и раније, не може се планирати никаква градња нити укопавања инфраструктуре (лок. "Бело брдо" у Винчи, "Рамадан" у Вишњици и сл.). Будући да су најчешће у питању неистражени локалитети, прелиминарним археолошким истраживањима могле би им се прецизније одредити границе распростирања, што би било од значаја и за даље урбано планирање ("Ad Octavum" и "Рамадан" у Вишњици).

Неопходно је да се заштићена археолошка подручја обухвате просторним планирањем било као зелени појас без сађења високе вегетације, или парковска површина у оквиру новог насеобинског комплекса. При томе треба избећи понављање негативног искуства са локације "Усек" на Бањици, где је у планским документима локалитет укључен као зелена површина унутар новог насеља, док је у стварности остао искључен, неуређен и изложен дивљој градњи.

Посебан проблем у смислу заштите представљају локалитети на урбанизованом подручју, где сваки нови градитељски захват неминовно води ка уништавању археолошких трагова. У таквим случајевима преостају једино претходна заштитна археолошка истраживања, као што је то јасно законски дефинисано и уграђено у досадашња планска документа. Нажалост, све то се у пракси ретко спроводи па би ту проблематику требало решавати стриктнијом контролом и кроз процес издавања грађевинских дозвола. Међутим, када је реч о заштићеним зонама античких насеобина, посебна пажња би се морала посветити просторима са неповређеним археолошким културним слојевима који би се могли сачувати за будућност. У оквиру урбане зоне римског Сингидунума то је простор Студентског парка и дела истоименог трга, као и парка између Улица царице Милице, Топличиног венца и Вука Караџића. У зони античке некрополе за трајно чување мора се издвојити простор око Савезне скупштине, укључујући паркове према Таковској и Влајковићевој улици. У Земуну то би био простор пијаце - трга испред католичке цркве, где се могу очекивати очувани слојеви са траговима римског Таурунума. На овим микролокацијама заштићених локалитета кроз планска документа се мора јасно заштитити подземљиште, што искључује укопавање инфраструктуре или градњу подземних објеката попут гаража и сл. Исти третман требало би применити и на цео простор парка Ташмајдан где поред трагова античке некрополе постоји старо београдско гробље из 19. века.

У новом планском документу Београдска тврђава са Калемегданом мора се посебно третирати будући да представља споменички комплекс са највишим степеном заштите. Цео комплекс представља археолошки резерват, што искључује било какву градњу на просторима где постоје сачувани археолошки културни слојеви. Заштитна археолошка ископавања у циљу ослобађања појединих локација за нову градњу, што се у затеченој реалности могу вршити у урбанизованом подручју града, на просторима Београдске тврђаве су непримењива и противна основним интересима заштите споменичког наслеђа. Уз извођење систематских археолошких ископавања ту се мора посебно водити рачуна о чувању неповређених слојева за даља истраживања у будућности. Овде ваља напоменути да је један од битних елемената заштите археолошког наслеђа адекватно уређење Београдске тврђаве у складу са њеним историјским значајем.

Презентација археолошког наслеђа у урбаном ткиву града представља атрактивну обавезу. Када су у питању праисторијска налазишта то најчешће није изводљиво. Изузетак представља археолошки комплекс у Винчи, као налазиште европског значаја, где је могуће формирати значајан археолошки парк са музејском зградом и пратећим програмом. За презентацију античких урбаних остатака могућности су веома ограничене. Презентацију на отвореном простору у нашим климатским условима, али имајући у виду и структуру евентуалних остатака грађевина, не би требало планирати. На то указује негативно искуство са ископинама у Студентском парку, које су биле презентоване и уређене, а потом, услед немогућности чувања, затрпане. Евентуална могућност постоји у оквиру новоподигнутих или адаптираних здања, као што то показује добар пример Римске дворане у Библиотеци града Београда. На основу досадашњих сазнања о архитектури античких градова Сингидунума и Таурунума, она је минимална. Рустични, слабо грађени остаци малих објеката немају значење наслеђа које би завређивало презентацију, нити би били атрактивни савременим посетиоцима.

Посебан проблем са којим се суочавају службе заштите споменичког наслеђа представљају индикативне локације на којима услед недовољне истражености за сада није могуће јасно дефинисати археолошке локалитете. Такав случај је са широм локацијом на Звездари где се могу очекивати остаци значајног келтског опидума - утврђења, које би хронолошки и функционално било у непосредној вези са заштићеним локалитетом на Карабурми. Слично је и са утврђивањем праваца античких комуникација на прилазима Сингидунуму, као и локалитета који их прате.

Графички приказ археолошких локалитета налази се на карти трајних добара. Сваки локалитет има свој број који одговара списку "VI Археолошка налазишта", а налази се у оквиру списка "Културно-историјског наслеђа" у документацији ГП.

5.2 Заштита и уређење значајних јавних урбаних простора

Мрежа јавних урбаних простора представља један од битних чинилаца у конституисању урбаног идентитета Београда и у остваривању непосредног контакта људи са његовим ликовно-амбијенталним карактером. У принципу, она обухвата: зоне репрезентативних државних објеката, уличне потезе, тргове, скверове, паркове, раскршћа, кејове - шеталишта, као и неке просторе са специфичним режимом коришћења: отворене пијаце, ботанички и зоолошки врт, комплексе неких сакралних објеката. Јавни урбани простори јављају се у виду једноставних или сложених амбијенталних склопова, који обухватају примарни, носећи садржај и пратеће делове ободних саобраћајница, ограничене физичким структурама околних блокова.

Значајни постојећи јавни урбани простори Београда налазе се углавном у склопу његове Централне зоне, која обухвата традиционално, историјски настало ткиво језгара Београда и Земун и централни део Новог Београда. Специфичност природних услова (конфигурација терена, однос према рекама), као и особености досадашњег културно-историјског развоја ова три конститутивна дела Централне зоне Београда условили су и постојећи карактер њиховних јавних урбаних простора, њихове проблеме, потребе и могућности будућег развоја.

Традиционално, историјски формирано урбано ткиво (стари Београд, изграђен до 1941. године, стари Земун) има разноврсну артикулацију мреже јавних урбаних простора, мање или више неправилну и нестандартну, која на занимљив начин одсликава индивидуалитет појединих делова града. Ту се јављају, положени у склопу различитих уличних растера, неправилни, често недовољно дефинисани тргови, паркови и скверови разних облика и величина, шеталишта на кејовима различите старости и конфигурације, раскршћа по неколико уличних праваца, приступи са речних мостова, денivelисане раскрснице. Често неуређени, закрчени паразитским структурама привремених објеката, незавршених или неодговарајућих амбијенталних оквира, ови простори представљају подстицај у трагању за правим коренима и одговарајућим формама.

Подручје старог Београда одликује се најпространијом, најсложенијом, али и најразнороднијом мрежом свих врста јавних урбаних простора, чију окосницу чине крупни, историјски засновани улични потези, подржани уличном мрежом различитих типова. Овде се, у сасвим особеним формама, које често нису доведене до потпуног изражаја, јављају и тргови, и скверови, и паркови, и други типови ових простора, па чак и уређени кејови - шеталишта. Физички оквир ових јавних урбаних простора је веома разноврстан: од целовитих склопова градитељског наслеђа, преко складних склопова елемената различите старости и карактера, до амбијента нарушеног било планским интервенцијама у другој половини 20, било хаотичном изградњом последње деценије. У овом последњем периоду је и јавни урбани простор, а посебно нека његова важна чворишта, закрчен непримерним привременим објектима и бесправним интервенцијама.

