

## 11. ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ И ОБНОВУ

Правилима грађења дефинисана су правила која се примењују приликом спровођења Генералног плана.

Правила грађења односе се на све намене и све врсте градских блокова унутар тих намена.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене (становање и његови типови, центри и њихови типови, индустрија и њени типови, спорт и његови типови итд), а обрађена су у оквиру текста о наменама.

Детаљнијом планском разрадом дефинишу се на основу конкретних услова локације, специфична правила и услови, који морају бити у оквиру граничних вредности правила и услова овог ГП.

Правила и услови су дати као: минималне вредности (ширина улице, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат незастртих и зелених површина), обавезујући услови (регулациона линија, обавезујућа грађевинска линија, начин паркирања), као максималне вредности (спратност, степен заузетости) и вредности дате у распону (индекс изграђености, степен заузетости). На основу правила и наведених услова одређује се габарит објекта.

Правила је могуће унапређивати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне ГП.

Правила грађења обухватају значење примењених појмова и опис њиховог коришћења у спровођењу. Правила грађења се односе на:

- намену простора,
- саобраћајне површине,
- јавне просторе,
- градске блокове,
- парцеле,
- зграде,
- интервенције на новим и постојећим објектима,
- реконструкцију објеката,
- непокретна културна добра, добра која уживају претходну заштиту и објекте и целине који уживају урбанистичку заштиту,
- улепшавање града,
- зелене површине,
- олакшавање кретања лица са ограниченим могућностима кретања,
- енергетску рационализацију и
- инжењерску геологију.

## 11.1 Правила грађења за планирану намену простора

### 11.1.1 Доминантна намена простора

Планиране намене простора су дефинисане у поглављу "Планирана намена простора", као и одговарајућим графичким прилогом.

Намене дефинисане графичким прилогом "План коришћења земљишта 2021." представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели компатибилности намена и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела у оквиру блока намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

**Табела 89:**  
**Компатибилност намена**

		.. СА ОВОМ НАМЕНОМ								
		Стамбено ткиво	Привредне зоне	Градски центри	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Пољопривредне површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Саобраћајне површине и терминали
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ..	Стамбено ткиво	o	X <sup>1</sup>	X	X	X	X			
	Привредне зоне	X <sup>2</sup>	o	X	X <sup>3</sup>	X	X		X	X
	Градски центри	X	X <sup>9</sup>	o	X	X	X		X <sup>9</sup>	X
	Јавни објекти и комплекси				o		X			
	Спортски објекти и комплекси			X <sup>4</sup>	X <sup>5</sup>	o	X			
	Зелене површине				X <sup>6</sup>	X <sup>10</sup>	o			
	Пољопривредне површине						X	o		
	Комуналне и инфраструктурне површине			X			X		o	
	Саобраћајне површине и терминали		X <sup>7</sup>	X <sup>8</sup>			X			o

Објашњење напомена назначених у табели 84:

1. Становање је компатибилно са мањим производним погонима, како је то дато у правилима за становање, односно привредне делатности.

2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру привредних зона могу се наћи научни институти.
4. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, али у мањем проценту.
5. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске), или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.
6. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката републичког и градског значаја у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине и њену еколошку равнотежу и да не буду нижег значаја од простора зеленила у коме се зида.
7. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи магацини и складишта под условом да су задовољени критеријуми општих еколошких услова (према Општим правилима заштите животне средине) везани за њихову намену и локацију.
8. У оквиру саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су хотели и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.
9. Комерцијалне зоне и градски центри су компатибилни са мањим производним погонима и комуналним и инфраструктурним површинама како је то дато у правилима за комерцијалне зоне и градске центре, односно привредне делатности.
10. У оквиру градских и приградских шума може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, као и зоне са спортским објектима, отворени и затворени базени, зоне купалишта, ресторани, хотели, марине, спорт на води и др., у складу са условима датим у тачки 4.8.11 - функционално рашчлањење.

За поједине намене дата је могућост потпуне трансформације у другу намену на нивоу блока или зоне у којој је означена та намена. Трансформација је могућа искључиво према табели трансформације намена и датим условима за реализацију трансформације.

**Табела 90:**  
**Могућност трансформације намене у друге намене**

		.. У ОВУ НАМЕНУ								
		Стамбено ткиво	Привредне зоне	Градски центри	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Пољопривредне површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Саобраћајне површине и терминали
ОВА НАМЕНА ТРАНСФОРМИШЕ СЕ..	Стамбено ткиво	o		X	X	X	X			
	Привредне зоне	X <sup>11</sup>	o	X	X	X	X		X	X
	Градски центри			o	X	X	X		X	
	Јавни објекти и комплекси				o	X <sup>12</sup>				
	Спортски објекти и комплекси					o	X			
	Зелене површине						o			
	Пољопривредне површине							o		
	Комуналне и инфраструкт. површине			X	X		X		o	
	Саобраћајне површине и терминали									o

Објашњење напомена назначених у табели 85:

11. Трансформација производних зона у становање односи се на трансформацију постојећих привредних локација у постојећем стамбеном ткиву у становање.
12. Могућа је трансформација локација јавних намена у јавно зеленило.

Детаљнијом урбанистичком разрадом детаљније се дефинише намена простора у складу са ГП и условима за компатибилност и трансформацију намена према овом правилнику. Детаљна намена простора мора бити усаглашена са трајним добрима и условима заштите простора.

Површине планиране за нова стамбена насеља, привредне зоне и зоне за централне активности ГП дефинисане су као површине преовлађујуће намене, које у обавезној детаљнијој разради треба да се допуне површинама за обавезне пратеће функције према нормативима који обезбеђују максимални стандард. Обавезне пратеће функције су:

- саобраћај,
- инфраструктура,
- јавни простори,
- јавно зеленило,

- остале компатибилне намене, а за становање и обавезни садржаји социјалног стандарда, објекти дечије заштите, основне школе и објекти здравствене заштите.

Планирана површина које се од пољопривредног или неког другог неизграђеног земљишта приводи намени дефинисаној ГП по правилу се разрађује као комплекс (целина) регулационим планом, а у границу плана се укључују и контактне зелене површине (уколико их има).

#### 11.1.2 Привремено коришћење јавних простора до привођења намени

Привремено коришћење јавних простора до привођења намени дефинисано је ГП, или плановима детаљније разраде, односно посебним прописом. Одређује се одговарајућим програмима мрежа привремених објеката и посебним одлукама Скупштине града.

За просторе који су под било којим режимом заштите као привремена намена дозвољене су само интервенције уз изричите услове институција надлежних за предметну заштиту.

### 11.2 Правила грађења за саобраћајнице

Овим правилима дата су само основна правила за утврђивање урбанистичке регулативе саобраћајних површина.

#### 11.2.1 Дефиниција улице

Улица је јавни простор који служи кретању или мировању возила свих видова саобраћаја, бициклиста, пешака и инвалида са помагалима. Оне омогућавају комуникацију људи и смештај водова комуналне инфраструктуре.

Регулациона линија улице јесте линија која дели јавну површину улице од површина друге намене.

Ширина улице је растојање између регулационих линија улице.

За све типове ткива у посебном делу ових услова дати су гранични профили улица.

#### 11.2.2 Класификација уличне мреже

По функционалном значају и улози у просторној организацији града класификација градске путне мреже и улица се заснива на релативном односу основних функција кретања и приступа и дели се на примарну и секундарну. Примарну чине градски аутопут, магистрале, улице I и улице II реда, а секундарну приступне улице и паркиралишта.

### 11.2.2.1 Примарна улична мрежа

Аутопут је део државне и међународне путне мреже и подлеже посебним прописима за пројектовање и изградњу.

Градски аутопут представља деоницу даљинских путева у урбанизованом делу града. Повезује се са међународном, државном и међурегионалном путном мрежом а користи се и у интерном саобраћају за брзо повезивање удаљених делова града међусобно и са градским тежиштем.

Постојећа регулација аутопута кроз Београд у границама Генералног плана се у потпуности задржава. Приступ контактним зонама са ове саобраћајнице је могућ са пратећих или сервисних саобраћајница које могу бити одвојене уз постојећи проточни коловоз у режиму једносмерних кретања и са уливно-изливним везама на основне саобраћајне токове, или на одређеном удаљењу у режиму двосмерних саобраћајних токова са којих се везе на аутопут остварају преко постојећих или планираних денивалисаних раскрсница - чворова.

Грађевинске линије планираних објеката не би требало да буду на удаљењу мањем од 20 m (10 m) од спољне ивице коловоза крајње саобраћајне траке.

У регулацији ове саобраћајнице нема подужног вођења бицикличких и пешачких токова.

Кроз даљу планску и техничку разраду контактних простора уз ову саобраћајницу посебну пажњу треба посветити изради анализа утицаја на животну средину и мерама и условима које треба поштовати са овог аспекта.

Магистрале су висококапацитетне саобраћајнице које пролазе кроз активно градско ткиво и ослањају се на магистралне и регионалне ванградске путне правце. Служе за повезивање садржајно различитих градских целина. На њима се обавља брзи путнички саобраћај, укључујући и градски превоз, као и каналисање теретних токова.

Попречни профил садржи раздвојене коловозе са по 2+1 (2+2) саобраћајном траком, средњом и ивичним разделним тракама и обостраним тротоарима. Минимална регулациона ширина код реконструкција постојећих уличних профила износи око 22,0 m и садржи одвојене коловозе и обостране тротоаре (7+2+7+2x3). На новим деоницама, уколико то просторне могућности дозвољавају, овај профил треба допунити ивичним разделним тракама ширине мин 2,0 m са партерним зеленилом или 4,0 m са високим растињем и дрворедима. Директни приступи ивичним садржајима нису дозвољени, али, уколико је то неопходно, потребно је обезбедити посебне траке. У ужим градским зонама могуће је грађевинске линије објеката поставити на регулацију ових саобраћајница. Препоручује се да се због неповољних ефеката на простор регулациони појас, где је то могуће, третира пејзажно, или да се одговарајућим нивелационим решењима избегну непосредни контакти са ивичним садржајима.

Подужно вођење бициклиста је могуће унутар регулационог појаса уз одговарајуће одвајање од проточних коловоза.

Приступе гаражама обезбеђивати са улица нижег ранга, а снабдевање вршити по посебном режиму.

Контакти са другим саобраћајницама су могући са денивелисаним везама или површински у систему координиране светлосне сигнализације.

### *Улице првог реда*

Улице првог реда служе за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности или становања. То су капацитетни потези намењени јавном и индивидуалном путничком саобраћају. У односу на спољну путну мрежу могу се повезивати на путеве регионалног домета.

Попречни профил садржи коловоз са по две траке по смеру и обостране тротоаре. Минимална регулациона ширина код реконструкција постојећих уличних профила може износити 18,0 m, изузетно 15,0 m (12+2x3 / 11,0 + 2x2).

Пожељно је при планирању ових саобраћајница предвидети шире регулације од поменутих, при чему би се обезбедиле ивичне разделне траке са зеленилом, бицикличке стазе и сл. Уколико то није могуће, ове елементе обезбедити у јединственом попречном профилу. Функционални ранг ових саобраћајница је могуће обезбедити у систему спрегнутих једносмерних улица које својим физичким елементима обезбеђују овај функционални ранг.

На овим саобраћајницама се изузетно може организовати ивично паркирање изван коловоза.

Са другим улицама остварује везе у нивоу са обавезном семафорском сигнализацијом.

За одвијање јавног градског саобраћаја организовати посебне траке и нише за аутобуска и тролејбуска стајалишта, уколико за то постоје могућности.

### *Улице другог реда*

Улице другог реда представљају везни елемент између примарне и секундарне путне и уличне мреже. Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених урбанистичких зона.

Попречни профил садржи коловоз са траком по смеру и обостране тротоаре. Минимална регулациона ширина износи 12,0 m, изузетно 9,5 m (7+2x2,5 / 6,5+2x1,50). Шире регулационе мере ових саобраћајница омогућавају организацију паркинга површина ван коловоза и формирање једностранних или обостраних дрвореда.

Раскрснице са другим градским улицама остварује у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом.

Сваки од поменутих функционалних нивоа остварује везе на раскрсницама са истим или за један вишим или нижим функционалним рангом. У одређеним случајевима (посебним захтевима или потребама) могуће је остварити везе и са улицама за два вишим функционалним рангом.

### 11.2.2.2 Секундарна улична мреже

Секундарна улична мрежа је најбројнија категорија градских улица и чини је сплет интерних улица и коловоза који служе за приступ до одређених циљева. Деле се на приступне улице и паркиралишта. Приступне улице се ближе дефинишу према основној функцији коју обавља (стамбене, пословне, трговачка и сл.), а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају, као и паркирању. Могу бити са раздвојеним површинама по појединим водовима саобраћаја (тротоари, коловоз и паркинзи) или интегрисаним, где се формира јединствена површина и користи по критеријумима пешака. Могуће је да поједине улице секундарне уличне мреже буду намењене кретању искључиво једног вида саобраћаја, или да буду намењене за више видова саобраћаја као јединствена улична површина.

Улице са умиреним саобраћајем се организују у појединим градским зонама у циљу смањења броја возила и њихове брзине кретања, а решавају се одређеним режимским и грађевинско-техничким мерама.

Једносмерне колско-пешачке стазе служе за приступ парцелама и кућама, првенствено у спонтано насталим насељима. Ове улице морају да имају најмање на сваких 100 m проширења за заустављање возила, манипулацију и сл.

### 11.2.3 Минимални елементи попречног профила

За све утврђене функционалне рангове градске уличне мреже дају се одређени функционални елементи попречног профила са минималним регулативним мерама за њихову даљу планску разраду.

