

Елаборат за рани јавни увид за

**План детаљне регулације ширег подручја уз улицу
Војводе Степе - целина III/1, блокови 65 и 66,
општина Вождовац**



Носилац израде плана
URBANISTIQ D.O.O.
Друштво за архитектуру, урбанизам
и инжињеринг,
Београд, ул. Пожешка 104/19

Одговорни урбаниста
Мр. Миодраг Ференчак, дипл.инж.арх.

Одговорни пројектант
Ненад Китановић, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

Део 1.

Текстуални део

- 1) Основе плана
- 2) Опис границе планског документа;
- 3) Краћи извод из планских докумената вишег реда;
- 4) Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења;
- 5) Опште циљеве израде плана;
- 6) Планирану претежну намену површина, предлог основних урбанистичких параметара и процену планиране бруто развијене грађевинске површине;
- 7) Очекиване ефекте планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.
- 8) Табеларни приказ капацитета и параметара

Део 2.

Графички део

- | | |
|--|----------|
| 1) Карта Ортофото приказ подручја | P=1:2000 |
| 2) Извод из ППР | P=1:5000 |
| 3) Катастарски план | P=1:2000 |
| 4) Планирана намена и подела на зоне | P=1:2000 |
| 5) Илустративна концепција објеката и простора | P=1:2000 |
| 6) 3Д концептуални приказ модела блока | |

Елаборат за рани јавни увид за

План детаљне регулације ширег подручја уз улицу Војводе Степе - целина III/1, блокови 65 и 66, општина Вождовац

Део 1. - Текст

1. Основе плана

Ово је елаборат за рани јавни увид за План детаљне регулације ширег подручја уз улицу Војводе Степе- целина III/1, блокови 65 и 66, општина Вождовац (у даљем тексту: План, или: Овај план, или: План Детаљне регулације целине III/1, или: План блокова 65 и 66 уз улицу Војводе Степе, или ПДР Војводе Степе бл.65,66.). План се доноси на основу одлука Скупштине града Београда (Сл. лист Града Београда бр. 49/09 и допуна у бр.19/17.), у складу са Законом о планирању и изградњи (допуна Закона, члан 45а, Сл. гласник РС бр.132/14).

Овај план је детаљна разрада решења одређених у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), (Сл. лист Града Београда бр.20/16), (у даљем тексту: План генералне регулације, или: ПГР).

2. Опис границе плана

Границе плана су прецизно одређене у Плану генералне регулације, приказ спровођења плана и овде су задржане у потпуности.

Оне обухватају део профила улице Војводе Степе у пуној регулацији, почевши од раскрснице са саобраћајницом СМТ од тачке где се стичу три границе катастарских парцела 7435/1, 7435/2 и 7435/7, затим управно преко улице, пресецајући њену парцелу 2433/11 до пресека са планираном регулационом линијом са западне стране улице Војводе Степе, затим том планираном регулационом линијом улице Војводе Степе у правцу север-североисток до јужне регулационе линије улице Отокара Кершованија, затим управно на улицу до осе улице, затим осом улице Војводе Степе у правцу север-североисток наредних око 30 метара, затим поново управно на улицу до споја са јужном регулационом линијом улице Ђуре Мађерчића, која је северна граница парцеле 7418/2, до споја са западном планираном регулационом линијом улице Нова 1, која је на парцелама 7414/1, затим уз западне границе парцела 7417/2, 7427/4, затим даље у правцу југа планираним регулационим линијама блокова 65 и 66 кроз парцеле 7438/1, 7437/1, 7434/2 до пресека са јужном границом парцеле 7434/1, затим овом границом до тачке сусрета са парцелом 7434/3, затим у правцу југа границом парцела 7435/2 и 7435/1 до почетне тачке описа границе овог плана. Граница овог плана описана је и координатама тачака прелома у угловима слике, датим у табели на плану регулације. У случају неслагања је меродавна граница дата на графичком приказу подручја овог плана.