Подручје старог Земуна има знатно мању, али конзистентну и разноврсну мрежу јавних урбаних простора - уличне потезе, сплет тргова, стари кеј - шеталиште, који су развијени у традиционалном ткиву са мирнијим елементима типичним за војвођанске градове, местимично нарушеном планским интервенцијама у другој половини 20. века, као и различитим доградњама последње деценије. Тада је и сам јавни урбани простор био изложен девастацији због дивље изградње и привремених објеката.

Новоизграђено, функционалистички конципирано урбано ткиво (Нови Београд, као и скоро сва нова насеља ван Централне зоне) има укрупњену мрежу главних саобраћајница које формирају велике отворене блокове са крупним високим објектима постављеним у слободном простору неиздиференцираном на јавни и пратећи уз одређене садржаје. Стога ту нема традиционалних облика јавног урбаног простора (локалних улица, тргова, скверова...), као ни одговарајућих амбијенталних оквира који нуде примерене садржаје и визуелни доживљај довољно препознатљив и у мери индивидуалне перцепције. Међутим, широко конципирани слободни простори и недовољно артикулисано градско приземље нуде довољно могућности за реструктурирање у циљу уграђивања традиционалних облика јавног урбаног простора.

Подручје Новог Београда, формирано у пространој алувијалној равни Саве у другој половини 20. века дословном применом функционалистичке доктрине Ле Корбизијеа, са веома укрупњеним, шематизованим елементима физичке структуре, има данас јавни урбани простор сведен на широке саобраћајне потезе, на кејове - шеталишта и

на блоковске слободне и зелене површине без праве урбане артикулације, а не садржи традиционалне елементе у мери човека - улицу, трг, сквер, градски парк. Ово подручје је током последње деценије такође било изложено извесним интервенцијама грађења ван контекста значајних архитектонских остварења која се налазе у његовом оквиру.

Специфичност Београда да у самом средишту, својој Централној зони, између два историјски развијана, веома стара града, садржи потпуно ново ткиво, чији је шематизам и дословна примена Ле Корбизјеове доктрине омогућен и подстакнут потпуно равним тереном, пружа могућност да се координираним акцијама истраживања, планирања и реализације нађе пут до њиховог узајамног прилагођавања и обједињавања у својеврсну занимљиву целину

5.2.1 Препоруке за планске интервенције у амбијенталним склоповима најзначајнијих урбаних простора

Планерске, пројектантске и градитељске интервенције у циљу афирмације амбијенталних потенцијала јавних урбаних простора у складу са њиховим карактером, значајем и улогом у укупној слици града требало би у наредном периоду да се крећу у домену њиховог ослобађања од паразитских структура, опремања примереним елементима уређења слободних зелених, пешачких и колских површина, као и у домену одговарајућих интервенција на физичкој структури у околним блоковима, а уз обавезно опремање одговарајућим елементима комуналне инфраструктуре. Такве интервенције требало би да буду засноване на свестрано размотреним и пажљиво дефинисаним програмско-просторним решењима за поједина чворишта, потезе или подручја, уз верификацију кроз одговарајуће планске документе.

Овде дате препоруке односе се на потребне, могуће и пожељне интервенције везане за најзначајније постојеће и потенцијалне јавне урбане просторе и зоне у Централној зони Београда, које, заједно са условима датим у поглављу 2.4 Комерцијалне зоне и градски центри, представљају основ будуће планске разраде.

У старом Београду најзначајнији јавни урбани простори и посебне зоне битне за карактер и лик града јављају се дуж три географско-историјске осовине, које се радијално пружају од језгра Београдске тврђаве са Великим ратним острвом (теразијски гробен, савска осовина и дунавска осовина).

У старом Земуна ови простори се налазе углавном у Старом језгру Земуна развијеном око осе Главне улице.

Како су подручје Београдске тврђаве и Старог језгра Земуна, као културна добра од изузетног, односно од великог значаја, предмет посебног разматрања, конзерваторских услова и планерског третмана, препоруке које се овде наводе обухватају само подручје старог Београда, ван комплекса Београдске тврђаве и подручје Новог Београда.

5.3 Заштита и третман модерне архитектуре

Модерна архитектура у Београду представља категорију материјалне и културне баштине. Она је представљена низом објеката, као значајним потенцијалом који носи печат ауторског остварења, који су вредновани друштвеним признањима или имају

амбијентални значај. Она обухвата рану модерну, зрелу модерну, касну модерну, постмодерну, неомодерну, као и прелазне облике ка модерној. У овом плану, посебан акценат је стављен на појединачна дела, групе објеката и ансамбле, са препорукама за њихов даљи третман.

5.3.1 Критеријуми за вредновање модерне архитектуре

За избор објеката и архитектонско-урбанистичких целина дефинисане су две основне групе критеријума: *опште вредности дела* и *посебне вредности дела*.

5.3.2 Опште вредности дела

Објекти:

- Примеран и квалитетан однос према контекстуалној ситуацији - однос према природним и створеним одредницама места у урбаној, семиурбаној или природној средини (К-1);
- Високи квалитети на плану естетике, форме, функције и конструкције објеката (К-2);
- Специфичан допринос области архитектуре (К-3).

Урбанистичко-архитектонске целине и амбијенти:

- Високе амбијенталне вредности - простор између објеката садржи квалитативне атрибуте релације објеката и међупростора као и духа места (К-4);
- Јасан идентитет у менталној мапи града и у његовој меморији или учествовање у ведути града (К-5);
- Специфичан допринос области (К-6).

5.3.3 Посебне вредности дела

Објекти:

- Стилска репрезентативност - објекат је репрезент одређеног стилског периода у оквиру епохе модерне (раномодерна, зреломодерна, касномодерна, постмодерна, неомодерна, као и прелазни облици ка модерној) (К-7);
- Амбијентална вредност - објекат значајно одређује квалитетни градски амбијент или суделује својим стилским вредностима у карактеризацији локалног амбијента (К-8);
- Ауторска архитектура - објекти које карактерише оригинални ауторски израз и препознатљивост, а измичу класификацији одређене стилске групе (К-9);
- Уникатност дела - објекти које одликује аутентичност и јединственост архитектонског израза у целини, по основу специфичног програма или по појавности у простору (К-10).

Урбанистичко-архитектонске целине и амбијенти:

- Стилска репрезентативност (К-11);
- Амбијентална вредност - посебне вредности и специфичности, осим оних вредности које су наведене под К-4 (К-12).

5.3.4 Награде, признања и афирмативни прикази у публицистици

При вредновању многих објектата и урбаних целина узето је у обзир да су та дела или њихови аутори за њих добили награде и признања струковних организација или других институција, као што су: Велика награда САС, Седмојулска награда, Октобарска награда, Годишња награда САС, награде и признања Салона архитектуре. Такође су узети у обзир и афирмативни прикази у стручној и осталој публицистици и у медијима. Овај критеријум, као додатни, није посебно индексан попут горе наведених.