**Табела 91:**  
**Улични профили**

Врста улице и значај	Минимална ширина улице у (m) без зеленила	Напомена
Аутопут	min 28	посебни прописи за подручја ван насељеног места, денивелисани укрштаји, обезбеђење путног и заштитног појаса
Градски аутопут	постојећа	денивелисани укрштаји, пратеће саобраћајнице
Магистралне саобраћајнице	min 22,0 (7,0+2,0+7,0+2x3,0)	без паркирања у ширини улице
Улице I реда	min 18,0 (2x6+2x3)	са паркирањем уз повећану ширину
Улице II реда	min 12,0 (2x2,5+7,0)	са паркирањем и зеленилом уз повећану ширину
Приступне улице	min 9,5 (2x1,5+4,5+2,0)	са подужним паркирањем
Интегрисане улице	min 8,0 (2x1,5+3,0+2,0)	са подужним паркирањем и једносмерним кретањем возила
Колски прилази	min 4,5 (1x3,0 + 1x1,5)	у јединственом уличном профилу
Једносмерне колско-пешачке стазе	1x3,5	обавезна проширења
Пешачке стазе	min 0,8	само на кратким растојањима за једносмерно кретање пешака
Улице у спонтано насталим насељима	неодређено	уз обавезну анализу могуће задржати постојеће ширине



## 11.2.4 Општа правила

### 11.2.4.1 Улична мрежа

Улични профил чине сви хоризонтални конструктивни делови који су намењени различитим врстама кретања. Улични профил се састоји најчешће од коловозног дела и дела за кретање пешака, као и сложенијих конструкција у којима су и трамвајске шине, бицикличке траке, дрвореди, озелењене траке, разделна острва, простори за паркирање и сл.

У постојећем, изграђеном насељу, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, као што је то побољшање саобраћајног решења, инфраструктуре, нивелације, промена висинске регулације околних објеката, стварање нове јавне површине и сл.

Ради постизања потребне уличне ширине у постојећим деловима града потребно је да се израде детаљнији урбанистички планови којима би се прецизно сагледали сви елементи за планиране реконструкције. Пожељно је да детаљнији планови за реконструкцију улица обухвате и околно ткиво.

Нове улице у новим деловима града треба да буду планиране са одговарајућом трасом и одговарајућом ширином. Само у изузетним случајевима (тежак терен, клизишта, друге отежавајуће околности и сл.) могуће је одступање од овог правила.

При планирању градских шинских система њихова регулатива биће утврђена током њихове даље планске и техничке разраде примерено техничко-технолошким карактеристикама планираног шинског система.

Дозвољено је да се због обезбеђења потребне ширине улице регулациона линија у детаљнијим урбанистичким плановима тако планира да пресеца парцеле и зграде које се налазе уз улицу. У том случају ће парцеле и постојеће зграде, у целости или делимично, бити откупљене ради спровођења радова на проширивању улице.

У случајевима када се из објективних разлога (цена, квалитетан грађевински фонд и сл.) не може обезбедити пуна улична ширина, могуће је да се кроз детаљније планове обезбеди само ширина коловоза, а да се пешачке стазе и тротоари сместе под колонаде у приземљима зграда уз улицу.

У спонтано насталим насељима, селима и у посебним случајевима социјалног становања које се побољшава, могуће је, уз одговарајуће анализе, задржати постојеће уличне профиле.

Профил улице, поред саобраћајне функције, има и задатак обезбеђења простора за пролазак комуналних инсталација. У постојећим улицама се задржава постојећи распоред инсталација и по потреби допуњава и усклађује са новим. У новим улицама, или у улицама које се реконструишу, постоје посебна правила за вођење инсталација.

Надземни и подземни делови околних зграда и делови других објеката који су повезани са конструкцијама саобраћајница и комуналних постројења (подземни пешачки пролази, подземне гараже, тунели за инсталације, тунели за саобраћај и сл) могу да се налазе у ширини улице између регулационих линија, а у складу са техничким прописима и детаљнијим урбанистичким плановима.

Приликом планирања нових, или реконструкције постојећих улица, треба тежити, где год је то могуће, да се обезбеди двострано улично зеленило (дрвореди, живе ограде, травњаци и сл). Најмања ширина за улично зеленило јесте 2,0 m (1,5 m). Уколико то није могуће, обезбедити двострано зеленило. Прихватљиво је и једнострано или чак и пунктално озелењавање.

Приликом планирања проширења улица потребно је у што већој мери сачувати постојеће квалитетно дрвеће. У случајевима стамбених улица које нису дуже од 150 m дозвољено је да се сачувано дрвеће налази на минимум 0,40 m од ивице коловоза у тротоару.

Бицикличке трасе (траке и стазе) могу се водити заједно са моторним саобраћајем у улицама нижег ранга од аутопута, заједно са пешацима и издвојено од осталих видова саобраћаја. Уколико је обим моторног и пешачког саобраћаја такав да може угрозити безбедност одвијања саобраћаја треба бициклички саобраћај издвојити у посебне стазе. Основни принципи за провлачење бицикличких коридора су: користити мирне (стамбене) улице, избегавати улице са неповољним нагибима, трасе полагати кроз озелењене просторе, трасама повезивати зоне становања, рекреације и централних активности и у зонама атракције планирати просторе за паркирање бицикла. Минимална ширина једносмерне бицикличке стазе је 1,0 m (1.25 m), а двосмерне 2,0 m (2.5 m).

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила свих градских саобраћајница. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја, изузев код интегрисаних улица. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака износи 0,8 m (1.0m), а за кретања и инвалида са помагалима је 1.5 m. За мимоилажење пешака минимална ширина износи 1.5 m а инвалида са помагалима 1.8 m.

#### *11.2.4.2 Паркирање и гаражирање*

Паркирање / гаражирање овим ГП је планирано да буде реализовано на скупним паркинзима / гаражама на ободу или у унутрашњости блокова, на појединачним индивидуалним паркинзима / гаражама у зградама или у двориштима и у уличним профилима оних саобраћајница које су функционално нижег ранга и у којима је могуће, не реметећи моторни и пешачки саобраћај, организовати улично паркирање.

Потребни капацитети за паркирање и гаражирање утврђују се на основу планираног степена моторизације, планиране расподеле на средства превоза, врсте и величине садржаја, постојећих норматива и у зависности од дела градске територије. Проблем паркирања треба истраживати и тежити формирању норматива и правила примерених београдским потребама.

У изради детаљнијих урбанистичких планова капацитете за паркирање и гаражирање утврдити и планирати према условима датим у "Основним наменама обухваћеног простора".

Приликом нове изградње заједничко правило за све зоне града је да се све потребе за паркирањем / гаражирањем задовоље на парцели на којој се градња врши. Изузетно, дозвољено је да се потребе за паркирањем задовоље и на некој другој парцели, уколико се изградња паркинга / гараже на тој парцели изводи упоредо са градњом матичне зграде у истом или суседном блоку.

Остала правила за паркирање / гаражирање су следећа:

- Овим ГП се планира да се део потреба за паркирањем решава изградњом гаража као самосталних објеката на регулацији блока, капацитета који се утврђује детаљнијом разрадом. Гараже могу бити комбиноване са другом одговарајућом наменом. Треба тежити да се за ову сврху заузме што мањи број парцела. Иделано је да се заузме једна парцела.
  - У унутрашњем делу компактног блока такође је могуће, ако то просторни и технички услови дозвољавају, формирање паркинга или подземне гараже у функцији корисника блока, а кровна површина подземне гараже се партерно уређује као зелена површина.
  - Јавне гараже могу да се организују испод јавних површина: тргова, отворених пијаца, уличних раскршћа, цветњака на озелењеним површинама и сл.
- Паркирање у регулацији стамбених улица организује се на паркинг површинама у ниши дуж улице у регулационој ширини улице водећи рачуна о условима кретања пешака, проточности моторног саобраћаја и безбедности свих учесника у саобраћају.

Илустрација 1

Подземне етаже планиране за гаражирање не рачунају се у БГРП на парцели или у блоку.

### 11.3 Правила грађења за јавне просторе

Јавни урбани простор у смислу овог правилника је сваки отворен простор у граду који је намењен општем коришћењу и доступан свим грађанима за кретање и коришћење у циљу обављања различитих активности везаних за тај простор, за садржаје у околним градским блоковима и за град у целини.

Границе јавног урбаног простора чине, по правилу, деонице регулационих линија околних блокова.

Амбијентални склоп јавног урбаног простора чине отворене површине самог јавног простора и елементи физичке структуре околних блокова који су непосредно сагледиви из јавног простора и који су обухваћени првим редом парцела уз његове границе. Планиране интервенције морају третирати све елементе амбијенталног склопа јавног урбаног простора јединствено и целовито.

## Илустрација 2

Концентрисани јавни урбани простори (тргови, паркови, скверови, отворене пијаце, улична раскршћа) представљају чворишта урбаног идентитета око којих се концентришу различити објекти и активности.

Линеарни јавни урбани простори представљају и специфичне улице различитог саобраћајног ранга, шеталишта и кејови који представљају осе урбаног идентитета, дуж којих се концентришу различити садржаји, на које се ослањају други отворени простори и које повезују различите значајне тачке карактеристичне за идентитет појединих делова градског ткива.

### 11.3.1 Правила грађења за јавне урбане просторе у традиционалном ткиву

*Подручје старог Београда и Старог језгра Земуна.* Неопходно је да се на свим деловима овог подручја и у свим фазама рада оствари конструктивна сарадња службе урбанистичког планирања, службе заштите споменика културе и других релевантних фактора у складу са дефинисаним степеном заштите и предвиђеним карактером одговарајућих интервенција.

Постојећи јавни простори (тргови, паркови, скверови, пијаце, раскршћа, као и шеталишта на кејовима и значајни улични потези) задржавају се у својим постојећим границама и са постојећим основним наменама, осим у случају када се детаљнијом урбанистичком разрадом границе и намене мењају у контексту од општег значаја битним за даљи развој и амбијенталну вредност дела града коме припадају, или града у целини. Површина јавних простора планским интервенцијама треба да се увећава, а не смањује.

Све интервенције у постојећим јавним урбаним просторима и у њиховом непосредном окружењу треба да буду условљене резултатима претходно извршених истраживања у погледу идентификовања вредности партерних решења, зеленила, визура, објеката у околини или у склопу јавних простора, скулпторских и других елемената уређења, које треба сачувати и реафирмисати, као и идентификовања елемената који нарушавају интегритет, идентитет и вредности простора и које треба уклонити или модификовати.

Специфичне мере за преуређење јавних урбаних простора и њиховог непосредног окружења треба да се установе на основу резултата ових истраживања у смислу заштите и рехабилитације појединих вредних елемената или читавих склопова затеченог градитељског наслеђа, доградње недостајућих или ослобађање од неадекватних или сувишних елемената, а у циљу формирања урбаног амбијента који одговара карактеру и значају конкретног јавног простора и његовој улози у склопу непосредне и шире околине. Интервенције које се због општих градских потреба

морају вршити у оквирима јавних урбаних простора или њиховог окружења - амбијенталног склопа - морају бити изведене тако да не угрозе њихов културно-историјски и ликовни идентитет и вредности.

Истраживања и специфичне мере за поједине јавне урбане просторе се врше у оквиру независне студије, конкурса или одговарајућег детаљнијег урбанистичког плана и представљају услов за даљу реализацију.

Детаљнији плански документ за подручје амбијенталног склопа једног јавног урбаног простора у традиционално формираном урбаном ткиву треба да обухвати сам јавни урбани простор и релевантне делове његове непосредне околине - у општем случају парцеле у контактної зони околних блокова. Усвојени плански документ за овако дефинисано подручје треба да представља стечену обавезу за израду регулационих планова и других планских аката за блокове чије делове захвата.

Уколико се предвиђа планска разрада делова градског ткива који тангирају јавни урбани простор за који није претходно сачињен одговарајући плански документ, неопходно је да се подручје таквог намераваног плана прошири на амбијентални склоп тога јавног простора уколико је у питању чвориште, односно на логично издвојену деоницу уколико је у питању линеарни јавни простор.

### 11.3.2 Правила грађења за јавне урбане просторе у постојећем новоизграђеном ткиву

*Подручје Новог Београда.* Потребно је да се путем детаљнијих урбанистичких планова са плановима парцелације, или путем претходно спроведеног конкурса за поједине блокове, изврши реструктурирање њиховог унутрашњег простора, чиме би се постигла његова диференцијација на наменски ограничене просторе уз постојеће и евентуално новопланиране садржаје и на јавни урбани простор у коме би нашли одговарајуће место елементи локалних улица, тргова, скверова и паркова.

Све интервенције у Новом Београду и другим постојећим новим насељима која су планирана у типу отвореног блока треба да буду у складу са доминантним типом изградње отворених блокова, при чему је потребно деликатно формирати и успоставити континуитет јавних простора ивичном изградњом дуж логичних уличних потеза типом слободностојећег објекта.

Формирање затворених блокова и одговарајућих јавних простора у наведеној типологији искључује се. Компактне зелене површине унутар блокова су посебно богатство и обележје типологије изградње ове зоне, па се искључује уситњавање и изградња у оквиру њих.

### 11.3.3 Правила грађења за јавне урбане просторе на новопланираним локацијама

Код планирања нових урбаних целина у неком од планираних типова градског ткива обавезно је, поред стандардних линеарних јавних простора - улица, планирати и концентрисане јавне просторе као нова чворишта урбаног идентитета тог дела града.

Укупно учешће јавних простора за нова насеља не може бити мање од 40% планиране територије, а могуће је и веће учешће. За значајне и елитне просторе то је и обавезно.