3. Краћи извод из планова ширих просторних целина

Овај план је детаљна разрада решења одређених у Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I-XIX), у целини XVII, а која се односе на „Зону мешовитих градских центара“, са додатном спецификацијом „у зони више спратности (M4)“, (детаљно одређена у ППР 5.2.4. стр.335.). То значи да се очекује карактер нове широке изводне улице савременог градског центра („линеарни центри“), у чијим су блоковима, у приземљу према улици, различити комерцијални садржаји са најмањим учешћем од 20% у објектима на парцели или комплексу.

У истом плану дата су и исцрпна општа правила уређења за инфраструктурне системе по врстама и по зонама, као и детаљна општа правила за уређење простора и изградњу објеката (отстојања, висине, испади и светларници, зеленило, приступ и паркирање, рационализација енергије и друго), као и начин спровођења ППР за овај део, који је одређен као обавезна израда Плана детаљне регулације у приказаном подручју плана.

Детаљни приказ параметара из ПДР је дат у трећој табели у поглављу са Табеларним приказима, а извод из ППР у листу 2. графичког дела.

У претходно наведеном плану дати су и сведени сви битни или конкретни услови других важећих планова ширих просторних целина, планова суседних целина, и реалне планске обавезе према ширим системима инфраструктура, тако да је могуће успешно извршити даљу детаљну разраду овим планом.

4. Постојеће стање, коришћење простора и основна ограничења

Овај простор, са своја два будућа блока, је сада јасно дефинисан и уређен савремено реконструисаном саобраћајницом са трамвајем по оси у делу регулационог профила улице Војводе Степе од саобраћајнице СМТ (односно Саве Машковића) до улице Ђуре Мађерчића и у реалности, а сам грађевински фонд је још увек неуређен, састављен од неколико нових зграда великог волумена са комерцијалним садржајима у приземљу и становима на спратовима и старим предратним објектима мешовитог садржаја, ниске спратности, на неправилно постављеним разнородним парцелама, орјентисаним на Улицу Војводе Степе.

Према улици је извршена регуларна парцелација по плану улице типа булевара због кога су већ поцепане раније катастарске парцеле, тако да су нове високе зграде исправно постављене на нове регулационе и грађевинске линије, а за постојеће објекте се зна да ли се налазе у јавном земљишту, и до које мере, тако да је јасно да се не могу задржати код нове изградње, што ће разјаснити и олакшати даљу реализацију. Карактер фронта према главним лицима блокова 65 и 66 је тиме успостављен и у стварности, па је потребно одржати нову регулацију и грађевинску линију, тип изградње као непрекинути низ, као и висинску регулацију орјентационе спратности: приземље (повишено), шест спратова и повучени спрат у оба блока.

У дубини блока је отворени простор некадашњег пољопривредног земљишта које се више не обрађује, са самониклим зеленилом, са спорадичним пословним, стамбеним и помоћним објектима мале површине, са изузетком једне нове стамбене зграде великог волумена, спратности П+6+Пс на парцели 7416/1, која својом величином и положајем утиче и на суседна решења. Такође, на јужном крају подручја граница ових блокова пролази између парцела 7434/1 и 7435/1 на којима се налазе четири нове високе зграде у међусобном додиру као целина, тако да граница овог ПДР пролази између њих, у делу и по дилатацији

између објеката. То неће имати функционални утицај на организацију, зграде нису сметња околном простору, већ може постављати додатна питања у различитим поступцима власника и управе, што треба имати у виду.

На укупној површини од око 4,6 хектара, са 3,3 хектара осталог земљишта (површина блокова унутар регулационих линија), постоји око 28.700 м² БРГП (око 23.600 м² становања и 5.100 м² пословања, без јавних садржаја). Те капацитете користи око 1185 становника (са око 48. деце претшколског узраста) и око 170 запослених, што је ретка и неравномерна изградња и неодрживо мала искоришћеност.