5.3.5 Дефиниције појмова

Режим потпуне заштите за објекте подразумева очување изворне архитектуре објекта. Не искључује се могућност делимичне измене намене унутар објекта уз услов очувања аутентичности и архитектонских квалитета објекта.

Режим делимичне заштите за објекте подразумева могућност извесних интервенција на објектима које не би угрозиле основне препознате вредности самог објекта и његовог окружења.

Режим потпуне заштите за архитектонско-урбанистичке целине подразумева очување изграђеног фонда у целости, без икаквих интервенција. Не искључује се могућност делимичне измене намене унутар појединачних објектата у оквиру целине уз услов очувања аутентичности и архитектонских квалитета објекта.

Режим делимичне заштите архитектонско-урбанистичких целина подразумева очување постојећих вредности урбанистичко-архитектонског концепта и његово даље унапређивање у смислу ремоделације и побољшања стандарда комплементарних садржаја становања, обавезно поштујући аутентичне вредности урбанизма и архитектуре модерне.

Критеријуми за избор објектата и архитектонско-урбанистичких целина, архитектонска правила за евентуалне интервенције на објектима и урбанистичке препоруке за интервенције у оквиру архитектонско-урбанистичких целина дати су уз списак објектата и архитектонско-урбанистичких целина.

Посебан третман непосредног окружења се примењује за појединачне објекте модерне архитектуре који се налазе у уличном низу. Такви објекти не треба да буду угрожени изградњом суседних објектата.

5.3.6 Урбанистичке препоруке за поједине целине у режиму делимичне заштите

Урбанистичке препоруке за даљи третман вредних урбанистичко-архитектонских целина које треба делимично штитити уграђене су у одговарајуће делове текста. Овде се дају препоруке за следеће целине:

Старо сајмиште, Нови Београд - К-5; Афирмација меморије места. Реконструкција урбане матрице у смислу хоризонталне и вертикалне регулације. Ревитализација постојећих објеката и изградња нових објеката савременог садржаја и обликовања.

Централна зона Новог Београда - блокови 21-26 и 28-30 - К-6; К-11; Очување и унапређење аутентичних вредности урбанизма и архитектуре модерне. Обавезан јавни анкетни урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно програмско-просторно решење.

Блок 16 на Новом Београду (палата "Ушће") - К-5; К-11; Очување карактера блока са објектом реперног значаја уз могућност доградње анексног дела. Обавезан јавни урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно решење.

Потез Улице Јурија Гагарина - К-5; Уобличавање карактера градског булеvara. Обавезан јавни анкетни урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно програмско-просторно решење.

Блокови 44, 45 и 70 у Новом Београду - К-4; К-5; К-11; Очување постојећих вредности урбанистичко-архитектонског концепта и његово даље унапређивање у смислу ремоделације и побољшања стандарда комплементарних садржаја становања обавезно поштујући аутентичне вредности урбанизма и архитектуре модерне.

Средишњи појас блокова 61-64 у Новом Београду - К-12; Парк са јавним садржајима у средишњем делу блокова. Обавезан јавни анкетни урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно програмско-просторно решење.

Радничко насеље у Железнику - К-11; К-12; Очување урбане матрице уз ревитализацију постојећих објеката.

Београдски сајам - К-5; К-6; К-12; Очување постојећих архитектонско-урбанистичких вредности и наставак изградње у павиљонском систему.

Комплекс астрономске опсерваторије на Звездари, К-1; К-10; К-8; Очување постојећих архитектонско-урбанистичких вредности и наставак изградње у павиљонском систему.

Филмски град у Кошутњаку - К-6; Очување постојећих архитектонско-урбанистичких вредности, уклањање дела грађевинског фонда и наставак изградње у павиљонском систему.

Чиновничка колонија, Булевар ЈА – К-1; К-4; К-12; Очување постојећих архитектонско-урбанистичких вредности и интервенције са поштовањем аутентичности ауторске архитектуре индивидуалне изградње.

У овом Генералном плану предложено је 128 објеката епохе модерне у режиму *потпуне заштите* и 14 објеката епохе модерне у режиму *делимичне заштите*, као и 14 урбанистичко-архитектонских целина епохе модерне у режиму *потпуне заштите* и 11 урбанистичко-архитектонских целина епохе модерне у режиму *делимичне заштите*.

Да би се са довољном поузданошћу користили естетски критеријуми у оквиру ових архитектонских дела, уведен је и додатни критеријум обавезне временске дистанце од 10 година за примену критеријума заштите. У 2002. години, последња година из које се дела вреднују и штите је 1993. година, а дела има укупно 126.

Списак објеката (који је дат у документацији Генералног плана, део 7) није коначан него иницијалан. Могуће је да, на основу критеријума постављених у овом плану, како време буде протицало, у списак буду унети и нови објекти.

5.4 Заштита природе и природних добара

На подручју Генералног плана Београда налази се релативно мали број природних специфичности и реткости које, према класичном гледишту о заштити природе, треба ставити под заштиту. Ова констатација наведена је још 1970. године у Студији о заштити природе и природних објеката на ужем и ширем подручју града Београда, коју је израдио Републички завод за заштиту природе СР Србије. Наиме, три велике еколошке групе предела - биома, чија подручја обухвата територија ГП, данас су високо модификоване.

У биому *степа и шумостепа*, у северном равничарском делу градског подручја, заступљене су ратарске културе интензивне пољопривреде. Од изворне вегетације, посебно шумске, готово да нема никаквих остатака. Пејсаж је једноличан и има сразмерно мало елемената који га бар донекле оживљавају.

Биом *јужноевропских листопадних шума водоплавног и низијског типа*, у низинама поред река, у знатној мери је модификован. Пре изградње насипа и извођења мелиорационих радова ови предели су највећим делом представљали ритове и баре, остатке старих речних корита и рукаваца (мртваје и стараче) са мочварном и барском вегетацијом и фауном. Мелиорационим радовима су у највећем делу оспособљени за интензивну пољопривреду, чиме је изгубљен њихови изворни карактер.

У биому *субмедитеранских шума са храстом сладуном и цером*, у јужном делу градског подручја, развијена је густа мрежа насеља. Доминира уситњен посед и екстензивна пољопривреда. У нижим подручјима заступљено је ратарство и воћарство, а делимично и виноградарство. На земљиштима неповољним за пољопривреду задржале су се шуме. За разлику од других типова предела, предели овог биома обилују разноврсношћу, изразитим визурама и контрастима.

Степен модификације природе и предела на подручју ГП Београда намеће потребу примене савремено схваћене заштите природе, тј. интегралне или интегрисане заштите природе. Њен задатак је профилисати, односно утицати на све намене простора, у смислу интеграције мера заштите природе и заштите животне средине. Формирање система слободних и зелених површина је један од значајних инструмената интегралне заштите природе на нивоу града.

5.4.1 Заштићена природна добра

Према подацима из Централног регистра заштићених природних добара, сагласно Закону о заштити животне средине (Службени гласник РС 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 23/95 и 53/95) на територији града заштићени су следећи објекти:

- *Споменици природе*. Ботаничког карактера: Савски венац (12 локалитета са заштићеним појединачним стаблима), Стари град (7 локалитета са заштићеним појединачним стаблима и Ботаничка башта "Јевремовац") Врачар (2 локалитета са заштићеним појединачним стаблима), Земун (1 локалитет са заштићеним појединачним стаблима); Геолошког карактера: Савски венац (1 локалитет), Стари град (1 локалитет), Палилула (1 локалитет);
- Резервати природе: Чукарица (2 резервата природе);

- Просторне културно-историјске целине: 2 целине;
- Заштићена околина непокретног културног добра: 5 заштићених околина.