Јавни простори треба да буду одговарајућег облика и карактера у односу на тип блока у коме се налазе, а пропорције усклађене са преовлађујућом висином контактних блокова. Све одреднице овог правилника које се односе на истраживање односа микро амбијента значајнијих јавних простора и макро амбијента града или дела града (на пример визуре, однос са другим јавним просторима, доминантама у простору) за интервенције на постојећим јавним просторима треба спровести и код дефинисања нови јавних простора.

## 11.4 Правила грађења за блокове

### 11.4.1 Дефиниција блока

На територији ГП постоје градски блокови и предеони блокови, који се разликују по положају, намени, величини и границама.

Градски блок се налази у оквиру изграђеног ткива централне зоне, средње зоне, спољне зоне и рубне зоне. То је површина омеђена:

#### Илустрација 3

- саобраћајним објектима (путевима, улицама, колско-пешачким стазама, железничким пругама, воденим површинама),
- и/или природним и вештачким препрекама (већи насипи, усеци, обалоутврде, косе, одсеци, дубоке јаруге...),
- и/или границама већих намена јавних и комуналних садржаја,
- и/или другом наменом,
- и/или границама општине,
- и/или границама статистичког круга.

Предеони блок се налази у отвореном пределу средње зоне, спољне зоне и рубне зоне. То је површина омеђена:

#### Илустрација 4

- природним линијским структурама (ивице другог предеоног елемента, потоци, канали и остале водене површине...),
- саобраћајним објектима (путевима, сеоским путевима, пољским путевима, колско-пешачким стазама, железничким пругама),
- и/или вештачким препрекама (већи насипи, усеци, обалоутврде, косе, одсеци, дубоке јаруге, шикаре...),
- и/или границама других намена (јавних и комуналних садржаја, стамбених блокова...),
- и/или границама општине и/или границама статистичког круга.

Предеони блок, само изузетно, заузима површину унутар регулационих линија.

#### 11.4.2 Правила за регулацију блока

Регулација блока, односно његова величина и облик, дефинишу се одређивањем регулационих линија у детаљнијој планској разради.

Илустрација 5

Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисничке површине блока. Јавне површине унутар блока (приступне саобраћајнице, паркинзи, зеленило, дечија игралишта) локалног значаја имају своју парцелу и налазе се унутар регулационих линија блока.

Јавне површине (парка, сквера, трга и друге веће јавне површине), ограничене комуникацијама градског значаја, такође су дефинисане као блок.

Илустрација 6

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него само преовлађујућа и дефинисана је:

- ширином улице,
- условима за уређење контактне јавне површине и
- макроусловима амбијента.

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку и објеката у наспрамном блоку.

Илустрација 7

У блоковима где су висине објеката уједначене, екстремно ниски појединачни објекти приликом надградње или замене новим могу се усагласити са преовлађујућом висином објеката у блоку, без обзира на урбанистичке параметре блока, који, у том случају, могу бити и прекорачени. Потпуно усаглашавање висина у блоку, према одговарајућем габариту ободних улица, није обавезујуће, осим ако детаљнијом урбанистичком разрадом није другачије предвиђено.

Илустрација 8

Површина блока је површина унутар регулационих линија блока, односно збир површина свих припадајућих парцела унутар граница блока. Површином блока се сматра она површина коју утврди план детаљније разраде, односно површина унутар постојећих регулационих линија блока.

#### 11.4.3 Правила за трансформацију блока

Могућности трансформације типова стамбених блокова у други тип дефинисани су у делу Намена простора - Становање и стамбено ткиво.

### 11.5 Правила грађења за парцеле

#### 11.5.1 Дефиниција парцеле

Илустрација 9

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Детаљнија регулациона разрада простора прихвата границе постојећих парцела, осим у случају када парцела није условна за планирану изградњу и када се промена граница парцеле врши у корист јавне површине или јавне намене.

#### 11.5.2 Могуће трансформације парцела - препарцелација

Услови за могуће трансформације парцела ближе се дефинишу детаљнијом разрадом у оквиру правила за промену граница парцела датих овим ГП.

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, нису парцеле на којима је могућа изградња.



До детаљнијег планског одређења статуса ових парцела на њима је могућа само ревитализација или санација постојећих објеката или привремено проширење објеката због побољшања услова становања. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности зграде.

Илустрација 10

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу општих правила за парцеле и на основу посебних правила за одређену намену и тип блока, дефинисаних овим правилима грађења. Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела врши се под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле,
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина,
- поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне у погледу величине и начина градње у односу на непосредно окружење, односно планирани тип изградње.

Илустрација 11

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле врши се под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње, без обзира на величину парцеле, треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Илустрација 12

Препарцелацијом две или више постојећих парцела могу се формирати две или више нових парцела по правилима за спајање парцела и поделу парцела.

Илустрација 13

Препарцелација није дозвољена на парцелама које су предвиђене за подизање објеката јавне намене, као и на парцелама на којима се већ налазе јавни објекти, споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.

Препарцелација у постојећим отвореним блоковима нових насеља и неким отвореним, компактним и мешовитим блоковима централне и средње зоне, где није извршена одговарајућа парцелација, предвиђена је на следећи начин:

Илустрација 14

- препарцелација је могућа уколико су најпре дефинисане парцеле за јавну намену;
  - парцела мора обухватати, осим објекта, потребан паркинг простор и припадајуће зеленило;
  - уколико у отвореним блоковима, а за остале према правилима, није могуће одредити парцелу за сваки објекат, могуће је дефинисати заједничку парцелу за неколико објеката по истим критеријумима;
- припадајуће зеленило одређује се по нормативу 12 – 15 m<sup>2</sup> / становнику;
  - уколико су паркиралишта одвојена од објеката, она могу бити на посебној парцели јавне намене, или на заједничкој парцели коју користи више објеката.

### 11.5.3 Регулација парцеле за нову изградњу

Урбанистичка правила за регулацију парцеле за нову изградњу, у новопланираним блоковима, дефинишу се на основу детаљније урбанистичке разраде, при чему не треба примењивати минималне вредности регулације парцеле.

Регулација парцеле за изградњу значи дефинисање грађевинских линија на парцели у односу на:

Илустрација 15

- регулацију блока,
- бочне суседне парцеле и
- унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Планирани положај зграде на парцели се дефинише грађевинском линијом.

Грађевинска линија је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат испод и изнад тла.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат.

Грађевинска линија приземља се дефинише посебно, уколико се не поклапа са грађевинском линијом.

Грађевинска линија је обавезујућа када се зграда мора поставити на њу - на пример у случајевима када се поклапа са регулационом линијом, када је потребно задржати дефинисано растојање до регулационе линије (код објеката са предбаштом), код неких типова индивидуалног становања итд.

У осталим случајевима грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Максимална граница градње одређује однос са суседним објектима, у складу са општим и појединачним правилима овог правилника за различите типове блокова.

Врста, положај и степен обавезности планираних грађевинских линија дефинише се планом детаљније разраде.

#### 11.5.4 Однос грађевинске линије према регулационој линији блока

Илустрација 16

Однос грађевинске линије (ГЛ) према регулационој линији блока (у даљем тексту регулације блока - РЛ) одређује се растојањем од регулационе линије блока.

Одстојање грађевинске линије од регулације блока исказује се нумерички.

Илустрација 17

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији блока, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

За сваки тип блока дато је у посебним правилима могуће растојање грађевинске линије планираних објеката од регулационе линије блока.

Код постојећих блокова, грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката. Свака промена положаја ГЛ у односу на РЛ мора се дефинисати детаљнијом урбанистичком разрадом. Остале грађевинске линије на парцели дефинисане су посебним правилима.

Илустрација 18

Повлачење грађевинске линије новог објекта од основне регулације, у постојећем блоку у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају, може се планирати на једној или више парцела и не може бити на фронту мањем од 30 m. Код компактних и мешовитих блокова у непрекинутом низу обавезно је повлачење урадити са везним елементом према суседним објектима који се налазе на регулацији.

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Илустрација 19

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије блока, осим делова објекта дефинисаних Правилима.

#### 11.5.5 Однос грађевинске линије према суседним бочним парцелама

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу концепт изградње у блоку.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу,
- у прекинутом низу и
- као слободностојећи.

#### *Непрекинути низ*

Илустрација 20

У непрекинутом низу објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, а растојање између два суседна објекта постављена у непрекинутом низу је 0,0 m у систему двојно узиданих објеката.

На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуална у ширини везног елемента на уличној фасади, или неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.

Регулационе линије за нове објекте у постојећим блоковима се дефинишу према правилу за непрекинути низ. У циљу проветравања блока и бољих еколошких услова могу се применити и правила за прекинути низ.

Сва правила за непрекинути низ важе и за атријумске и полуатријумске објекте.

Илустрација 21

Када се у низу (блоку), осим двојно узиданих, јављају и једноструко узидани објекти, добија се прекинути низ. Растојања новог објекта од бочне границе парцеле, односно од објекта на суседној парцели, дефинисана су у правилима за одговарајући тип блока.

Илустрација 22

У случају нове изградње на обе суседне парцеле прекинутог низа, минимално растојање грађевинске линије од бочне, заједничке границе парцеле је  $\frac{1}{5}$  висине планираног објекта, али не мање од 3 m, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само отвора помоћних просторија. Уколико због постојећег стања није могуће реализовати удаљеност од 3 m могуће је смањити минимално растојање бочних фасада на 2,5 m.

Илустрација 23

У случају да је на месту прекинутог низа постављен постојећи објекат, растојање бочне грађевинске линије новог објекта се одређује од грађевинске линије постојећег објекта и износи најмање  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, али не мање од 4 m при, чему је растојање грађевинске линије новог објекта од бочне, заједничке границе парцеле, минимум 2,5 m.

Илустрација 24

Уколико је растојање објекта од суседног објекта до  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, дозвољено је на бочним фасадама објекта отварање прозора само помоћних просторија. Уколико је растојање објекта од суседног објекта веће од  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, дозвољено је отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта.

Илустрација 25

Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Илустрација 26

Минимално растојање слободностојећег објекта дефинише се у односу на суседни објекат и износи минимум  $\frac{2}{3}$  висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта ако објекти на бочним фасадама немају прозорске отворе стамбених просторија, пословних просторија и атељеа.

Растојање објекта од бочних и задње границе парцеле, сем граница парцеле које се поклапају са регулационом линијом, не може бити мање од 2,5 m.

За високе објекте типа пословних кула међусобна одстојања и одстојања од постојећих објеката дефинишу се детаљнијом регулационом разрадом.

#### 11.5.6 Однос грађевинске линије према задњој линији парцеле

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи 0,5 до 1,5 висине објекта, сем за атријумске и полуатријумске објекте, када минално растојање може бити и 0,0.

Илустрација 27

У случају да су стамбене просторије оријентисане ка задњој линији парцеле не могу се примењивати минимална растојања.

Илустрација 28

Треба избегавати атријумске и полуатријумске објекте у компактном блоку спратности веће од П+2, а у случају већих висина планирати мању висину дворишних трактова у односу на висину уличног дела објекта.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.

#### 11.5.7 Однос делова објекта према грађевинској линији

Према дефиницији грађевинске линије у овом правилнику, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објекта од овог правила дефинисана су на следећи начин:

Илустрација 29

Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објекта дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску линију.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

У деловима централне зоне са компактним блоковима подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 85-90 % површине парцеле, односно да минимум 10-15% површине парцеле буду незастрте. У свим осталим деловима града и за све намене, потребно је обезбедити Правилима предвиђен проценат незастртих површина.

Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију.



Илустрација 30

- максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,
- максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара,
- линија олука, односно крова, према улици не сме прећи линију венца.

Већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени.

Илустрација 31

Нису дозвољени испусти ван грађевинске линије на делу објекта:

- према унутрашњем дворишту,
- према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

Илустрација 32

Испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Илустрација 33

Изузетно, уколико се грађевинска поклапа са регулационом линијом блока, степеништа за приступ реконструисаном приземљу или сутеренској етажи постојећег објекта, као и шахтови за снабдевање и везу тротоара са подрумом нових објеката, могу бити и ван регулационе линије блока, до максимално 1 m уколико је ширина тротоара минимално 3,5 m.

Илустрација 34

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 30 cm, под условом да је минимална ширина тротоара 3 m.

Илустрација 35

Код нових и у реконструкцији постојећих зграда у блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3 m, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.

## 11.6 Правила грађења за зграде

Под зградама се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намена и компатибилних намена парцеле.

### 11.6.1 Габарит и основа зграде

Габарит зграде је геометријско тело максималних димензија у оквиру кога се може уписати објекат. Основа објекта је хоризонтална пројекција габарита објекта.

Илустрација 36

Габарит зграде је одређен:

- висином зграде у односу на ширину улице,
- у односу на суседне парцеле и објекте (регулација парцеле),
- степеном заузетости,
- индексом изграђености
- капацитетом парцеле за паркирање за одређену намену,
- амбијенталним и естетским критеријумима.

Урбанистичка правила за зграде се односе на изграђене просторе ГП које заузима стамбено ткиво са централним функцијама у оквиру тог ткива, док су посебни урбанистички услови за изградњу објекта по наменама дати у одговарајућим посебним правилницима.

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

У деловима града који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучјући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

### 11.6.2 Постојеће и планирано коришћење зграде

Постојеће и планирано коришћење зграде мора да буду у складу са основном наменом, компатибилном наменом, трансформисаном наменом која је овим ГП или детаљнијом разрадом дефинисана за одређени блок, односно одређену парцелу.

### 11.6.3 Однос зграде и регулације парцеле за постојеће и планиране објекте

Планирани објекти (зграде) се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, извршити препарцелацију.