Основна ограничења за развој овог простора могу се видети у тешкоћама неравномерне динамике реконструкције овог простора, јер су парцеле и власнички односи у пословно атрактивној и добро опремљеној зони уз улицу Војводе Степе (горња зона) исцепкани и неуједначени, док су веће парцеле према унутрашњости неправилно постављене и без реализованог (али имају добро планиране) прилаза и инфраструктуре. То значи да се зона уз улицу Нова 1. не може активирати уколико се инвестициони захват не уједини са горњом зоном и прилазом. С обзиром на значајан нагиб по овом праесеку терена, и технички проблеми таквог положаја се морају пажљиво пројектовати и решавати. Основни биланси постојећег стања су дати у поглављу са табелама и у графичком прилогу бр.1.

5. Општи циљеви израде плана и сврха раног јавног увида

План се ради да би се потстакло уређење и развој овог простора са високим функционалним потенцијалом и добром саобраћајним и комуналном инфраструктуром, који није адекватно изграђен, а за шта постоји висок интерес приватних инвеститора за улагања и градњу, а Града за уређење. План детаљне регулације такође значи локалну реализацију Плана генералне регулације, Генералног урбанистичког плана Београда, одговара на потребе тржишта за компактним становима у добром и комуникативном подручју града надомак отворених простора са добрим еколошким перспективама, и омогућава економске добити у више праваца (приходи грађевинских предузетника и радника, порески приходи државе, градски доприноси за уређење земљишта, приходи власника земљишта), јер су у ППР планирани високи капацитети изградње са односом постојеће и нове изградње површине преко 1:4,2, што обезбеђује неопходну профитабилност и економичност.

Рани јавни увид служи да заинтересовани грађани и институције стекну увид у иницијативе и очекиване промене које ће бити планиране при унапређењу просторне целине која је предмет плана, и да, ако је потребно, дају на знање своје ставове, очекивања, конкретне потребе и примедбе на предложено. Овде приказана решења нису и дефинитивни плански предлози.

Она ће се унапређивати кроз даљу детаљну разраду појединих система и њихово усаглашавање (и бити поново изложена на јавни увид као Нацрт плана), али основне карактеристике изградње, промена основних капацитета, намена и димензија у простору су видљиве већ у овом елаборату, а примедбе и предлози из раног јавног увида могу да побољшају квалитет плана.

6. Намена површина, урбанистички параметри и планиране површине

Подела простора на зоне

Подручје плана је простор површине око 4. хектара, одређен постојећим улицама Војводе Степе, Ђуре Мађерчића (на северном крају), СМТ (радни назив, „Спољна магистрална тангента“, на јужном крају, продужетак улице Саве Машковића) и планиране улице Нове 1.(на источној страни). Блокове 65 и 66 дели планирани продужетак Пазинске улице, која ће, до одређивања имена, бити радно означавана као улица Нова 2. Ради правилног дефинисања садржаја, структуре и капацитета планираног, потребна је и даља подела простора на Урбанистичке зоне,. Предвиђа се подела блока 65. на три урбанистичке зоне и блока 66. на две зоне, укупно пет урбанистичких зона у два блока. Ове поделе и површине су приказане у поглављу са табелама и у графичком прилогу бр.4.

Комерцијални садржаји.

Основна намена простора је у ПГР дефинисана као „Зона мешовитих градских центара“, са додатном спецификацијом „у зони више спратности (М4)“, (детално одређена у ПГР 5.2.4. стр.335.). То значи да се очекује карактер нове широке изводне улице савременог градског центра („линеарни центри“), у чијим је блоковима, у приземљу према улицама, обавезно активно пословање (трговина разних врста и типова, пословнице, сервисне и интелектуалне услуге, агенције, јавне службе и управа, угоститељство, занатске радње и друго, а на спратовима такође пословање (напр.хотели, хостели или пословни објекти, или трговина на првом спрату, или ординације и канцеларије самосталних специјалиста и т.д.). 20% је минимално учешће пословања у структури изграђених површина. Према претходним оценама и моделским анализама структуре, планирано је око 17.300 м2 БРГП комерцијалног простора, са око 430 запослених после изградње пуног капацитета

Стамбени садржаји.