5.4.2 Евидентиране локације за које нису донета решења о заштити

Поред заштићених природних добара, евидентиране су природне вредности за локације / објекте који се налазе на територији ГП, за које још нису донета решења о заштити.

- *Споменици природе.* Геолошко-морфолошког карактера: Геолошки профили (Чукарица 7 локалитета, Вождовац 4 локалитета, Гроцка 1 локалитет, Савски венац 2 локалитета, Земун 1 локалитет, Нови Београд 1 локалитет, Раковица 4 локалитета); Пећине (Сремчица 1 локалитет, Чукарица 1 локалитет); Језера (Сремчица, 1 локалитет); Ботаничког карактера: Стари град (2 локалитета са заштићеним појединачним стаблима), Чукарица (2 локалитета са заштићеним појединачним стаблима), Врачар (2 локалитета са заштићеним појединачним стаблима).
- *Резервати и / или предео изузетних одлика:* 4 локалитета.

5.4.3 Евидентиране површине са посебним природним вредностима:

- Парк шуме: Палилула (1 локалитет), Вождовац (1 локалитет), Звездара (1 локалитет), Савски венац (9 локалитета), Чукарица (4 локалитета).
- Паркови: Стари град (3 локалитета), Палилула (1 локалитет), Звездара (2 локалитета), Врачар (3 локалитета), Вождовац (4 локалитета), Савски венац (10 локалитета), Нови Београд (3 локалитета), Земун (6 локалитета).
- Ритови: 3 локалитета.
- Аде: 3 аде и мање аде на Сави.

Готово сви наведени заштићени и евидентирани објекти картирани су у Карти трајних добара Београда. Списак са називима локалитета и врстом добра дат је у документацији плана.

Природна добра, која су данас под заштитом, различитог су значаја и неуједначеног степена очуваности. Без обзира на степен очуваности, утврђени начин и мере заштите се морају консеквентно спроводити за свако појединачно добро. Посебно треба обезбедити додатне услове заштите за она природна добра која су угрожена разним спољним утицајима. Ово се односи на веће просторне целине где се осећа утицај других корисника истог простора и где се вишенаменско деловање одражава трајно на стање и виталности природног добра.

5.4.4 Стратешко опредељење заштите природе

У контексту метрополитенског подручја Београда стратешко опредељење заштите природе и предела односи се на заштиту низијских, мочварних и влажних предела Саве и Дунава као и шумовитог подручја централне шумадијске греде. У будућности се очекују даља оптерећења урбо-индустријских и аграрних екосистема, те ће стога ови предели, са још увек високим учешћем природи блиских екосистема, бити носиоци ефеката регулације и успостављања еколошке равнотеже на подручју метрополитена Београда. Сходно усвојеној стратегији, на ужем подручју Београда планирано је издвајање нових подручја под ограниченим режимом заштите:

Предео изузетних одлика: Велико ратно острво. Категорија заштите предела изузетних одлика обухвата законом заштићен предео који се штити ради одржавања његове јединствености, рекреационих и туристичких потенцијала.

Споменик природе геолошко-геоморфолошког карактера: Земунски лесни одсек

Парк природе: Планом је предложено и издвајање већег подручја, почев од Степиног луга, Јајинаца преко Липовице и Губеревачких шума до Сопота, као Парка природе. Део планираног парка природе налази се на територији ГП. Категорија Паркова природе обухвата подручја са високим потенцијалима за туризам и рекреацију.

Предлоге за стављање ових подручја под одређену врсту заштите треба преиспитати кроз накнадну инвентаризацију стања и валоризацију потенцијала за заштиту.

5.4.5 Интегрална заштита природе

Интегрална заштита природе на нивоу ГП реализоваће се применом следећих принципа:

- умрежавањем заштићених природних добара и вредних просторних целина и њихово интегрисање са системом слободних и зелених површина града,
- интеграцијом мера заштите природе и животне средине у све намене простора,
- спровођењем интереса заштите природе на свим нивоима планирања.

Сва заштићена природна добра и евидентиране природне вредности за локације/објекте за које још нису донета решења о заштити, представљају фиксне елементе ГП и унети су у Карту трајних добара града Београда. Као фиксни елементи назначена су и подручја која су ГП предложена за стављање под заштиту. Иако издвојена као фиксни елементи заштићена подручја се не сматрају изолованим ентитетима. Она су еколошки, економски и културно повезана са околином. Због тога управљање заштићеним подручјима мора бити инкорпорирано и подржано у усвојеној политици развоја ширег подручја.

Поред заштићених и евидентираних природних добара од стране Завода за заштиту природе, као фиксни елементи означени су у овом ГП и остали паркови, скверови, приградске и заштитне шуме, тј. значајни елементи система зелених површина града. Заштита већ постојећих, формираних зелених површина у њиховим постојећим границама је од виталног значаја управо за живот људи у граду.

Урбанистичким правилником су дати параметри и планирани услови за интеграцију зелених површина у све намене простора, као и параметри, планерски услови и дозвољени радови за шуме, баре, мочваре и ритове, аде, неуређена земљишта, копове и депоније, паркове, скверове, зелене везе - коридоре, дрвореде, гробља и посебне зелене комплексе (зоолошке вртове, ботаничке баште, расаднике, изложбе цвећа, арборетуме и др.).

5.5 Заштита визура

С обзиром на данашњу, реално веома присутну могућност визуелног нарушавања, па и потпуног уништавања амбијента битних за слику града, издвојене су најважније тачке са којих се ти амбијенти доживљавају. Београд је град са јасно препознатљивом комбинацијом рељефа и водених површина. Савремена изградња, са високим објектима који могу потпуно да униште и слику Београда као и слику било

ког другог града, захтева одговарајућа ограничења. Досадашње запостављање заштите битних градских панорама довело је до тога да је само пука случајност што се, на пример, бањички солитери нису нашли испред Авале, а и што се нешто слично "Београђанки" није нашло у залеђу Саборне цркве. Због тога неоспорно и одређене уличне визуре захтевају заштиту. На пример, визура правцем Улице Ресавске ка Цркви Светог Марка. У овој фази рада уличне визуре нису третиране, него је предност дата оним панорамама којима је природни оквир, пре свега рељеф, основна одредница.