Илустрација 37

Илустрација 38

Могуће је планирање и изградња више објеката (зграда) на једној парцели:

- уколико су објекти (зграде) функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за тај тип блока или
- ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

Илустрација 39

За индивидуално становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије или ако

Илустрација 40

постоји сагласност суседа на такву диспозицију објекта.

Планирана изградња се реализује унутар граница грађења дефинисаних грађевинским линијама на парцели.

Илустрација 41

По правилу, није дозвољена изградња сталних објеката (зграда) на парцелама јавних површина, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада.

Постојећи објекти (зграде), или делови објеката (зграда) који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају уколико се регулационим планом не одреди другачије. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услове ГП, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и мање измене (претварање таванског простора у користан без промене габарита). Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити по свим условима ГП за нове објекте.

#### 11.6.4 Одређивање висина зграде за нове објекте и надграђене постојеће објекте

Правила о висини зграде која се овде наводе важе за изградњу нових зграда и за надградњу постојећих зграда.

Илустрација 42

Висина објекта је средње растојање од подножја објекта на терену до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца или ограде крова (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.

Илустрација 43

За објекте индивидуалног становања висина објекта је средње растојање од подножја објекта на терену до коте венца. Ови објекти могу бити са косим и са равним кровом који имају повучене спратове. Не рачунају се делови који се налазе унутар кровне равни чији нагиб није већи од 30 степени. Када је нагиб већи од 30 степени, разлика висине у највишој тачки крова, настала због повећања нагиба крова, сабира се са висином мереном на венцу објекта.

Илустрација 44

Висина зграде се одређује у односу на ширину улице. Висина зграде је одређена и следећим условима:

- величином блока и регулацијом парцела,
- индексом изграђености и степеном заузетости парцеле,
- заштитом доминантних визура,
- заштитом силуете градске панораме,
- условима и препорукама за заштићене амбијенте, јавне просторе и уличне потезе.

Илустрација 45

У постојећем ткиву максимална висина нових објеката на регулацији, без обзира на намену, једнака је 1,5 ширини улице уколико нема других ограничења, а у новопланираним деловима града висина нових објеката једнака је 1,0 ширине улице.

Илустрација 46

Ако је грађевинска линија повучена у односу на регулациону, објекти на повученој грађевинској линији могу бити виши за 1,5 ширине повлачења, али не виши од максималне висине за тај тип блока.

Уколико су испуњени поменути услови за одређивање висине, а пре свега минимална ширина улице од 14,5 m за постојеће блокове, односно 22 m за новопланиране, максимална висина стамбених објеката је 22 m.

Илустрација 47

Илустрација 48

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, али не виша од 28 m, са повученим етажама уколико то ширина улица захтева, при чему становање може да буде смештено искључиво до висине од 22 m. Изнад висине од 22 m је могуће планирање нестамбених садржаја.

Илустрација 49

Висина објеката на регулацији може бити већа од 1,5 ширине улице под условом да се етажне изнад дозвољене повуку под углом од  $57^{\circ}$ .

Изграђени објекти чија висина превазилази максимално дозвољене вредности по овом ГП, задржавају се са постојећом висином без могућности повећања висине ради формирања новог корисног простора.

илустрација 50

У посебним случајевима, у улицама које већ имају формирану висинску регулацију, или је она видно започета на главним деоницама тих улица, висина нових зграда мора да се усклади са затеченом регулацијом без обзира на геометријска правила која су претходно наведена. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање.

Илустрација 51

У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних зграда.

У посебним случајевима код санације спонтано насталих стамбених ткива и регулације приградских ткива дозвољено је да планирана висина зграда одступа од ових правила и да поштује претежно грађевинску праксу у предметној зони.

#### 11.6.5 Одређивање коте приземља

Илустрација 52

Кота приземља новопланираних објеката може бити максимум 1,2 m виша од нулте коте.



Илустрација 53

Кота приземља новопланираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Илустрација 54

Кота призеља новопланираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2 m нижа од коте нивелете јавног пута.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Ако парцела на стрмом терену излази на два могућа приступа (горњи и доњи) кота приземља са доњег улаза не може бити виша од 2,4 m од коте приступа са терена, уколико се испод приземља налазе помоћне просторије. Када је парцела велика са изразитом денивелацијом у оквиру дозвољених параметара коришћења могуће је повећати број етажа само за једну етажу више од основне дозвољене спратности тако што ће се приземље пренети на две етаже - високо приземље и ниско приземље али не више од тога.

Илустрација 55

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

## 11.7 Правила за изградњу нових објеката и интервенције на постојећим објектима

Радови на постојећем објекту, што важи и за изградњу нових објеката:

- не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседних објеката,
- не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у свему према прописима за изградњу објеката,
- не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра.

Услови за све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације.

Одговарајућим интервенцијама на новим и постојећим објектима треба обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

### 11.7.1 Правила за изградњу нових објеката

Илустрација 56

Изградња нових објеката подразумева подизање зграда у новим насељима, подизање нових зграда приликом реконструкције појединих делова града, као и подизање нове зграде на месту старе која се руши.

Код изградње нових објеката у новим насељима примењују се општа и посебна правила (дата у намени површина) која дају оптимални стандард за одређену намену. Нису дозвољена минимална растојања, осим у случају посебних категорија субстандардног становања.

Нови објекат се гради према условима регулације парцеле дефинисаним овим правилима.

Илустрација 57

Објекат својим најистуренијим делом на тлу не сме да пређе преко грађевинске линије у јавну површину. Могуће је да приземље зграде буде повучено од регулационе линије ка унутрашњости парцеле. Остали део зграде - спратови, морају бити најмање са једном половином дужине основе према јавној површини на самој грађевинској линији.

Илустрација 58

Прелажење делова зграде преко регулационе линије у јавну површину се дозвољава у виду еркера, балкона, тераса, надстрешница или сл., према условима ових правила, осим ако у плану детаљније разраде то није изричито забрањено.

Илустрација 59

Нови објекат се наслања на калкане суседних зграда у пуној површини калкана и не сме бити већи од габарита постојећег калкана када се постојећи калкан детаљнијим планом задржава у постојећем волумену.

Илустрација 60

Уколико је суседна зграда предвиђена за замену, у лошем грађевинском стању, или својим изгледом не одговара планираној структури, габарит нове зграде може бити и већи од суседа.

Илустрација 61

Не дозвољава се нова изградња унутар постојећих заједничких или појединачних неизграђених унутрашњих дворишта компактних блокова стамбене намене.

Илустрација 62

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

Илустрација 63

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара  $0,5 \text{ m}^2$  светларника, при чему он не може бити мањи од  $6,0 \text{ m}^2$ .

Илустрација 64

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за  $1/4$ . Минимална ширина светларника је  $2,0 \text{ m}$ . Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је  $1,80 \text{ m}$ . Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Илустрација 65

Ако је стационарни саобраћај решен на парцели, у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз минималне ширине 3,0 m.

Илустрација 66

У случају да је стационарни саобраћај на нивоу блока решен изградњом гараже или паркинг простора у унутрашњости блока, приступ се може остварити кроз приземље објекта, са минималном ширином пролаза од 5,0 m.

#### 11.7.2 Правила за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) на објектима морају бити у складу са условима овог правилника и мерама заштите уколико постоје за предметни простор.

Уколико објекат не испуњава неке од услове ГП везане за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и могуће су мање измене без промене габарита (као што је претварање таванског простора у користан простор). Уколико се врши замена објекта или радикална реконструкција објекат се мора градити по условима ГП за нове објекте.

С обзиром на то да ће значајан део даљег развоја Београда бити везан за реконструкцију и трансформацију постојећег ткива, ГП даје посебне услове за оне интервенције које се тичу објекта у целини, као и радова на фасади, крову, бочним зидовима и другим спољњим деловима и површинама објекта:

- Надградња нових етажа/крова до висине суседа у складу са амбијентом блока или улице (тачка 11.7.2.1.)
- Надградња нових етажа/крова преко висине суседа (тачка 11.7.2.2.)
- Додавање крова на згради са равним кровом - без поткровља (тачка 11.7.2.3.)
- Додавање крова на згради са равним кровом - са поткровљем (тачка 11.7.2.4.)
- Промена геометрије крова ради додавања поткровља (11.7.2.5.)
- Енергетска санација зграде (тачка 11.7.2.6.)
- Затварања приземља која имају стубове (тачка 11.7.2.7.)
- Затварање колонијада (тачка 11.7.2.8.)

- Преграђивање пасажа јавних пролаза у унутрашњост блока (тачка 11.7.2.9.)
- Отварање подрума (тачка 11.7.2.10.)
- Доградња новог дела зграде (тачка 11.7.2.11.)
- Доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова) (тачка 11.7.2.12.)
- Доградња на отвореним терасама (тачка 11.7.2.13.)
- Надградња и доградња просторија (тачка 11.7.2.14.)
- Затварање блокова, лођа, тераса (тачка 11.7.2.15.)
- Рушење старог и изградња планираног објекта (тачка 11.7.2.16.)

#### *11.7.2.1 Надградња нових етажа / крова до висине суседа у складу са амбијентом блока или улице*

Надградња нових етажа постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређен тип блока према појединачним правилима, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.

Илустрација 67

Усклађивање висине нових етажа дефинише се у односу на преовлађујућу висину објеката у истом фронту, улици и блоку.

Надградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према овим правилима.

Надградња објеката је могућа само на нивоу целине објекта, не за делове.

#### *11.7.2.2 Надградња нових етажа / крова преко висине суседа*

Илустрација 68

У компактним блоковима дозвољена је надградња нових етажа и преко висине суседа у циљу акцентовања објекта или неког његовог дела. Ово се посебно односи на угаоне објекте где је пожељно, да у складу са београдском архитектуром, постоје доминантни грађевински елементи фасаде или крова.

### 11.7.2. 3 Додавање крова на згради са равним кровом - без поткровља

Илустрација 69

Додавање крова на згради са равним кровом без поткровља ради се у случају лошег стања равног крова, те је постављање косог крова са минималним потребним нагибом (до 15%) оптимално решење.

Илустрација 70

Нову кровну конструкцију треба поставити повлачењем иза венца или зидане ограде равног крова. Уколико то није могуће, може се поставити на венац зграде, али није дозвољено истурање крова ван равни фасаде, односно кров не сме да излази из габарита зграде.

У компактном блоку висина слемена надзиданог дела не сме прећи максималну висину слемена вишег суседа који се планом задржава.

### 11.7.2.4 Додавање крова на згради са равним кровом - са поткровљем

Илустрација 71

Није дозвољено да се "укровљавање" користи као масовни метод за санацију равних кровова или обезбеђење новог корисног простора када је сам објект или окружење са таквим архитектонским карактеристикама да појава косих и мансардних кровова нарушава карактер објекта или целине. У одређеним случајевима, када је то неопходно, могуће је да се кроз регулациони план ова интервенција дефинише као прихватљива и реализује у појединачним ситуацијама.

У смислу проширења бруто површине и повећања броја корисних етажа објекта са равним кровом у компактном или отвореном блоку могуће је једино његово надзиђивање повученим спратом, пошто у складу са архитектуром објекта и према правилнику о предметној интервенцији, надзиђивање објекта са равним кровом подразумева задржавање његове основне волуметрије. У случајевима када сам објекат или окружење има такве архитектонске карактеристике да појава косих и мансардних кровова не нарушава карактер објекта или целине, могуће је применити и додавање крова са корисним поткровљем.

#### *11.7.2.5 Надзиђивање и измена геометрије постојећег крова ради формирања поткровља*

Илустрација 72

Надзиђивање постојећих објеката могуће је у оквиру планираних висина за одређен тип блока према појединачним правилима.

Надзиђивање поткровља је интервенција унутар површине таванског простора са променом висина назидака и других геометријских својстава крова у циљу добијања комфорнијег корисног простора.

Илустрација 73

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирање поткровља у више нивоа, осим на местима где је то посебним условима дефинисано.

Није дозвољена изградња мансардног крова са препустима, нити он сме, на било који начин, да излази из габарита зграде. Новопланирани мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.



#### Илустрација 74

Максимална висина назитка поткровне етаже код изградње класичног крова је 1,2 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2,2 m. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

#### 11.7.2.6 Енергетска санација фасаде или крова

Енергетска санација фасаде или крова подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање спољне, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

#### 11.7.2.7 Затварање приземља која имају стубове

#### Илустрација 75

Стамбене зграде са отвореним приземљима (са језгрима за вертикалне комуникације и стубовима) карактеристичне су за отворени тип блока. Интервенције претварања оваквих приземља у користан простор се не дозвољавају.

### 11.7.2.8 Затварање колонада

Илустрација 76

Приземља са колонадама су карактеристична за објекте компактних блокова. Није дозвољено затварање у смислу преграђивања дела приземља ради формирања корисног простора или затварање целог приземља. Могуће је само проширивање колонада на суседне објекте .

### 11.7.2.9 Преграђивање пасажа, јавних пролаза у унутрашњост блока

Илустрација 77

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у унутрашњост компактних, мешовитих и отворених блокова. Ови пролази се задржавају ради безбедносних мера (приступ интервентних возила) и у интересу становника блока (проветреност компактних блокова, паркирање у унутрашњости блока, пешачки приступи блоку итд.).

### 11.7.2.10 Отварање подрума

Отварање подрума је интервенција којом се подрумске просторије у постојећем објекту повезују са спољним простором или другим деловима зграде са намером да се добије нови користан простор (према правилу на страни 392).

Илустрација 78

Прилаз подруму може бити из заједничких просторија и са парцеле.

### 11.7.2.11 *Доградња новог дела зграде*

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интервенција изводи.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте.