На спратовима изнад приземља, по плану инвеститора, се може организовати и доминирајуће становање вишепородичног типа, али само до мере од 80% укупне површине у једној организационој целини (грађевинској парцели, целовитом комплексу, пројектованој групи зграда...). Стамбени и пословни садржаји и простори морају да имају засебно организоване улазе и степеништа. Према претходним оценама и моделским анализама структуре, планирано је око 95040 м2 БРГП стамбеног простора, са око 3564 становника (од тога око 143 деце предшколског узраста) после изградње пуног капацитета становања.

Јавни садржаји.

Јавне намене у овим блоковима нису посебно означене ни планиране као обавезне, али се по потреби могу инвестирати и градити као и све уобичајене намене градског центра. Изузетак су две локације са два предложена депанданса дечјих установа, које се, због познатог и великог дефицита у свим градским зонама предвиђају у две посебно означене и одређене урбанистичке зоне, на две највеће затечене катастарске парцеле. Оне се предвиђају на „Осталом земљишту“, дакле као приватна инвестиција и власништво или као јавно-приватно партнерство. Пошто је разлика у оцењеном броју деце између постојећег и планираног стања око 95. деце, то превазилази тип депанданса од 80 полазника, па су предвиђена два таква на две посебне локације (подразумева и обезбеђење од најмање 600м2

отвореног дворишта за боравак деце). Међутим, да би приватни инвеститор имао интереса да обезбеди додатну површину терена потребну за отворени простор дечје установе, и прединвестирао у градњу у оквиру објекта, осим планске принуде, потребна је и компензација за изгубљени капацитет (из смањене заузетости земљишта) на тим локацијама, а то значи прецизно планирану већу спратност од осталих зона. Овде је такво решење предложено на комплексима парцела 7418/4,7417/1 у блоку 65 и парцела 7437/1 у блоку 66.

Капацитет изградње, параметри коришћења.

Као меродавни метод одређивања максималног капацитета планира се контрола према Индексу заузетости парцеле „З“, који је прописан у ППР као највише до 60% површине и спратност ограничена планираним висинама зграда по зонама. Додатни услови су: Најмање 10% површине без подземних конструкција и просторија; ограничења висине према границама парцела и суседним објектима или њиховим границама грађења из општих правила ПДР (према конкретним условима на грађевинској парцели). Индекс изграђености парцеле „И“, није планиран као меродавни контролни параметар.

Висина зграда и спратност

ППР, као максимум, дозвољава за овај тип зона спратност, оријентационо, до приземље, осам спратова и повучени спрат (П+8+Пс, а изузетно, чак и до П+ 12 спратова). Међутим, то се може постићи само у изузетним условима нових великих комплекса без граница малих парцела, са свим улицама велике ширине и без постојећих објеката који диктирају распоред и стављају ограничења висине због удаљености суседних зграда, посебно са становањем. У конкретном случају, на улици Војводе Степе, спратност може бити највише: приземље (повишено, са могућом унутрашњом галеријом), шест спратова и повучени спрат. На улици Новој 1. због уског профила између регулација и због стамбеног суседства са ниским зградама и густинама, као и због нагнутог терена према Новој 1. улици, планирана спратност не прелази приземље, четири спрата и поткровље (у односу на место улаза у ламелу). У урбанистичким зонама (комплексима, парцелама) са простором за дечје установе, спратност може бити до: приземље, девет спратова и повучени спрат (32м до венца).

Конкретни габарити зграда треба да се прилагоде и детаљним повлачењем по висини и по дубини свакој конкретној ситуацији и правилном минималном отстојању према суседима.