У следећем списку су наведене стајне тачке које обавезно захтевају заштиту као видиковци, као и главни правци и углови визура са њих:

1. Калемегдан "Победник" (кота 113,4); алтернативно: бастион на завршетку бедема од Сахат-куле ка Сави (кота 124). Најважнији од свих београдских видиковаца, са сагледавањем двеју класичних градских панорама. Прва је панорама Савског амфитеатра, са Саборном црквом на левој страни и Савом на десној, до зеленила Топчидерског брда и Кошутњака и до Авале. Друга панорама је ушће Саве са Малим и Великим ратним острвом, репрезентативним и зеленим простором Новог Београда и Земуну у позадини. С обзиром на свој изузетан значај, ова локација захтева одговарајуће интервенције у парковској обради непосредне околине видиковца.
2. Земун - Гардош (кота 111). Најважнији од видиковаца у делу града лево од Саве, са погледом преко Старог језгра Земуна (споменичка целина) на Дунав и Београд иза њега и са Звездаром и вишњичким брдима у позадини.
3. Топчидер - угао Булевара војводе Путника и напуштене трасе трамваја за Дедиње (приближно кота 122). Поглед на топчидерску долину и околна узвишења, са двором на Дедињу. Несвакидашњи амбијент надомак центра града, потпуно налик на брдовит и шумом обрастао предео, типичан за много даље шумадијско залеђе.
4. Баново брдо - ски стаза изнад Топчидерског гробља. Поглед на београдску централну коту са њеним најтипичнијим деловима: Калемегданом, новобеоградском страном и са рекама до Земуна, затим на Звездару. У првом плану је посебно живописан амбијент топчидерског брда.
5. Кошутњак - кафана "Рубин" код Филмског града. Поглед на раковичку долину, Манастирску шуму, Авалу и Космај.
6. Дедиње - Лисичји поток (почетак Улице Михаила Аврамовића, кота око 200). Поглед на Авалу преко Манастирске шуме, са бочних страна затворен узвишењима, што локалитету даје посебну интимност. Место је иначе јако деградирано изградњом занатских радњи и других објеката.
7. Звездара - кота 237 (кафана "Бели багрем" и новија "Врх Београда"). Локалитет изузетно важан и као висинска доминанта. Поглед на Дунав.
8. Милићево брдо (кота 279). Изузетна панорама Дунава са висине од 200 m нарочито узводно ка Земуну и даље, али исто тако и ка југу, ка околини Манастира Сланци, са типично шумадијским смењивањем обрадивих површина и пошумљених делова на узвишењима.
9. Превој на аутопуту Београд - Ниш изнад тзв. "мокролушких пумпи". Занимљива граница између интензивно урбанизоване градске територије и шумом обрасле, јасно дефинисане предеоне целине Бубањ потока (Степин луг). Поглед је подједнако атрактиван и на једну и на другу страну, ка северу и ка југу, са познатим "фактором изненађења", нарочито када се из града силази у Бубањ поток.
10. Авала са већ познатим квалитетима видика, неометаног било на коју страну да се гледа.
11. Локалитет видиковца утврђен ДУП-ом потеза дуж Улице војводе Степе.

5.6 Заштита животне средине

Стратегија заштите животне средине у овом плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се кроз интегрално планирање намене земљишта у циљу просторног раздвајања загађивача и осетљивих намена, примену законске регулативе из области заштите животне средине у циљу примене чистијих производних технологија и смањења емисије отпадних материја, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношење одлука по питањима заштите животне средине.

5.6.1 Заштита ваздуха и заштита од буке

Локације за развој привредних делатности планиране се утврђивањем заштитних одстојања између становања и привредних зона за потребе индустрије, грађевинарства, саобраћајних услуга, складиштења и других делатности које у већој мери могу негативно утицати на животну средину. За конкретне објекте обавезна је израда детаљне процене утицаја на животну средину, а за привредне зоне стратешка кумулативна процена утицаја на животну средину у оквиру документације за регулациони план зоне.

Смањење загађености ваздуха и нивоа буке планира се кроз изградњу аутопутске обилазнице око града, источне тангенте унутрашњег магисталног прстена, новог прелаза преко Саве и источне деонице спољње магистралне тангенте. У оквиру регулационих планова и урбанистичких пројеката за нове или реконструисане деонице аутопутева, магистралних путева и сабирних улица првог реда, као и за нове трасе шинских линија, обезбедити заштитне појасеве и друге мере заштите на основу процене утицаја саобраћаја на животну средину.

Наставком реализације програма топлификације и гасификације обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта. Посебним програмом штедње и ефикаснијег коришћења енергије у домаћинствима и зградама обезбедити услове за развој производње квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије, укључујући и подстицајне услове за њихову набавку и уградњу у постојеће и нове зграде.

Ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Кроз посебан пројекат обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

На основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (сунчева енергија, геотермална енергија, ветар) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја града.

5.6.2 Заштита вода и земљишта

Земљиште и водене површине у подручју заштите изворишта водоснабдевања, у складу са чланом 45. Закона о водама, морају бити заштићени од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно деловати на издашност изворишта и здравствену исправност воде.

Због присуства бројних загађивача на подручју уже и шире зоне заштите изворишта, кроз посебан програм утврдити проблеме угрожавања квалитета животне средине у том подручју са предлозима за утврђивање нових зона заштите изворишта, мере заштите животне средине од присутних загађивача и обезбедити успостављање система мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

Зона непосредне заштите изворишта ограда се одговарајућим типом ограде и дуж ограде постављају се табле са текстом упозорења. Дозвољено је да се појас непосредне заштите засеје травом и растињем плитког корена, без употребе хемијских средстава и вештачких ђубрива.

Обавезно је уређење и одржавање уже зоне заштите изворишта које обухвата:

- површинско уређење терена,
- уклањање нехигијенских објеката,
- реконструкцију, доградњу или измештање постојећих стамбених, инфраструктурних и привредних објеката ради обезбеђивања потребног степена заштите околине изворишта,
- забрану грађења нових инвестиционих објеката који нису у функцији водоснабдевања,
- забрану складиштења чврстог, индустријског и опасног отпада,
- забрану транспорта опасних и штетних материја,
- забрану употребе вештачких ђубрива и хемијских средстава у пољопривредној производњи и
- редовну контролу наменског коришћења земљишта.

На подручју шире зоне заштите водоизворишта успоставља се режим селективног санитарног надзора и заштите од загађивања животне средине применом следећих превентивних мера:

- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште, или угрозити безбедност ценовода и водопривредних објеката;
- забрана изградње индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште;
- остале врсте привредних објеката могу се градити под условом да се у њиховом пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- постојећи индустријски објекти морају у складу са законом обезбедити каналисање и пречишћавање отпадних вода;
- у подручју шире зоне заштите дозвољена је изградња објеката намењених за рекреацију и туризам, под условима заштите животне средине прописане законом;
- чврсти отпад сакупљати само на водонепропусним површинама, а трајно одлагање отпада обезбедити на санитарним депонијама изван шире зоне заштите;
- није дозвољена интензивна употреба пестицида, хербицида и вештачких ђубрива на земљишту које се користи у пољопривредне сврхе;
- забрањује се транспортовање и складиштење опасних и отровних материја.

У појасу заштите ширине 2,5 m са сваке стране дуж цевовода сирове воде забрањује се изградња објеката и друге активности које могу загадити земљиште или угрозити безбедност цевовода.

На подручјима града без градске канализационе мреже за прикупљање отпадних вода користити водонепропусне септичке јаме. При издавању акта о урбанистичким условима, односно извода из плана, димензије сваке појединачне јаме одредити на основу потрошње воде и капацитета расположивих цистерни за одвожење отпадних вода. Посебном студијом дефинисати локације за истовар цистерни са отпадним водама.

Посебном програмима санације решити проблем дивљих депонија комуналног, грађевинског и индустријског отпада. Планом детаљне регулације и пројектом санације депоније у Винчи обезбедити испуњење домаћих и европских прописа и стандарда за градске депоније и заштиту земљишта, вода и ваздуха у ширем подручју локације депоније.