Доградња постојећих објеката дефинисана је:

- типом блока,
- постојећом изграђеношћу квалитених суседних објеката и
- статичким могућностима објекта и тла.

Илустрација 79

Доградња подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места за нове капацитете према овим правилима.

Илустрација 80

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објеката на суседним парцелама. Код објеката у низу дограђени део не сме прећи ширину калкана суседних објеката на месту споја.

Доградњом новог дела зграде не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објеката на суседним парцелама.

### 11.7.2.12 *Доградња вертикалних комуникација (степеништа и лифтова)*

Илустрација 81

Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се код свих типова блокова под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

### 11.7.2.13 *Доградња на отвореним терасама*

Доградња на отвореним терасама подразумева проширење корисног простора на постојеће отворене делове објекта. Дозвољава се код објекта индивидуалног становања, објекта са приградским становањем и објекта спонтано насталих насеља.

Илустрација 82

Дограђивање се мора изводити тако да се не наруши однос према суседним објектима, тј. према правилима о минималним растојањима објекта и општим правилима о доградњи.

### 11.7.2.14 *Надградња и доградња нових просторија*

Надградња и доградња нових просторија дозвољена је у блоковма индивидуалног и приградског становања и у спонтано насталим насељима која се детаљнијим планом трансформишу у једну од наведених категорија. Уколико је зграда веће спратности, пожељно је дограђивање извршити по вертикали, на свим спратовима. Новоизграђени делови не смеју угрожавати постојеће зграде на суседним парцелама.

### 11.7.2.15 *Затварање балкона, лођа и тераса*

У блоковима индивидуалног, приградског и спонтаног становања која се детаљнијим планом трансформишу у једну од наведених категорија дозвољено је затварање тераса, лођа и веранди, под условом да овом интервенцијом неће бити угрожени објекти суседних парцела (правило о минималном растојању између објекта).

У објектима компактних, отворених и мешовитих блокова централне градске зоне није дозвољено затварање балкона, лођа и тераса оријентисаних према улици и другим јавним просторима осим као јединствена интервенција за све етажне.

Илустрација 83

Могуће је затварање лођа и тераса према унутрашњем дворишту. Затварање свих тераса на фасади мора се изводити на исти начин, у истом материјалу и боји, у складу са постојећим елементима зграде.

#### 11.7.16 Рушење старог и изградња планираног објекта

Илустрација 84

Изградња објекта подразумева и подизање нове зграде на месту старе која се руши. Нови објекат се гради према условима регулације парцеле дефинисаним овим правилима.

Илустрација 85

Рушење објекта дозвољено је и у случајевима када се он налази ван граница своје парцеле, испред регулационе линије, или на простору планираном за изградњу објекта од општег интереса.

Објекти предвиђени за рушење не могу се дограђивати, а до привођења намени простора на објекту се могу изводити следећи радови: реконструкција, обнова и рестаурација.

Рушење дотрајалих и других објеката који представљају сметњу у реализацији планиране изградње мора бити у складу са поступком предвиђеним законом.

Ако се постојећи објекат замењује новим објектом примењују се услови из правилника за изградњу нових објеката.

Ако у компактном блоку постоји суседни дворишни објекат на парцели, дозвољено је претварање таванског у користан простора са истом нивелетом слемена и дозвољеним назидком од 1,2 m.

За све радове из овог поглавља потребно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.

Сви радови из овог поглавља на објектима који су у статусу непокретних културних добара и културних добара који уживају претходну заштиту морају бити урађени према условима и мерама заштите дефинисаним од стране завода за заштиту споменика културе.

За објекте који су предвиђени за рушење, услед потреба за реализовањем јавног интереса, дозвољена је само санација зграде.

### **11.8 Правила за реконструкцију објеката**

Реконструкција објекта подразумева:

- санацију дотрајалих конструктивних делова објеката,
- адаптацију објекта у смислу промене намене дела објекта,
- поделу или спајање појединих функционалних делова објекта и
- замену инсталација, уређаја, постројења и опреме.

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, без његове измене или било каквог проширења.

Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног простора и помоћних простора у објекту у пословни простор.

Дозвољава се пренамена постојећих таванских простора и помоћних простора у објекту адаптирањем у корисни стамбени простор, без промене висина и других геометријских одлика крова.

Сви радови на промени намене у објекту морају бити у сагласности са Законом о одржавању стамбених објеката и Законом о планирању и изградњи.

### **11.9 Правила за третман непокретних културних добара, добара која уживају претходну заштиту и објеката и целина који уживају урбанистичку заштиту**

Сви радови на непокретним културним добрима и њиховој заштићеној околини и добрима који уживају претходну заштиту изводиће се према условима заштите дефинисаним од стране службе заштите споменика културе.

Урбанистичку заштиту уживају објекти и целине који нису евидентирани као културна добра а вредновани су низом критеријума као трајна добра у Генералном плану. Списак објеката налази се у документацији Генералног плана.

## 11.10 Урбанистичка правила за улепшавање града

Овде се дају основна правила која треба да обезбеде један ликовно уређенији град од овог који данас имамо. Не постоје правила која ће обезбедити постизање виских уметничких домета у градском обликовању. Високи домети су производ талента и воље да се они у простору постигну. Правила која се овде дају треба да обезбеде стандардну градску слику, амбијенте који неће бити у сфери неукуса и кича. Правила која треба поштовати су следећа и односе се на све зграде и све амбијенте града.

### 11.10.1 Поштовање контекста

Приликом пројектовања и изградње нове зграде контекст се мора поштовати. Нови амбијент, објекат, зграда и сл. треба да буде у складу са градском или природном околином у којој се подиже. У том смислу, нова интервенција треба да буде стилски усклађена са доминантном стилском оријентацијом у зони која је контекстуелно битна (улица, сквер, блок, потез, део града и сл.). Одступање од овог правила је могуће уколико се решење обезбеди путем јавног конкурса.

### 11.10.2 Поштовање изворног архитектонског стила

Постојећи архитектонски стил мора се поштовати приликом надградњи, адаптација и сл. Приликом додавања било каквих делова на постојеће грађевине, или приликом њихове адаптације - дозиђивања, надзиђивања, затварања и отварања разних делова, мењања крова и сл., потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском стилу у којем је изграђена постојећа зграда. Није дозвољена промена стила грађења. Одступање од овог правила је могуће уколико се ново решење добије путем јавног конкурса.

### 11.10.3 Поштовање изворне фасаде

Изворна фасада се мора очувати приликом прерада и поправки. Архитектонска и колористичка решења фасада, која се предлажу приликом реконструкције, морају да одговарају изворним решењима. Није дозвољена колористичка прерада, оживљавање, додавање боја и украса који нису постојали на оригиналној згради, измишљање нове фасаде и сл. Одступање од овог правила је могуће уколико се решење обезбеди путем конкурса.

### 11.10.4 Улепшавање дворишних фасада

У многим случајевима дворишне фасаде и калкани зграда учествују у формирању градске слике. Не ретко ова споредна архитектура потиरे вредности околних зграда. Да би се овим амбијентима посветило више пажње, потребно је да дворишне фасаде и бочне видне фасаде буду обрађене на адекватан начин, у духу овог правилника.

#### 11.10.5 Спречавање кича

Нови амбијент, објекат, зграда и сл. не смеју се формирати на бази оних елемената и композиција који воде ка кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура, нападни фолклоризам, псеудоархитектура заснована на префабрикованим стилским, бетонским, пластичним, гипсаним и другим елементима, додавање лажних мансардних кровова (такозваних шубара, капа), архитектонски насилно претварање равних кровова у косе (такозвано укровљавање) итд.

#### 11.10.6 Употреба корективног зеленила

Пожељна је употреба корективног зеленила тамо где друге мере нису могуће. Употреба зеленила за корекцију ликовно-архитектонских недостатака постојећих зграда је прихватљива и препоручује се. У том смислу се подржава вертикално озелењавање, озелењавање кровова, примена пузавица и сл.

#### 11.10.7 Дефинисање београдских материјала и боја

Потребно је посебним правилником дефинисати материјале који ће се користити за обраду јавних простора. Потребно је посебним правилником дефинисати боје које ће у Београду бити коришћене. Потребно је истим правилником одредити и основне материјале и типове застора који ће се масовно користити за јавне површине. До доношења оваквог правилника примењују се у обради фасада светле пригушене боје. Употреба других боја је могућа на основу конкурсног решења.

#### 11.10.8 Улепшавање јавних простора

Потребно је спровести две врсте мера: једно су мере за ослобађање јавних простора од неадекватне, ружне, неукусне урбане опреме и садржаја (на пример киосци и терасе угоститељских објеката непримерени простору у коме се налазе), а друго је постизање јединственог и контролисаног уређења ових простора. Расписивањем малих конкурса контролисаће се избор опреме, елемената и садржаја, наглашаваће се естетске димензије ових простора, озелењавање и сл. Потребно је на нивоу града израдити одговарајућа правила грађења.

#### 11.10.9 Третман модерне и савремене архитектуре

Урбанистичка правила за третман објеката модерне и савремене архитектуре посебно се наводе зато што је ова архитектура у Београду карактеристична. Ова правила су обавезујућа за зграде које су наведене у списку у документацији плана, а за остале објекте из ове групе примењују се као препоруке уз обавезу поштовања општих правила за обликовање из претходних ставова. Унапређење комуникативности и уређености подразумева активирање зоне приземља објекта



новим садржајима у смислу очувања или унапређења функције објекта у контексту локације и других захтева. У третману модерне и савремене архитектуре могуће је користити следеће обликовно-архитектонско и урбанистичке поступке:

- *Неутралност.* Надградња или доградња новог дела постојећег објекта на начин да изворни волумен и архитектура буду пропознатљиви, а да нови делови објекта буду урађени скромно, повучено, уздржано, без наметања сопствених вредности и без угрожавања карактера иницијалног објекта.
- *Маниризам.* Надградња или доградња објекта која подразумева промену волумена објекта коришћењем истоветне архитектонике и материјализације. Довршавање урбанистичких целина према изворним урбанистичким плановима и идејама.
- *Транспозиција.* Надградња или доградња објекта ослања се на постојећу архитектонику. Примењују се принципи и елементи композиционог плана постојећег објекта. Стилизује се секундарна и/или терцијална пластика. Употребљавају се исти и/или други, одговарајући материјали. У том истом духу је могуће да се правило примени и за урбанистичке композиције.
- *Модернизација (Осавременавање изгледа зграде).* Преобликовање фасаде уз чување волуметрије објекта. Архитектоника и материјализација су у духу времена интервенције. Користи се у изузетним ситуацијама и на основу конкурса.
- *Довршавање према изворним пројектима.* Довршавање урбанистичких целина или објеката према изворним урбанистичким плановима односно архитектонским пројектима.

За третман објеката и простора у режиму урбанистичке заштите треба да буду примењани неки од претходно наведених поступака уз пажљиву архитектонско-урбанистичку анализу. Методи који су дозвољени само на основу резултата конкурса су следећи:

- *Контрастрирање.* Надградња или доградња новог дела постојећег објекта или друга грађевинска интервенција на објекту на начин да изворни волумен и архитектура буду пропознатљиви, а да нови делови објекта буду урађени у другачијем архитектонском маниру и материјализовани у другом материјалу.
- *Други архитектонско-урбанистички поступци.* Реч је о поступцима који претстављају креативан, савремен допринос у тумачењу архитектонских објеката и просторних целина.

### **11.11 Урбанистичка правила за успостављање система зелених површина града**

Под "системом зелених површина града" подразумева се умреженост различитих типова зелених површина и њихова интеграција са изграђеним ткивом града. Под "зеленим површинама" подразумевају се површине које су претежно под сађеном или у различитом степену деградираном природном вегетацијом.

Заштита постојећег фонда зелених површина града и њихово унапређење реконструкцијом, уклањањем привремених објеката и заменом биљног фонда, врши се регистровањем тих површина, формирањем катастра зелених површина града и њиховом валоризацијом. У циљу заштите зеленог фонда није могућа пренамена постојећих и планираних зелених површина у друге намене сагласно табели и условима трансформације намена. Као компатибилна намена, изузетно и на мањој површини, могу се у оквиру зеленила планирати објекти јавне намене од посебног значаја за град и републику.

Постојеће зелене површине приказане у ГП су фиксне као намена али се могу унапређивати у оквиру своје типологије или се могу мењати у оквиру типологије зелених површина.

Постојеће градске и приградске шуме добијају приоритетну заштитну и рекреативну функцију са превођењем у виши узгојни облик, уз тенденцију замене плантажа топола врстама природне потенцијалне вегетације.

ГП заштићена подручја у категорији трајних добара града, представљеним у Карти трајних добара, спадају у непроменљиве елементе града који се не могу мењати без измена и допуна ГП.

Реализација планираних намена које подразумевају мора бити условљена и подизањем пратећих зелених површина.

Ерозијом угрожена подручја треба санирати заштитном вегетацијом.

Систем зелених површина на подручјима интезивне пољопривреде реализоваће се успостављањем мреже засада (ветрозаштитних појасева, живица, итд.) уз максималну заштиту постојећих.

Рехабилитација урбаног подручја треба да се базира на интеграцији еколошки оријентисаног планирања, што, између осталог, подразумева уређење непосредне околине становања и формирање система нових зелених и слободних површина града у складу са Правилима за стамбене блокове.

Као претходно решење, на подручјима која су данас под парлозима, рудералном вегетацијом, пољима и ливадама, а у даљој будућности су намењена изградњи, треба превести у зелене или рекреативне површине, које након завршетка изградње могу делимично да буду сачуване.

Паркинге озеленити врстама високих лишћара, али ове површине не улазе у обрачун потребних зелених површина.