Тип и повезивање зграда

Зграде према улици Војводе Степе су планиране у непрекинутом низу, са подужним пружањем на новоформираној регулационој линији, са међусобним усклађивањем калканских (на граници парцеле додирујућих) зидова, светларника и венаца (парапета) предњих фасада. Зграде према улици Новој 1. су планиране као слободно стојећи објекти са правцем пружања управно на улицу и нагиб терена. То код дужих зграда производи више висински смакнутих ламела, што наглашава природну морфологију простора, а даје и мирније услове за становање.

Зграде са простором за дечје установе су због посебне висине и односа према терену и посебно прилагођене околини.

У случају да се једном грађевинском парцелом спајају простори две урбанистичке зоне (горња и доња), и објекти у непрекинутом низу се могу повезати са слободностојећим објектима, изнад приземља и висине 4,5 м, уз поштовање отстојања према суседним

парцелама и зградама планираним у ПГР. У другом случају, отстојање зграда је 2/3 висине вишег објекта.

Парцелација

Са изузетком две велике парцеле које омогућавају поделу и једне са великим већ изграђеним објектом, парцеле су мале, недовољно правилне и захтеваће уједињавање и препарцелацију, да би се оформиле грађевинске парцеле погодне за претходно планиране намене, висине и капацитете. Ипак, поступак препарцелације се препушта индивидуалним споразумима инвеститора и власника, али се гранични минимуми ширина и грађевинских парцела по урбанистичким зонама морају одредити.

Планира се да апсолутна минимална ширина парцеле према улици Војводе Степе (урбанистичке зоне) буде 18,0 м. Према улици Новој 1. најмање 28,0 метара, а предложиће се у нацрту плана и одредбе које би стимулисале што веће ширине парцела и уједињене горње и доње зоне јединственом парцелом.

Саобраћајнице, прилази и паркирање

Паркирање и гаражирање за капацитет примерен планираној брутоизграђеној површини зграде врши се искључиво на парцели зграде, односно у њеним паркинг-гаражама у сутеренским и подрумским (или другим према пројекту) изграђеним нивоима. Свакој новој парцели и објекту у улици Војводе Степе прилази се из десне траке, преко мин. 5,0 м прилаза преко ојачаног тротоара (без отварања ивичњака и коловоза до зграде), као и пролаза кроз зграду ширине мин. 6,0 м до задњег дворишта или рампе за силаз у сутеренске или подрумске нивое гараже.

Уколико нема рампи него аутомобилских лифтова, они су повучени најмање 6,0 м у дубину зграде, и сваки опслужује посебно издвојену гаражу (ниво) са до 30 возила, па се и број лифтова, и ширина фронта за прилаз лифтовима одређује према томе. Објектима из улице Нова 1. прилази се возилима, по правилу, на нижој страни парцеле прилазом минималне ширине 5,0 м (по могућности 6,0 м), са заштитном оивиченом банкином мин. 0.5 м са сваке стране. Друга страна парцеле намењена је, по правилу, пешачким стазама и прилазима, као и зеленим површинама.

Могућа су и другачија или комбинована решења ако повољно решавају услове из ПДР („Паркирање и нормативи“ стр. 124 и 125.) и других посебних прописа. Трамвајске линије у улици Војводе Степе и аутобуске линије на Булевару Ј.А. су основа доброг јавног саобраћаја. С обзиром на укупне капацитете БРГП од преко 118.800м², са апроксимативном површином од око 72м² БРГП на једно возило, треба рачунати на обезбеђење око 1650 возила у простору плана, у оквиру власничких парцела, што указује на вишеспратне подземне гараже као потпуно доминантан начин решавања паркирања.

Зеленило на терену и на зградама

Интензитет планиране изградње по ПДР је велики, и простора за квалитетно и високо зеленило је отуда релативно мало. Обавезно је да најмање 10% површине парцеле има квалитетно и високо зеленило и директну везу са земљиштем без покривача и подземних конструкција и простора.