5.6.3 Заштита од хемијских удеса и јонизујућег зрачења

Заштиту од хемијских удеса и загађивања животне средине при производњи, превозу и складиштењу опасних материја у постојећим и новим постројењима и инсталацијама остварити превентивним мерама које обухватају: избор адекватне локације која задовољава услове за заштитно одстојање, примену технологија са мање токсичним материјама, побољшање технолошке поузданости и сигурности постројења, израду анализе опасности и плана заштите од удеса. Применом стандарда JUS-ISO 14000 обезбедити унапређење еколошке политике у предузећима, у оквиру које треба решавати и проблеме управљања еколошким ризиком у регуларним условима производње и у случају хемијских удеса.

Решавање проблема управљања еколошким ризиком при транспорту опасних материја кроз Београд зависиће од динамике привођења индустријских зона намени, те ће се трасе превоза опасних материја утврђивати посебним одлукама у складу са новим локацијама ризичних погона и постројења, те изграђености нових магистралних саобраћајница на уличној мрежи. У начелу, за превоз опасних и штетних материја дозвољено је користити деонице аутопутева и магистралних путева који пролазе кроз подручја ниже густине насељености. Ово ограничење се не односи на превоз нафтних деривата у цистернама капацитета до 10 тона.

Посебним програмима обезбедити услове за решавање проблема третмана и одлагања опасног и медицинског отпада.

Унапређење управљања ризиком од удеса већих размера обезбедити кроз израду студије за интегралну процену ризика од удеса при складиштењу, превозу и коришћењу опасних и штетних материја на територији града, укључујући и израду планова заштите од удеса већих размера на нивоу града и општина.

Израдити студију о радијационој и хемијској опасности по околину из Института за нуклеарне науке у Винчи у оквиру које одредити зоне угрожености животне средине, мере за смањење радијационе и хемијске опасности и услове заштите животне средине и здравља људи при изради урбанистичке и техничке документације за изградњу објеката унутар комплекса института и изградњу објеката у зонама угрожености изван института.

5.6.4 Привредне локације са повећаним ризиком

Привредне локације са повећаним ризиком треба да ускладе своју делатност са околином. То су првенствено привредни погони из категорија Г и Д из категоризације Заједничких правила животне средине. У ову групу спадају привредне зоне и производни погони, без обзира на величину и структуру, које су у Централној зони и средњем прстену. Група привредних локација затечених у ужој зони заштите београдског изворишта, разматраће се посебном студијом која је предложена овим ГП за целокупан простор постојеће уже зоне заштите.

Табела 74 :

Предузећа и делатности са повећаним еколошким ризиком (постојеће стање)

	Назив	Општина	Локација	Еколошки ризик	Тип дел.	Напомена
1	ЈАТ	Н. Београд	Сурчин	бука, токсичне матер.	Д	
2	Институт НН "ВИНЧА"	Гроцка	Винча	р-зрачење, р-отпад	Д	*
3	Депонија "ВИНЧА"	Гроцка	Винча	пожар, загад. вода	Г	*
4	ДУГА	Палилула	Вилине воде	пожар, екс пл., токс. м.	Г	*
5	ГАЛЕНИКА	Земун	Батајнички друм	пожар, екс пл., токс.	Г	*
6	ЈУГОПЕТРОЛ - Чукарица	Савски венац	Радничка	пожар, екс пл. загад. вода	Г	**
7	ТОПЛАНА Нови Београд	Н. Београд	Савски насип	пожар, екс пл. загад. вода	Г	
8	ТОПЛАНА Дорћол	Стари град	Дорћол	пожар, екс пл. загад. вода	Г	
9	ТЕХНОГАС	Раковица	Р. Вујовића	пожар и експлозија	Г	
10	БЕОПЕТРОЛ-Остружница	Чукарица	Савска	пожар, екс пл. загад. вода	Г	
11	ГРМЕЧ	Земун	Аутопут	пожар, екс пл., токс. м.	Г	
12	Рафинерија нафте "БГД"	Палилула	Панчевачки пут	пожар, екс пл., токс. м.	Г	*
13	ГРМЕЧ -Балкан	Палилула	Панчевачки пут	пожар, екс пл., токс. м.	Г	+
14	ТЕХНОХЕМИЈА	Палилула	Вилине воде	пожар, екс пл., токс. м.	В	*
15	ФОБ	Н. Београд	Савски насип	токсичне материје	В	*
16	БИП- Мостар	Савски венац	Бул. В. Путника	токс. мат. (амониј ак)	В	**
17	БИП - Скадарлија	Стари град	Цетињска	токс. мат. (амониј ак)	В	**
18	РЕКОРД	Раковица	Патр. Димитрија	пожар, екс пл., токс. м.	В	*
19	Београдски водовод	Чукарица	Макиш	токс. мат. (хлор)	В	
20	Београдски водовод	Н. Београд	Бежанија	токс. мат. (хлор)	В	
21	Београдски водовод	Чукарица	Баново брдо	токс. мат. (хлор)	В	
22	Шећерана - Врење	Савски венац	Радничка	загад. вода, токс. мат.	В	**
23	Петролгас	Палилула	Овча	пожар и експлозија	В	
24	Ф.хартје Авала - Ада	Палилула	Ада Хуја	загађивање вода	В	
25	Хемпро	Земун	Аутопут	пожар, екс пл., токс. м.	В	
26	Букуља	Звездара	В. Косановића	пожар, екс пл., токс. м.	В	**
27	Ранжирна станица	Чукарица	Макиш	пожар, екс пл., токс. м.	В	*
28	Жел. станица Дунав	Палилула	Вилине воде	пожар, екс пл., токс. м.	В	*
29	Жел. станица, Бгд	Савски венац	Савски мост	пожар, екс пл., токс. м.	В	*
30	Жел. станица, Овча	Палилула	Овча	пожар, екс пл., токс. м.	В	
31	Жел. станица, Земун	Земун	Земун	пожар, екс пл., токс. м.	В	
32	Кафилерија, крематоријум	Палилула	Овча	мириси, токс. мат.	В	*

* ускладити делатност са законским одредбама за заштиту животне средине

** премештање делатности на еколошки повољнију локацију.

5.7 Геотехнички аспекти заштите природне средине

Геотехнички услови заштите природне средине односе се пре свега на заштиту тла и подземних вода од загађења, затим физичке деградације тла (под утицајем како техногених, тако и природних процеса) и заштите људи и материјалних добара од дејства ендогених и егзогених процеса. Проблеми угрожавања и нарушавања природне средине интензивнији су у урбаним срединама него било где другде и у којима, осим најгушће насељености становништва, долази и до суперпонирања утицаја техногених и природних процеса. Природни процеси под утицајем урбанизације могу бити интензивирани, али и заустављени, или се могу јавити на сасвим новим локацијама. На тај начин долази до промена у геолошкој средини које могу бити физичког, хемијског или динамичког карактера. Овим променама су пре

свега захваћене површине терена, плитко подземље и подземне воде, а савременим захтевима урбанизације и дубљи делови терена.