#### 11.11.1 Стамбени блокови

Код новопланираних блокова свих типова за димензионисање пратећих зелених површина на нивоу парцеле и блока применити максималне нормативе.

Илустрација 86

Унапређење зелених површина постојећих *компактних блокова* могуће је остварити визуелним отварањем унутрашњих постојећих и планираних озелењених дворишта у блоковима уколико због власничких односа није могуће од њих формирати заједнички или полујавни простор блока. Детаљнијом урбанистичком разрадом и урбанистичким условима треба дати препоруке за третман квалитетних постојећих зелених површина као и могуће (минимално) озелењавање слободних простора парцела унутар стамбеног блока. Уређење постојећих компактних блокова је

Илустрација 87

потребно усагласити са величином, реалним могућностима простора и степеном засенчења, а димензију новопланираних блокове овог типа на неизграђеном земљишту одредити, између осталог, и према оптималним могућностима за озелењавање унутрашњости блока.

Постојеће слободне површине у *отвореним блоковима* треба, пре свега, сачувати приликом планираних трансформација као вредност овог типа становања, уз услове за њихово унапређење. Код нових отворених стамбених блокова применити максималне нормативе за зеленило, уз функционално рашчлањавање слободних простора. Блок треба да буде изолован од околних саобраћајница вишередним заштитним појасевима, са или без земљаног насипа. У овом типу блока је могуће развијати концепт одводњавања - тако да се омогући понирање кишнице или њено сакупљање у вештачком језеру које може да буде основно обележје уређења пратећих зелених површина.

Илустрација 88

Приватне баште у блоковима *индивидуалног становања* у формираном ткиву централне зоне града приликом планирања интервенција треба сачувати. Ова стара дворишта и баште имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина и имају значајну функцију побољшања животних услова у граду. Стога је потребно валоризовати ове просторе и донети посебну градску одлуку о њиховој заштити.

У блоковима *приградског становања* приватне баште са великом снабдевеношћу зелених површина треба задржати као оптимални прелаз компактно изграђеног града ка отвореном пределу. Такође, треба задржати вегетацију типичну за дато подручје и предео.

Уколико у непосредној близини локације *социјалног становања* не постоје зелене површине потребно их је формирати у оквиру локације. Укупан број и површина зелених површина у оквиру локације могу да буде мањи од уобичајног. Веће зелене површине треба да буду уз другу основну намену, како би одређена институција (нпр. вртић или школа) преузела бригу о њиховом одржавању.

### 11.11.2 Централни садржаји

Код планирања и изградње нових *пословних објеката у комерцијалним зонама* у центру Београда и Земуне потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина, као што је простор испред објекта, улични простор, атријумски простор, интензивно и екстензивно озелењене кровове, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.

Кровне површине *подземних гаража* морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем интензивног и екстензивног кровног зеленила.

Илустрација 89

Ако се ниски делови (сутерен или приземље) зграда покрију слојем земље дебљим од 60 см и трајно озелене, такве површине се не рачунају као земљиште под објектом при израчунавању степена заузетости.

Слободне површине и зеленило *на булеварима, на појединачним комплексима и блоковима* у Новом Београду обликовати квалитетно посебно водећи рачуна о постојећем зеленилу.

Илустрација 90

У *главним трговачким улицама* са ширином тротоара већом од 4 м обавезно подизати дрвореде. Зеленило развијати у складу са расположивим просторним могућностима са акцентом на уличне коридоре.

У зонама улазних праваца у град, на локацијама где се планирају већи корисници земљишта и већи спектар могућих делатности (хипермаркети, шопинг молони, велетржнице и други велики посебни пословни комплекси) и у зонама посебних пословних комплекса, предвидети обавезно озелењавање великих паркинга високим засадом - дрвећем, као и подизање пратећих зелених површина тамо где је то могуће.

### 11.11.3 Јавни објекти

Планираним интервенцијама предвидети све могућности унапређења постојећих и формирање нових пратећих зелених површина уз сагледавање ширег простора и потенцијалног значаја ових зелених површина за мултифункционалну употребу (нпр.

велика школска дворишта, зелене површине установа културе, специјализованих културних центара, здравствених установа и др.). Вишенаменско коришћење планирати у зонама града у којима су зелене површине дефицитарне.

Процент учешћа слободних и зелених површина прилагодити расположивом простору и врсти специјализованог центра. Висок проценат зеленила планирати у универзитетском кампусу и истраживачким центрима, домовима за старе, око верских објеката и специјализованих здравствених центара. Уз помоћ зеленила решавати визуелне конфликти са суседним наменама, као и заштиту од прашине и буке.

#### 11.11.4 Линеарне зелене површине у регулацији саобраћајница

На потезима постојеће и новопланиране путничке мреже у границама ГП, у сагласности са просторним могућностима, треба предвидети заштитне појасеве против буке, прашине и одбљеска, ширина између 50 и 100 m, као и заштиту усека и насипа. Заштитне појасеве поставити што ближе саобраћајници. У недостатку простора за заштитне појасеве применити озелењени земљани насип ширине 16 - 19 m, озелењене потпорне зидове и слободностојеће зидове од метала, дрвета, стакла, бетона у комбинацији са биљкама, ширине 2,5 m. Слободностојеће зидове користити између саобраћајница, односно железничких пруга и стамбених подручја, на местима где је расположиви простор веома мали. У подручјима интензивне пољопривреде планирати заштитне појасеве целом дужином путне мреже. Заштиту од одбљеска планирати садњом шибља средином саобраћајнице, на кривинама и на местима укрштања саобраћајница.

Уколико дође до сече шуме или дрвореда у зони постојеће или планиране путне и уличне мреже, насталу штету компензовати садњом на истој или другој путној или уличној траси.

У новим пешачким зонама предвидети подизање нових дрвореда, зелених баштица, жардињера, вертикалног зеленила и водене ефекте. Решење прилагодити ширини улице, микроклиматским условима и сталним коридорима сенке.

Постојеће бицикличке стазе ван рекреационих зона, сагласно просторним могућностима, опремити дрворедима и пратећим зеленим површинама.

Услови за самосталне зелене површине и услови за друге приградске и градске зелене површине дати су у Правилнику за зелене површине.

#### **11.12 Урбанистичка правила за организацију простора за грађане са смањеном способношћу кретања**

У регулационим плановима, урбанистичким пројектима и урбанистичким условима обезбеђују се мере за олакшање кретања хендикепиранима.

У свакој урбанистичкој целини опрема се најмање један повезан правац кретања, са спољне стране целине ка централној зони - у којем су отклоњене препреке за кретање грађана са смањеном способношћу кретања. Ови правци повезују се и међусобно са правцима из суседних урбанистичких целина.

Код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем.

Остале мере за олакшање кретања примењују се у складу са прописима града Београда и Републике Србије.

Програмирање, планирање и издавање услова за пројектовање и реализацију интервенција за прилагођавање објеката условима за кретање хендикепираних могу се радити и непосредно на основу овог плана.

### **11.13 Правила за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије**

У спољној и рубној зони града, као и у другим зонама са ниским густинама изграђености и где то конкретни услови дозвољавају, предузимају се додатне мере за уштеду дефицитарних облика енергије (нарочито електричне) тако што се у регулационим и другим урбанистичким плановима и урбанистичким условима усклађује организација простора и зграда са повећаним могућностима коришћења алтернативних извора енергије и смањењем потрошње ограничених извора.

У организацији простора и зграда повећава се учешће компактних зграда са више етажа у односу на приземне куће (изузетно приземље, по правилу приземље и поткровље, оптимално приземље и два спрата или приземље, спрат и поткровље). Спољне површине зграда смањују се за исту корисну запремину тако што се фаворизују двојне куће, куће у низу, полуатријумске или атријумске куће (поклапање зидова суседних објеката на граници парцеле) у односу на традиционалне самосталне објекте.

Одавање топлоте смањује се стриктном применом важећих прописа који се односе на изградњу објеката.

Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6 cm унутар јавног простора.

Када се ради о слободном зиду на граници са суседном парцелом може се дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 6 cm, уз сагласност суседа.

При формирању услова за изградњу нових објеката обезбеђује се да се одрже могућности за коришћење сунчеве топлоте на постојећим објектима, односно на другим планираним објектима.

Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

Када су ови уређаји одобрени кроз урбанистичке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на суседним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.

Код постојећих објеката, када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди - соларијума ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном већим од 30<sup>0</sup> у односу на југ.

Уколико је пројектом документована ефикасност соларијума за уштеду енергије за грејање објекта, површина соларијума једнака површини стакла на соларијуму не рачуна се код индекса изграђености и степена заузетости парцеле.

У оквиру простора на парцели могу се постављати уређаји локалног капацитета на бази топлотних пумпи за коришћење топлоте подземља, с тим да не прелазе електричну снагу од  $10 \text{ W/m}^2$  површине парцеле и да буду смештени на најдаљем усклађеном одстојању од граница суседних парцела и објеката.

Ради уштеде енергије која се троши на прераду и транспорт пијаће воде у оквиру простора на парцели могу се одобрити локални бунари за црпљење подземне воде за заливање усева или техничку воду за прање, с тим да снага појединачне црпке не прелази  $400 \text{ W}$  за парцеле до  $600 \text{ m}^2$  и додатних  $5 \text{ W/m}^2$  за разлику код већих парцела и да бунари буду смештени на најдаљем усклађеном одстојању од границе суседних парцела и објеката.

На погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора енергије уколико не делују штетно на суседни простор.

Поменуте мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу непосредно да се одобравају на основу стручно припремљеног техничког решења, у складу са претходним условима. Код уређаја који превазилазе обим потреба стандардног домаћинства или мање радионице, потребно је обезбедити усклађивање кроз посебне урбанистичке услове.

#### **11.14 Инжењерско-геолошки услови и правила за изградњу нових објеката и за доградњу, надзиђивање и реконструкцију постојећих објеката**

На бази инжењерскогеолошке рејонизације, а за потребе планирања простора у оквиру Генералног урбанистичког плана, извршена је категоризација терена. Тако су издвојене четири категорије:

- I категорија - повољни терени (приказани белом бојом);
- II категорија - условно повољни терени (приказани белом бојом);
- III категорија - неповољни терени (приказани наранџастом бојом);
- IV категорија - врло неповољни терени (приказани црвеном бојом).

##### **11.14.1 Повољни терени**

Са инжењерско-геолошког аспекта оцењени су као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај), без ограничења у коришћењу, а уз уважавање локалних инжењерско-геолошких карактеристика терена. Изградња објеката на овим теренима може се вршити без ограничења, уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

#### 11.14.2 Условно повољни терени

Инжењерско-геолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације, коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационим прилагођавањем природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисаним дренажањем подземних вода и применом геотехничких мелиоративних мера, као што су: регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разна побољшања тла, избор адекватног начина фундирања. Изградња објеката на овим просторима захтева детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати услове градње за сваки појединачни објекат.

#### 11.14.3 Неповољни терени

Инжењерско-геолошке карактеристике ових терена у природним условима су ограничавајући фактор. Ова категорија обухва: узане пролувијалне равни и изворишне челенке, потенцијално нестабилне падине са умиреним клизиштима, делова алувијалних равни испод коте 72 мнв, мртваје, баре и стараче, лесне одсеке са појавом одрона и пролома тла. У оквиру плана издвојена су подручја која су брањена од поплава и која услед тога имају неке посебне режиме коришћења (Крњача, делови уз Саву и сл.).

Коришћење ових терена за урбанизацију захтева претходну припрему терена применом санационих и мелиоративних мера у смислу побољшања стабилности падина и обезбеђења објеката на њима и регулисање водотока. У зонама испод коте 72 мнв. неопходна је припрема ширег простора у виду сложених хидротехничких мелиорација и регулисање терена до коте дејства високих вода (насипањем, израдом дренажног система). Приоритет Београда мора бити усклађивање водопривредних проблема са развојем осталих активности.

Ради дефинисања облика санационих и мелиорационих мера неопходно је урадити пројекат санације ширег подручја.

#### 11.14.4 Врло неповољни терени

Изразито неповољни терени обухватају локације са појавом активних клизишта, плављене делове алувијалних равни, као и делове простора који су загађени изузетно опасним токсичним материјама.

Клизишта су присутна у природним условима на падинама, речним и поточним долинама, али и дуж саобраћајница или других грађевинских објеката, где су настала услед неадекватног засецања тла.

На београдском подручју бројна клижења земљаних маса присутна су на простору југозападно од Авале, почев од Остружнице према Обреновцу - клизиште Умка и Дубоко, као и на простору југоисточно, источно и североисточно од Авале, почев од Бегаљице, па уз Дунав према Ритопеку - клизишта Карабурма, Мирјево, клизишта у Малом мокром лугу и Великом мокром лугу, Вишњица, клизишта на великосеској кривини Дунава, Винча, Ритопек, односно на просторима изграђеним од неогених седимемата. На формирање клизишта, осим геоморфолошких и хидрогеолошких



услова, битну улогу игра геолошки, односно литолошки састав земљишта и степен његове деградације у приповршинској зони.

Терени означени као врло неповољни за изградњу у извесним случајевима могу се урбанизовати уз претходну примену санационих и мелиорационих мера у смислу побољшања стабилности падине и обезбеђења објеката. Детаљна урбанистичка решења, намене и организовање ових простора треба утврдити детаљним инжењерско-геолошким истраживањима и плановима детаљне регулације.

#### 11.14.5 Надзиђивање и доградња

Надзиђивање и доградња објеката су могући ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Потребне анализе се морају спровести за сваки објекат појединачно, уз претпоставку да објекат и у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

Потребне анализе се морају спровести у складу са Законом о геолошким истраживањима (Сл. гласник Републике Србије 44/95), уз претпоставку да објекат у конструктивном смислу задовољава потребне услове.