Остале отворене површине треба да буду озелењене или са водопрпусним засторима, или са озелењеним површинама изнад сутеренских и подрумских таваница када су изван габарита зграде. Исто важи и за део површина тераса и кровова завршних етажа зграде. Између грађевинске и регулационе линије уз улицу Нову 1. на „осталом земљишту“, планира се дисциплиновани једнообразни дрворед као услов (остало озелењавање

предпростора према пројекту за грађевинску дозволу), пошто је на тој страни потребан за заштиту, а у регулацији улице нема простора за то.

Комунална инфраструктура

Планирају се све комуналне инсталације предвиђене Планом детаљне регулације (практично све савремене) у профилу улице Војводе Степе и у профилу улице Нове 1. Због велике висинске разлике између горњег и доњег снопа инсталација, као и због чињенице да улица Нова 1. и Нова 2. са својим капацитетима инсталација није још изграђена (па не може да прихвати прикључке парцела доње зоне), ти објекти се не могу градити без посебних претходних решења инсталација за свако градилиште, по условима надлежне институције, уколико је такво решење могуће и прихватљиво обема странама.

Када једна грађевинска парцела обједињава обе зоне, дозвољава се планирање двоетапног система инсталација на парцели, у којој се одређене инсталације у првој етапи планирају за повезивање на инфраструктуру улице Војводе Степе, а у другој етапи и на инфраструктуру у улици Нова 1. Код система фекалне канализације и кишне канализације са кровова објеката, то значи и добро и детаљно конципиране идејне пројекте подсистема затворених ретензија и препумпавања са нижих нивоа, са решењем превезивања на комплетан систем у другој етапи.

Обликовање јавног простора

Улица Војводе Степе има на овом месту посебно истакнуту деоницу због значајне околине и завршних мотива типа градског булеvara. Двоструки дрворед на оба тротоара би требало омогућити и реализовати, као и квалитетно поплочавање, и добро обликовани урбани мобилијар. Размотриће се посебна решења за означавање улица и адреса, за станице ЈГС, киоске, клупе, јавне чесме, осветљење, додатно зеленило и друге елементе. Условиће се инструменти за постизање квалитетне архитектуре зграда, као и пажљива обрада и пројектовање приватних елемената на фасадама према јавном простору: (надстрешнице изнад приземља, изнад венца, лође, балкони, еркери, системско обликовање поставке климатизера, техничких уређаја на кровним равнима, као и перди на терасама, нише и клупе за предах уз зграде, излози, пасажи, осветљење) како доликује новом амбијенту и функцији у граду.

С обзиром на велику густину коришћења и покривености земљишта, зеленило на крововима и фасадама, као и посебно обликовани зелени и водопрпусни застори ће бити и обавезни и препоручени, нарочито на терасама и крововима повучених спратова. На овом последњем ће се нарочито пажљиво инсистирати у даљој разради плана.

7. Очекивани ефекти планирања и планираног коришћења простора

Очекује се да ће разлика између постојећих и нових капацитета бити око 90 000 m² БРГП, тј. да ће дати вредност око 60 милиона евра у некретнинама, у чему се налазе значајне фракције прихода за велики број корисника и основа за даљи развој. Ако станови буду функционални, здрави и економични, с обзиром на приступачну и отворену локацију, око 1200 домаћинстава би користило нове станове, а око 430 запослених простор за нова радна места на одличној београдској локацији. Недостатак акције и плана је врло висок интензитет градње и конверзија озелењеног у застрти простор, али то је цена урбаног развоја у ситуацији са ограниченим ресурсима. Због тога се рачуна на озелењавање завршних површина зграда као системски захтев. У укупном билансу, с обзиром да је садашња структура коришћења неодржива за овако квалитетну локацију, а изградња са знатно скупљим и мање искоришћеним простором није реална опција за приватне инвеститоре, тражена реализација према највећим капацитетима ПГР би, на овај начин била успешна и оправдана.