Промене у геолошкој средини које су последица урбанизације илуструју бројни примери. Често долази до активирања клизишта, како фосилних, тако и нових. Типичан пример је Дунавска падина са бројним примиреним клизиштима, која су интензивном изградњом поново активирана (клизишта у Миријеву, на Карабурми, у Вишњици и др.). Дотрајала водоводна и канализациона мрежа је узрок неконтролисаног упуштања већих количина воде у тло, што за последицу има неравномерно слегање терена, нарочито у лесу (пропадање лагума у Земуну, пропадање објеката у централном делу града у Улици Змај-Јовиној - штедионица "Беобанке" и на Косанчћевом венцу - Саборна црква, као и већи број стамбених објеката у граду). На простору лесног одсека регистровани су одрони и осетљивост леса на висок водостај Дунава. Изградња се не дозвољава 50 m од Дунава и 20 m од ивице лесног одсека у градском подручју. Уколико се планира градња у непосредној близини ових граница, детљаним истраживањима дефинисати услове градње. Лагуми, који су регистровани као заштићени објекти у одсеку или су напуштени, обавезују посебан режим и услове градње.

Урбанизација је доста утицала и на промену режима и квалитета подземних вода. На промену режима су утицали: црпење воде, изградња подземних објеката, дубоко фундаирање. Квалитет воде су ослабили многи загађивачи, првенствено индустријски отпади, затим канализација, површинска вода која је пуна нафте, тешких метала и масти и друго. Зато је квалитет воде доведен до границе употребљивости. У дубљим изданима вода је хемијски чиста. Техногени утицаји на урбаном простору могу да доведу и до стихијских или акцидентних промена, које настају као последица хаварије или грешке на објектима или инсталацијама, као што је случај изливања опасних материја у алувијалне седименте Саве надомак београдског изворишта Макиш, или испуштање пиралена на Бежанији. Осим ових, постоје и позитивни утицаји урбанизације на развој природних процеса. Нестабилне падине се санирају изградњом заштитних објеката и дренарањем терена, штетни утицаји подземних вода се ублажавају насипањем терена и експлоатацијом вода бунарским системима и изградом бетонских површина и саобраћајница, ерозија се зауставља изградњом обалоутврдне мреже и насипима.

Геолошка средина у урбаним просторима је, може се закључити, изложена бројним и врло интензивним утицајима, који је у мањој или већој мери деградирају. Због тога њено коришћење, али и мере заштите, морају бити адекватно припремљене и примењене. Услов успешне заштите и унапређење геолошке средине је у организованом истраживању, евидентирању и контроли (мониторинг) процеса који се у њој догађају или на њу делују као спољни агенси.

5.8 Ограничења урбаног развоја у односу на водозахватна подручја и њихове заштитне зоне

Између осталих проблема, најбитнији проблеми везани су за изворишта Београда и контактна подручја:

- изворишта показују све знакове претеране експлоатације;
- квалитет сирове воде приближава се квалитету речне воде;
- у случају изузетних ситуација (ударних загађења) у Сави и Дунаву град нема могућност да активира неко резервно извориште;
- постојећа изворишта воде за пиће изразито су угрожена неконтролисаном изградњом индустријских погона, дивљом градњом, ширењем сметлишта и другим негативним утицајима из непосредне и шире урбане у субурбане зоне.

Градске воде, поготово воде које се користе за водоснабдевање из подземних и површинских изворишта, морају се посматрати као ресурс и као индикатор здравља грађана града Београда.

Коришћење и заштита вода које служе за водоснабдевање покрива законска регулатива од републичких закона и прописа до градских и то:

Закон о водама (‘Сл.гласник РС’бр. 46/91)

Овај закон у члану 9 дефинише област коју уређује, а то је: заштита од штетног дејства воде, коришћење и управљање водама као добрима од општег интереса, услове и начин обављања водопривредне делатности, организовање и финансирање водопривредне делатности и надзор над спровођењем овог закона.

Одредбе овог закона односе се на све површинске и подземне воде, укључујући воду за пиће, термалну и минералну воду.

Правилник о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће (‘Сл.гласник РС’бр. 33/78)

Овај правилник у члановима 1, 2, 5 и 6. ближе прописује начин одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће.

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, одређене су зоне и појасеви санитарне заштите:

- зона непосредне заштите (зона строгог надзора),
- ужа зона заштите (зона ограничења),
- шира зона заштите (зона надзора) и
- појас заштите.

Зона непосредне заштите са свим објектима, постројењима и инсталацијама обезбеђује се ограђивањем. У овој зони заштите дозвољен је приступ само лицима запосленим у водоводу који су под здравственим надзором. Ова зона може се користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида чија употреба може загадити воду.

Ужу зону заштите чини површина земљишта под специјалним надзором на којој није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду и мора бити видно означена.

У ужој зони заштите, која се не ограђује, земљиште се може користити у пољопривредне сврхе. У овој зони може се ограничити употреба појединих врста ђубрива, пестицида и хербицида.

Решењем о одређивању зона и појасева санитарне заштите за изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда (‘Сл.лист града Београда’бр. 44/88) дефинишу се зоне и појасеви санитарне заштите београдског изворишта - описно и преко бројева парцела.

Решење о начину и мерама заштите у ужој зони санитарне заштите изворишта београдског водовода (‘Сл.лист града Београда’8/86)

Овим решењем одређује се начин одржавања и мере заштите у ужој зони санитарне заштите за изворишта која се користе за снабдевање водом за пиће на подручју града Београда.

У овој зони санитарне заштите изворишта забрањено је грађење свих инвестиционих објеката, складиштење чврстих отпадака, јаловине, течних горива и мазива, отрова и других штетних материја (киселине, базе, соли, разређивачи и сл.) које могу загадити површинске или подземне воде, сидрење пловних објеката за превоз опасних материја ван сидришта која су за реку Саву одређена у складу са Законом о унутрашњој пловидби и Одлуком капетаније пристаништа, искључиво за сидрење тих пловних објеката, испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземну воду и отворене водотоке, изградња сенкрупa, дренажних и инфилтрирајућих базена и бунара, као и испуштање отпадних вода и других материјала опасних за загађивање подземних вода и речних токова, испуштање отпадних вода и материјала из медицинских и других организација које користе радиоизотопе, затим испуштање вода из кланица, фабрика кожа и туткала, вода из индустрије црне и обојене металургије и производње и прераде нафте, хемијске индустрије, индустрије папира и целулозе и електроиндустрије, текстилне индустрије и индустрије гуме и бродоградње, као и вода из индустријске производње и прераде неметала, складиштења шљунка и песка, копање и одвожење покровног слоја земље као и замена шљунковитих и пешачких слојева земљом или другим материјалом, производња и прерада хемијских производа на занатски и индустријски начин, пружање услуга употребом хемикалија, употреба пестицида који садрже следеће активне супстанце: алдикарб, ендосулфан, цинкфосфид, HCH, DDT и једињења на бази живе, затим гаражирање и сервисирање моторних возила и машина са погоном на нафту и нафтне деривате, гајење стоке и пернате живине на индустријски начин, прерада меса и животињских отпадака, сахрањивање и закопавање угинулих животиња.

Забрана из претходног става не односи се на објекте спортског-рекреационог центра за дневни боравак на Ади Циганлији изграђених у складу са ДУП и реконструкцију постојећих објеката у циљу побољшања технолошког процеса и обезбеђивања услова за заштиту површинских и подземних вода од загађивања, без просторног ширења постојећих комплекса и уз претходно спровођење појединачних мера заштите (односи се на постојеће објекте у време доношења овог Правилника).