#### 11.14.6 Сеизмичка рејонизација београдског подручја

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године, која се односи на повратне периоде времена од 50, 100, 200, 500 и 1000 година и представља очекиване максималне сеизмичке интензитета, подручје Београда је на олеати за повратни период од 100 година лоцирано у зону седмог степена MCS сеизмичке скале, односно МСК-64, што је у ствари еквивалентно стварно догођеном стању кроз сеизмолошку историју.

Две дате олеате сеизмолошке рејонизације представљају два тзв. нивоа сеизмичког ризика и то 37% и 10%, што одговара нормалном и максималном очекиваном земљотресу за повратни период од 100 година. Приказани елементи сеизмичког хазарда се односе на параметре најзаступљеније основне стене на територији града и приказани су табеларно.

**Табела 87:**  
**Сеизмички хазард на територији ГП**

РИЗИК	ПАРАМЕТАР		
	a max (g)	I max (MCS)	Коефицијент сеизмичности Ks
37%	0.08-0.175	7.0-8.0	0.020-0.043
10%	0.10-0.250	7.0-8.5	0.025-0.059

С обзиром на то да су у процесу прорачуна елемената сеизмичког хазарда коришћене једначине атенуације сеизмичких параметара које су изведене за услове основне стене, то и добијену вредност параметара из дате табеле и са датих олеата треба везати за такве услове. У даљем коришћењу наведених параметара треба водити рачуна при прорачуну динамичког фактора амплификације тла, односно очекиваних вредности максималног убрзања тла, максималног интензитета и коефицијента сеизмичности на површини терена локације, односно на нивоу фундамента објекта.

## **11. 5 Примена правила грађења**

### **11.15.1 Примена дозвољених урбанистичких показатеља и индекса**

Највећи дозвољени урбанистички показатељи и индекси као правила грађења за просторне зоне, односно за просторне јединице (блокове или делове блокова са плански одређеном наменом) унутар урбанистичких целина, приказани су у табелама 14, 15, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 и 56 и примењују се за остало грађевинско земљиште у зависности од типа изградње, планиране намене и карактеристика урбанистичке целине.

### **11.15. 2 Примена општих правила грађења**

Општа правила грађења дата у овом поглављу (од тачке 11.5 до тачке 11.8) примењују се за остало грађевинско земљиште за све урбанистичке целине у распону могућности датих правилима из тачке 11.15.1, у складу са морфолошким, обликовним и функционалним карактеристикама локације на коју се примењују.

Општа правила из ове тачке се уређују и разрађују по урбанистичким целинама у поступку даље разраде овог плана кроз континуално планирање у складу са прелазним и завршним одредбама.

## **12. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **12.1 Услови спровођења Генералног плана**

Генерални план Београда има почетак спровођења у периоду примене прелазних одредби Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03) који је ступио на снагу 13. маја 2003. године, после окончаног јавног увида у Нацрт Генералног плана Београда 2021., 27. марта 2003. године.

Београд се због своје величине и организације битно разликује у свим димензијама проблема које решава од осталих градова или насеља у Србији. Једино се Генерални план Београда приказује у размери 1:20.000 са повећаним нивоом уопштавања приказа.

Повећање ефикасности урбанистичког планирања на организацију, изглед и економичност сваког појединог објекта, градских јавних простора и амбијената и града као целине је циљ спровођења Генералног плана, а усмеравајућа компонента Плана треба да буде интензивнија од рестриктивне.

Због тога је нужно да начин спровођења буде томе прилагођен, укључујући у спровођење Законом предвиђене и обавезне инструменте поступно и оним редом како буду доношени и припремани, а сагласно законским роковима и обавезама.

Фазе спровођења о којима се ради су:

- даља разрада правила грађења и њихова примена за просторе за које није донет урбанистички план;
- припрема и доношење Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова које се могу примењивати у складу са важећим законом до 13. новембра 2003. године;
- издавање одобрења за изградњу за објекте изграђене без дозволе (обавезно обавештење о условима најкасније до 13. јануара 2004.);
- доношење урбанистичких планова који употпуњавају Законом предвиђени систем планова у року од 18 месеци, тј. до 13. новембра 2004. године;
- одређивање јавног грађевинског земљишта на основу одлуке Скупштине града и на основу урбанистичког плана, у оквиру грађевинског рејона одређеног овим планом, а у року од 24 месеца (13. мај 2005. године).

За све фазе је разрађен скуп прелазних и завршних одредби примерен сложености проблема.

## 12.2 Правила грађења

У циљу превазилажења временског периода са недостатком одговарајућих урбанистичких планова на великој територији Генералног плана Београда, као прелазни облик за неопходне допуне правилника и правила уређења и грађења из овог Генералног плана, ради повећања могућности припрема и квалитета извода из Генералног плана, разрадиће се и припремити неопходна правила по урбанистичким целинама из поглавља 11. Правила грађења, тачка 11.15.1 и 11.15.2.

Ова правила претстављаће допуну овог плана на територији Генералног плана и на територији десет градских општина у целини. Ова правила ће престати да важе или ће бити укључена у урбанистички план на простору за који се донесе или преиспита план генералне, односно план детаљне регулације у складу са Законом.

Ова правила треба да додатно диференцирају параметре и услове грађења са истим правилима грађења дата према урбанистичким целинама у поглављу 11. Правила грађења овог плана.

Ова правила треба да буду у складу са генералним оквирима намена површина, распонима, стандардима Генералног плана, с тим да се њима прецизније реше и питања поступка у граничним случајевима локација на ободима једне према другој намени, када због општости овог плана нису дефинитивно одређене.

Правила грађења из ове тачке могу се израђивати и доносити истовремено за све урбанистичке целине, обухват овог плана у целини, или сукцесивно за појединачне урбанистичке целине, а најкасније 6 месеци по доношењу овог ГП и чине интегрални део Генералног плана.

### **12.3 Правила грађења за решавање случајева са објектима изграђеним без одобрења за грађење**

За успешну санацију масовне појаве градње објеката без грађевинске дозволе односно одобрења за градњу (за коју је одговор управе и стручну анализу сваког предмета према захтеву важећег Закона потребно извршити до 13. јануара 2004. године) неопходно је обезбедити одговарајућу одлуку и посебна правила која омогућавају ефикасан рад комисија и квалитетне одлуке о уклапању или елиминацији оваквих објеката.

Уколико је то неопходно за успешну акцију санације појединих објеката или група кућа ова правила могу имати и ниже или више параметре искоришћења или геометријски дефинисаних услова у односу на стандардна правила уређења или грађења дефинисана овим Генералним планом, под условом да то битно не утиче на снижење стандарда и квалитета организације регуларно планираних и изграђених група зграда и просторних целина и јавних површина у простору Генералног плана.

Правила из ове тачке треба да обезбеде и додатне информације и подлоге као и основна правила стручног рада општинских и градских тела формираних за вођење поступка обезбеђења урбанистичких информација и одлука у поступку санације објеката изграђених без прописаног одобрења за изградњу.

Престанком организоване акције за легализацију и санацију бесправних и неплански изграђених објеката и примене унутар тела одређених за вођење тих поступака у складу са прописима – престаје и примена ових правила.

О престанку важења ових правила доноси одлуку орган надлежан за усвајање плана.

### **12.4 Припрема и доношење одлуке о одређивању делова раније донетих урбанистичких планова који се могу примењивати у складу са Законом**

У складу са захтевом из Закона, потребно је до 13. новембра 2003. године донети одговарајуће одлуке о одређивању делова из урбанистичких планова донетих по претходним прописима који се могу примењивати у складу са важећим Законом. Из тако одређених делова могу се употребљавати само они делови који су истовремено у складу и са овим Генералним планом.

У деловима планова у којима се њихова примена обуставља примењују се правила уређења и грађења овог Генералног плана и привремена правила грађења из тачке 12.2. као допунска ради формирања извода из плана односно акта о урбанистичким условима.

Урбанистичке планове који садрже делове који се не могу примењивати због несагласности са Законом или Генералним планом треба заменити новим планом генералне регулације за ширу територију којој припадају у року од две године од ступања на снагу овог Генералног плана односно новим планом детаљне регулације у року од пет година.

Доношењем новог плана генералне или детаљне регулације на читавој територији тог плана престаје примена привремених правила грађења из тачке 12.2. а за планове за које је одлука о приступању изради донета после рока за одговор управе на пријаву

за легализацију бесправно подигнутих објеката (условно: 13. јануар 2004. године) и примена правилника из тачке 12.3.

## 12.5 Регулациони планови чије се спровођење обуставља

Овој групи припадају планови код којих планиране намене нису у складу са наменама датим у Генералном плану, планови који нису усклађени са садашњим потребама и законским одредбама, као и планови који су фактички, неспровођењем, али не и формално, стављени ван снаге. На овим подручјима је потребно израдити нове генералне и детаљне регулационе планове.

Ступањем на снагу овог Генералног плана обуставља се спровођење следећих планова:

### Општина Стари град

1. ДУП блокова између: Улица Бранкове, Поп-Лукине, Иван-Бегове, Грачаничке, Обилићевог венца, Царице Милице, Маршала Бирјугова и Зеленог венца (Сл. лист града Београда бр. 28/91)

### Општина Врачар

2. ДУП реконструкције дела блока између Улица Максима Горког, Орловића Павла, Чубурске и Дубљанске, (Сл. лист града Београда бр. 12/70) -територија обухваћена одлуком о припремању РП дела ИХ МЗ, (Сл. лист града Београда бр. 16/96)
3. ДУП реконструкције три блока на територији општине Врачар (Сл. лист града Београда бр.8/67)
4. ДУП нове саобраћајнице од Улице 27. марта до Ауто-пута, *Трансверзала III* (Сл. лист града Београда бр. 11/70, 24/77)
5. ДУП за реконструкцију блока између улица Вардарске, Вучедолске, Светолика Ранковића и Церске (Сл. лист града Београда бр. 15/67)

### Општина Чукарица

6. ДУП индустријске зоне Мали Макиш, (Сл. лист града Београда бр. 13/72, 2/75)
7. ДУП комплекса дома Радио телевизије Београд и централног филмског студија у Кошутњаку (Сл. лист града Београда бр. 10/75, 1/78)
8. ДУП дела стамбеног насеља Железник ("Сл. лист града Београда бр. 14/80)
9. ДУП Прве месне заједнице у насељу Остружница ("Сл. лист града Београда бр. 10/70)

### Општина Савски венац

10. ДУП комплекса између Аутопута и Улице Гучевске, Звечанске и Булевара ЈА (Сл. лист града Београда бр. 24/90)

### Општина Звездара

11. ДУП дела месне заједнице између Улица господара Вучића, Војислава Илића, Топаловићеве, Крижанићеве, Заге Маливук и Олге Јанковић, (Сл. лист града Београда бр. 11/76)
12. ДУП привредне зоне на Булевару револуције, (Сл. лист града Београда бр. 13/74, 32/87) (обухваћен планом Булевара краља Александра)
13. ДУП индустријске зоне Стојчино брдо, (Сл. лист града Београда бр. 10/86, 15/96)

#### *Општина Палилула*

14. ДУП специјализованог тржног центра - пијаце Нова Карабурма, Улица Уралска, (Сл. лист града Београда бр. 2/76)
15. ДУП гробља на потезу Лешће, (Сл. лист града Београда бр. 1/78)
16. ДУП подземне путничко-железничке станице у зони раскрснице Булевара револуције и Рузвелтове улице, (Сл. лист града Београда бр. 8/77)

#### *Општина Земун*

17. ДУП седам месних заједница у Земуну, (Сл. лист града Београда бр. 17/67, 5/73, 13/74, 11/78, 21/78, 5/80, 18/87, 2/80, 12/89)
18. ДУП центра за трговину и рекреацију на територији општине Земун (Сл. лист града Београда бр. 2/79, 28/82)
19. ДУП три стамбене заједнице на територији општине Земун (Сл. лист града Београда бр. 14/63)
20. ДУП излетишта у Горњем Земуну (Сл. лист града Београда 7/72)
21. ДУП блока између улица Цара Душана, саобраћајнице Т-6, Т-8 и приобалне зоне Дунав (Сл. лист града Београда бр.26/76)

#### *Општина Нови Београд*

22. ДУП за реконструкцију блока 11-б у Новом Београду, (Сл. лист града Београда бр. 18/82)

#### *Општина Вождовац*

23. ДУП парк шуме Титов гај, (Сл. лист града Београда бр. 10/76, 18/82)
24. ДУП реконструкције стамбеног блока између Улица Струмичке, Видске, Ђорђа Кратовца и Крушевачке, (Сл. лист града Београда бр.4/68)
25. ДУП аутобуске станице, Југ ДУП дела месне заједнице на подручју општине Вождовац (Сл. лист града Београда бр.8/80)
26. ДУП рекреативног центра подножја Авале (Сл. лист града Београда бр. 13/75)

#### *Општина Гроцка*

27. ДУП дела насеља Винча (Сл. лист града Београда бр. 8/76)

#### *Општина Раковица*

28. ДУП гробља на подручју општине Раковица (Сл. лист града Београда бр. 8/75)
29. ДУП приступног пута за гробља на подручју општине Раковица (Сл. лист града Београда бр. 8/75)

## **12. 6 Примена Генералног плана у одређивању јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта**

У Генералном плану, у поглављу и графичким прилозима и границама земљишта, дате су неопходне одредбе и смернице за одређивање јавног грађевинског и осталог грађевинског земљишта на нивоу блока или дела блока, односно комплекса или веће локације, као план за обезбеђење јавног земљишта за потребе функционисања града и јавних служби. У ове површине укључене су и све постојеће јавне површине које нису довољно велике да би се могле приказати у Генералном плану. Уз помоћ одговарајућег катастарског документа, дате дефиниције су у већини случајева довољне за доношење одлуке за проглашење одређеног земљишта за јавно грађевинско земљиште у појединачним случајевима и у низу скупних или мрежних локација јавног земљишта.