Постојећи објекти који су прикључени на градски канализациони систем морају уградити уређаје за пречишћавање отпадних и атмосферских вода.

Решење о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта Београдског водовода ('Сл. лист града Београда', бр. 29/87)

Шира зона заштите према овом правилнику дефинише се двома зонама - зоном појачаног надзора која се граничи са ужом зоном заштите и зоном надзора.

У зони појачаног надзора забрањује се производња нафте и нафтних деривата, производња и прерада црне и обојене металургије, производња лекова, фармацеутских хемикалија и осталих хемијских производа, складиштење опасних материја, изградња депонија и одлагалишта муља из уређаја за пречишћавање, упуштање отпадних вода, изгарања фарми без посебних мера заштите и друго.

Анализирајући постојеће стање изграђености територије града Београда при изради ГП уочен је велики број углавном привредних објеката по целој територији уже зоне заштите. Ови објекти на локацијама саграђени су у различитим временским периодима, чак и у непосредној прошлости.

Тако са једне стране имамо строгу законску регулативу, а са друге велики број објеката високог ризика са становишта могућности загађења изворишта (у табели дато 39 локација са 47 корисника, без канализационих испуста на овој територији).

С обзиром да је проблем евидентан, предлажемо да се изради детаљна анализа утицаја ових објеката на извориште, са санационим програмом заштите изворишта и предлогом редефинисања постојеће законске регулативе, а у складу са законима Европске уније.

Детаљна анализа утицаја објеката на ужу зону заштите изворишта требало би да садржи:

- Упоредну анализу квалитета сирове воде за временски период у коме се мерења и контрола врши и то за воду у реци Сави и за сирову воду на изворишту, тј. на местима црпљења;
- Квалитет сирове воде у непосредној близини поменутих објеката – локација;
- Попис свих изграђених објеката на локацијама у ужој зони заштите, као и оних на самој граници уже зоне, са описом технолошких процеса за сваку појединачну локацију. Подаци о локацијама морали би да садрже количину и квалитет испуштених вода, технолошких, санитарних и запрљаних атмосферских, као и начин и места евакуације истих;
- Могућност акутног и трајног загађења изворишта у ванредним, хаваријским, ситуацијама, као и других анализа потребних за сагледавање проблема.

Санациони програм требало би да садржи, поред основних мере заштите изворишта, и став према свакој појединачној локацији, са мерама заштите које гарантују сигурност, како у редовним, тако и у ванредним ситуацијама, уколико се предлаже задржавање објеката у овој зони заштите.

Ставови и закључци из анализе постојећег стања и санационог програма заштите изворишта требало би да буду основ за редефинисање важеће законске регулативе, која у свом коначном облику мора уважавати ставове законске регулативе Европске уније. Коначни закључци и ставови, добијени детаљном анализом овог проблема, били би елементи за урбанистичко сагледавање простора уже зоне заштите и постали саставни део Генералног урбанситичког плана Београда. У следећој табели дати су изграђени објекти - локације у ужој зони санитарне заштите изворишта.

Табела 75: Изграђени објекти у ужој зони санитарне заштите изворишта

Бр. лок	Назив локације	Пречишћавање	Реципијент	Бр. К
1	"КОМГРАП"-Таролит, Остружница, Савска 26	биолошко	преко канала у терен	16
2	Складиште "ЈУГОЛАБОРАТОРИЈЕ", Савска бб		река Сава	17
3	Депонија шљунка, Остружница, Обреновачки друм бб		у терен	19
4	ГРО "КОМГРАП"- аутобаза и ремонт, Макиш	хемијско+биолошко	канал ХМС Макиш	21
5	Ранжир на станица Макиш	хемијско+биолошко	канализ.+септичка јама	25
6	ИНОС-ПАПИР, Лазаревачки друм		канализација	27
7	СЕМЕ - Складиште пољопривредних производа, Боре Станковића 8, Макиш		ХМС Макиш	30
8	УНИЕЛЕКТРО - Складиште, Боре Станковића 4, Макиш		ХМС Макиш	31
9	ЈУГОЛЕК - Складиште, Боре Станковића 2, Макиш		ХМС Макиш	32
10	БРОДОТЕХНИКА - Ремонт пловила, Обреновачки пут 10	хемијско	река Сава	33
11	Депонија шљунка, Обеновачки пут бб		река Сава	34
12	Гаража СИВ-а и Савезног СУП-а, Обреновачки пут 77 и 79		ХМС Макиш	35
13	Радио станица, Обреновачки пут бб		септичка јама	36
14	Депонија шљунка, Обреновачки пут бб		река Сава + терен	3715
15	РО БЕОГРАД - Дрвна индустрија "Макиш", ООУР Комграл, Обреновачки пут бб		ХМС Макиш	38
16	Стамбено насеље Макишка колонија (становника)		септичка јама	39
17	Радио станица ТАНЈУГ, Макиш		ХМС Макиш + септ. јама	40
18	ГП ЈУГОРЕКЛАМ, Обреновачки пут бб		ХМС Макиш + септ. јама	42
19	Ресторан "Ловачка прича", Обреновачки пут бб	биолошко	ХМС Макиш + септ. јама	43
20	Ресторан "Језеро", Ада Цигналија	биолошко	канал 3 - река Сава	48
21	Купалиште "Београд", Ада Цигналија		река Сава + септ. јама	49
22	Викенд зона становање (становника), Ада Цигналија		терен + септичка јама	50
23	Ресторан "Ушће", Булевар Ушће бб	биолошко	река Сава	73
24	ГРП "КОМГРАП", Савски насип 1-3	механичко	река Сава	77
25	ГРО "ТРУДБЕНИК", Савски насип 1-3	механичко	река Сава	78
26	ГРО "РАТКО МИТРОВИЋ", ООУР "Нискоградња", Савски насип 1-3	механичко	река Сава	79
27	ГРО "МОСТОГРАДЊА", Савски насип 5	механичко	река Сава	80
28	ГРО "ПЛАНУМ", Савски насип бб	механичко	река Сава	81
29	ГРО "ПАРТИЗАНСКИ ПУТ", Савс. насип бб	механичко	река Сава	82
30	ГРО "КОЛОРИТ", Савски насип бб	механичко	река Сава	83
31	ГРО "ЦРНА ТРАВА", Савски насип бб	механичко	река Сава	84
32	ЈРБ "БРОДОРЕМОНТ", Савски насип 7		река Сава	85
33	Бродоградилиште "Београд", Сав. насип 7	механичко	река Сава + канализација	88
34	ГРО "РАД", Савски насип 9а	механичко	река Сава	89
35	ГРО "НАПРЕД", ООУР "Производња", Савски насип 9		река Сава	90
36	Београдске електране "ТОПЛАНА"	механичко	река Сава	91
37	Депонија шљунка код трамвајске окретнице, Блок 45		река Сава	99
38	ПКБ "БРАТСТВО", Ремонт пољопривредне опреме, Сурчин, Доње поље		преко канала Сисевац и Петрац у реку Саву	106
39	БМГ Штампарија Стовариште Фабрика бетона Складиште ПВФ "БОГИ" - Транс Стовариште Хемијска индустрија "1.МАЈ" СОРАК - Стилски намештај ВЕСТ - Хемија (стовариште)			