Кроз даљу урбанистичку разраду овог ГП (плановима генералне односно детаљне регулације), као и кроз преиспитивање постојећих планова (тачка 12.4), утврдиће се детаљно разграничење између јавног и осталог грађевинског земљишта у складу са прописима и детаљним увидом у потребе на територији коју обухватају када буду ступили на снагу.

Повезано системско решење свих јавних површина, односно прецизно одређену мрежу и целовито разграничење јавног и осталог грађевинског земљишта даће планови генералне односно детаљне регулације на читавој територији грађевинског рејона када буду донети и ступили на снагу.

Док наведени планови не буду донети, када је потребно разграничење дефинисати на прелазан начин, у посебним случајевима може се употребити урбанистички пројект за разграничење површина одређених Генералним планом (разграничење линијама катастарских односно уговорима прецизно дефинисаних парцела уместо поједностављених дужи и кривих линија које приказује Генерални план), али у складу са генералним решењем овог плана (генерални положај, величина, оријентација, прилази за јавно земљиште).

## **12.7 Коришћење јавних површина за санацију проблема паркирања и надлежност према врстама саобраћајница**

У периоду док одговарајуће ефекте функционално потребног стандарда паркирања не обезбеде мере предвиђене Генералним планом као обавезе власника, корисника и инвеститора за обезбеђењем нужног броја паркинга и гаража у оквиру сваког објекта и грађевинске парцеле – неопходно је обезбедити довољан капацитет јавних гаража и јавних површина за изградњу гаража и паркинга у угроженим централним зонама у граду.

Потребно је обезбедити студијску и планску документацију и одговарајућу одлуку Скупштине града о правилима организације и изградње јавних гаража, као и обезбеђење јавних површина за ове сврхе.

Постојеће површине на којима су јавни паркинзи и јавне гараже сматрају се јавним у смислу овог плана и на њима се могу вршити повећања капацитета за смештај возила у мери капацитета приступних саобраћајница и логичног волумена у односу на непосредну околину.

Површине на којима су у верификованим или новим плановима детаљне регулације предвиђене јавне гараже за већи број зграда на више катастарских парцела или као посебан јавни објект на посебној катастарској парцели сматрају се јавним површинама које треба прецизирати урбанистичким пројектом.

Површине испод јавних саобраћајница и тргова код којих је ширина између насрамних грађевинских линија већа од 22 метара могу се користити за изградњу подземних подужно организованих јавних гаража у више нивоа (уз реорганизацију комуналних инсталација у два посебна појаса или галерије са обе стране гараже) уз обезбеђење урбанистичког пројекта и друге синхронизоване пројектне документације.

И друге јавне површине и јавно грађевинско земљиште могу се наменити изградњи јавних гаража у комбинацији са другим јавним садржајима, уз услов да не ометају

функционисање основне намене и да не умањују квалитет организације отворених и зелених површина тог комплекса.

Сходно одредбама Закона о путевима ("Сл. Гласник РС бр. 46/91, 52/91, 53/93, 67/93, 48/94 и 42/98) и Одлуке о улицама, локалним и некатегорисаним путевима ("Сл. лист града Београда бр. 3/01) утврђује се да су унутар границе ГП саобраћајнице магистралног и регионалног значаја градског ранга и проглашавају се за градску надлежност.

## 12.8 Посебни инструменти спровођења плана

У периоду док се не донесу и не употпуне сви предвиђени законски и плански инструменти за уређење простора и грађења и док се не донесу сви инструменти који чине систем, у овом плану је потребно обезбедити исправно спровођење расположивим документима и информацијама уз поштовање ограничења и обавеза назначених у графичком прилогу 17.2 "Инструменти спровођења плана".

У простору ван грађевинског рејона приказано је пољопривредно, шумско и водно земљиште, али се у том простору налази и велики број постојећих стамбених и привредних објеката осим објеката намењених основној намени.

За случај да овим ГП није одређено довољно елемената за правила уређења и правила грађења, за овај простор се може издавати акт о урбанистичким условима у складу са одредбама одговарајућег подзаконског акта.

Постојећи легални објекти пољопривредних домаћинстава (стамбени и помоћни објекти) могу у том простору да се обнављају и дограђују у нужној мери за развој тог домаћинства, или у мери бруто површине објекта од 1/50 површине припадајуће парцеле која чини целину. Подела парцела ради стварања нових парцела са стамбеним и привредним објектима испод величине од 5.000 m<sup>2</sup> није дозвољена. Под овим условима може се издати извод из плана, док је за привредне објекте и сточне фарме које превазилазе ниво стандардног домаћинства потребна израда акта о урбанистичким условима ради обезбеђења заштите околине.

У оквиру грађевинског рејона, у року од две и по године од ступања на снагу овог плана, израдиће се планови генералне регулације који ће (заједно са верификованим и новодонетим плановима детаљне регулације) бити редован основ за припрему извода из урбанистичког плана и за програме развоја града. У прелазном периоду одредбе овог Генералног плана употребљаваће се за спровођење и припрему извода из плана (заједно са правилима из тачке 12.2 и 12.3) на свим неопходним местима.

Изузетак ће бити простори означени у карти "Инструменти за спровођење плана" означени као "Обавезни планови детаљне регулације"; "Планови генералне или детаљне регулације за саобраћајне коридоре"; "Подручја за израду конкурса и јавне стручне провере"; "Подручја великих пројеката" и "Подручја за обавезну примену посебних инструмената разраде и спровођења Генералног плана".

У овим означеним просторима, уз извод из плана, обавезно се дају и ти меродавни услови које инвеститор (као организатор или иницијатор) мора претходно да обезбеди у сарадњи са надлежним службама града, уколико тај поступак већ није обављен по градском програму.



Сврха ових додатних услова је нужно обезбеђење развоја и уређења ових зона као целина од посебног значаја за град или целина са посебним проблемима које треба претходно решити за нову зону као целину (санација клизишта, обезбеђење нових примарних инфраструктура за необезбеђена подручја, услови студије утицаја активности на заштиту водоизворишта или заштиту становништва од буке или зрачења и др.).

## **12.9 Нови планови детаљне регулације и урбанистички пројекти**

У складу са програмима израде планске документације, осим израде планова генералне регулације, наставиће се и припрема нових планова детаљне регулације на местима где је то неопходно и где тај инструмент усмери програм за израду плана, иако у овом Генералном плану нису посебно означени.

Посебно је могуће очекивати њихову употребу на местима где се на сложен начин преплићу јавне површине и објекти и остале површине и објекти (централни градски простори и тргови, речне обале, коридори нових великих саобраћајница, трасе и простори лаког шинског превоза) као и на просторима које се потпуно трансформишу из отвореног простора у нове комплексне делове града. У просторима у којима се ради план детаљне регулације могућа је реорганизација граница суседних намена, премештање у простору зона захтеваних Генералним планом и повећање, односно снижење квантитативних и геометријских параметара у мери која битно не угрожава генерална решења и одржава основне билансе у зони одређеној планом.

Уколико такви простори нису посебно означени као површина са посебним условом, до доношења планова детаљне регулације захтеви за изградњом ће се заснивати на изводу из овог Плана уз одговарајуће допунске услове који обезбеђују и каснију успешну разраду.

У простору Генералног плана урбанистички пројекат ће се употребљавати осим за обезбеђење парцелације, такође и за обезбеђење функционалног и архитектонског квалитета решења.

## **12.10 Третман малих комплекса за комерцијалне зоне и градске центре у периоду пре израде планова генералне и детаљне регулације**

У овом Генералном плану су у оквиру стамбених и других намена предвиђени и делови са мањим локацијама за комерцијалне активности да би се стимулисао развој локалних трговинских и услужних активности. До израде планова генералне регулације и детаљне регулације, када се могу дефинитивно и детаљно одредити, може се прихватити да локације са овом наменом мање од 0,5 хектара буду реализоване као окружујућа или друга, са окружујућом компатибилна намена.

Површине за јавне намене и површине означене као "Комерцијалне зоне и градски центри" које се налазе на местима и потезима где су изграђени појединачни или групни бесправни објекти настали злоупотребом одлуке и одобрења о "Постављању киоска и малих монтажних објеката" не могу се санирати легализацијом ових објеката већ њиховим уклањањем и изградњом нових потеза са проширењем саобраћајница, изградњом нових дрвореда, тротоара и зеленила и изградњом (где је предвиђено)

нових јавних, вишеспратних пословних или пословно-стамбених објеката према новом плану генералне или детаљне регулације.

### **12.11 Третман површина за нову комплексну стамбену изградњу у периоду до доношења планова генералне и детаљне регулације**

У зонама нове комплексне стамбене изградње предвиђају се као могући следећи типови становања: становање у отвореним блоковима, становање у мешовитим блоковима, индивидуално становање, становање у приградским насељима и социјално и приступачно становање, у складу са потребама и контекстом околине.

Услов за реализацију нове локације за комплексну стамбену изградњу је њена довољна величина да се могу одредити и регулисати неопходне површине за јавне и друге функције које подразумева савремено ново насеље и припрема плана генералне односно детаљне регулације којим се планирају нове јавне површине и одељују од осталих површина да би се могао спровести поступак експропријације за њихово обезбеђивање. Минимални комплекс за тип приградског, социјалног и индивидуалног становања је 0,5 ha у једној целини, а за тип отвореног блока и мешовитог становања 1 ha у једној целини.

Изузетно, у случају да се постигне договор са надлежним органима управе о организовању и уступању граду одговарајућих површина за јавне објекте и површине без поступка експропријације, претходни услови се могу одредити и урбанистичким пројектом умесцо плановима детаљне или генералне регулације.

### **12.12 Континуално планирање и унапређење Генералног плана**

У средњорочном периоду се овај план допуњава и разрађује правилима грађења у складу са одребама ове тачке 12.2 и 12.3 овог поглавља.

У првом периоду реализације Генералног плана, у циљу међусобног усклађивања свих предвиђених и паралелно развијаних инструмената планирања и у циљу унапређења Генералног плана Београда по свим битним термичким и садржајним линијама и линијама спровођења, надлежни орган управе, планска комисија и Урбанистички завод Београда се задужују да сваке године припреме извештај о спровођењу Генералног плана и планских инструмената заснованих на Генералном плану.

Истовремено они треба да пре краја године припреме предлог унапређења овог Генералног плана новим детаљима од значаја за његово спровођење или детаљима од посебног значаја за нове градске акције или развојне пројекте и да их у форми нацрта измена и допуна Плана предају надлежном органу на утврђивање, јавни увид и даљи редовни поступак усвајања истовремених. Измена и допуна треба ограничити по обиму и врстама у једном циклусу, да би јавни увид и одлучивање били олакшани и поуздани.

У првих пет година спровођења Плана може се сматрати да постоји одлука за годишње приступање измена и допуна Генералног плана на основу ових одредби о континуалном планирању.

## 12.13 Остале прелазне и завршне одредбе

Урбанистичко-технички услови, урбанистичке дозволе и урбанистичке сагласности издати до доношења овог Генералног плана могу се реализовати до истека рока важности означеним у самим условима као основ за издавање одобрења за изградњу.

Урбанистичке анализе на основу измена ГУП-а 1999. године могу се радити до ступања на снагу овог плана, а Урбанистички завод Београда је дужан да све захтеве поднете до тог рока реши закључно са шестим месецом од ступања на снагу плана.

Урбанистичке анализе, на основу којих нису издати УТУ, могу се употребити као део извода из урбанистичког плана у року од годину дана од почетка примене овог плана, с тим што се уз њих уграђују додатни услови који проистичу као извод из решења овог плана.

Урбанистички планови и урбанистички пројекти чија је припрема отпочела и доведена у завршну фазу на основу решења претходног Генералног плана, могу се и завршити на основу одредби тог плана, осим у деловима који су у супротности са новим решењима ГП за примарну уличну мрежу, систем шинског саобраћаја и решења у централним језгрима, у року од шест месеци од почетка примене овог Генералног плана.

Регулациони план Централне зоне чија је припрема отпочела на основу претходног ГУП-а, усвајањем новог Генералног плана Београда 2021., усаглашава границу плана са новом границом Централне зоне и завршава се као јединствено урбанистичко решење плана генералне регулације Централне зоне на основу планских условљености новог ГП.

Ступањем на снагу овог Генералног плана обуставља се примена Генералног урбанистичког плана Београда из 1972. године и свих његових измена и допуна, као и Измена и допуна ГУП-а Београда из 1985. године и свих његових измена и допуна донетих пре усвајања овог плана.

## 12.14 Саставни делови Генералног плана

Саставни део Генералног плана чине следећи прилози:

### 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 топлотном 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

1. Одлука о приступању изради плана
2. Програм рада на изради Генералног плана
3. 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
  - 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. Мишљења, сагласности од органа, организација и предузећа законом овлашћених
    - фаза Хипотезе
    - фаза Концепције
    - фаза Преднацрта
    - фаза Нацрта - прва верзија
  7. 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
  8. 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
  9. Образложење плана са ставовима планске комисије о свакој достављеној примедби
  10. Радни тим Генералног плана - по свим фазама израде плана

## 15. 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	- Обнављиви 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	- Шира просторна целина

\* \* \* \*

Овај Генерални план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда".

СКУПШТИНА ГРАДА БЕОГРАДА  
Број: 350-403/03-XIII-01 – 22.септембар 2003.године

ПРЕДСЕДНИК

Радмила Хрустановић, с.р.