8. Табеларни приказ параметара и капацитета

У наредним табелама дати су биланси параметара и капацитета за постојеће стање, за планирано стање, као и меродавна табела из плана шире просторне целине – важећег Плана генералне регулације (ПГР).

Табела 1. – Постојеће стање подручја

| Постојеће стање | | | | | | | | | | | |
|---------------------|------------------|---------------|-------------------------|-------------|------------------|-----------------------|-----|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Обухват плана | | | | | | Однос | [%] | Однос | [m2] | | |
| | Површина [m2] | Заузетост [%] | Индекс изграђености [i] | Спратност | БРГП | Становања и пословања | | Становања и пословања | | Број становника | Број запослених |
| Јавна површина | 13,558.83 | 12.5% | 0.19 | P | 2,580.83 | 5% | 95% | 129.04 | 2,451.79 | - | 78.00 |
| Остало земљиште | 32,983.20 | 22.0% | 1.2 | P do P+6+Ps | 26,122.69 | 90% | 10% | 23,510.42 | 2,612.27 | 1,137.00 | 9.00 |
| Укупно свега | 46,542.03 | | | | 28,703.52 | | | 23,639.47 | 5,064.06 | 1,137.00 | 87.00 |

Табела 2. – Планирано стање подручја

| Планирано стање | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| Обухват плана | | | | | | Однос [%] | | Однос [m2] | | | | |
| Зона | Површина [m2] | Заузетост [%] | Индекс изграђености [i] | Спратност | БРГП | Становања и пословања | | Становања и пословања | | Број становника | Број запослених | |
| Блок 65 | A1.1 | 4,241.39 | 2,375.47 | 4.48 | П+6+Пс | 19,003.76 | 75% | 25% | 10,689.62 | 3,563.21 | 517.00 | 90.00 |
| | A1.2 | 5,880.24 | 3,415.14 | 4.65 | П+6+Пс | 27,321.12 | 82% | 18% | 16,802.49 | 3,688.35 | 813.00 | 93.00 |
| | A1.3 | 1,324.85 | 679.72 | 4.10 | П+6+Пс | 5,437.76 | 80% | 20% | 3,262.66 | 815.66 | 158.00 | 21.00 |
| | B1.1 | 4,241.54 | 1,632.00 | 2.69 | П+4+Пс- П+5+Пс | 11,424.00 | 80% | 20% | 6,854.40 | 1,713.60 | 332.00 | 43.00 |
| | B1.2 | 2,756.43 | 1,220.44 | 3.54 | П+6+Пс | 9,763.52 | 95% | 5% | 6,956.51 | 366.13 | 337.00 | 10.00 |
| | B1.3 | 2,354.15 | 816.00 | 2.43 | П+4+Пс- П+5+Пс | 5,712.00 | 80% | 20% | 3,427.20 | 856.80 | 166.00 | 22.00 |
| | B1.4 | 3,340.23 | 1,248.00 | 3.59 | П+4+Пс- П+5+Пс и П+9+Пс | 11,988.00 | 80% | 20% | 7,192.80 | 1,798.20 | 348.00 | 45.00 |
| | B1.5 | 1,327.19 | 479.54 | 2.89 | П+6+Пс | 3,836.32 | 70% | 30% | 2,014.07 | 863.17 | 98.00 | 22.00 |
| Укупно свега | | 25,466.02 | 11,866.31 | 3.55 | | 94,486.48 | 80% | 20% | 57,199.74 | 13,665.12 | 2,769.00 | 346.00 |
| Блок 66 | A2.1 | 3,910.86 | 1,713.88 | 4.82 | П+9+Пс | 18,852.68 | 80% | 20% | 11,311.61 | 2,827.90 | 547.00 | 71.00 |
| | B2.1 | 2,798.40 | 687.12 | 1.96 | П+6+Пс | 5,496.96 | 80% | 20% | 3,298.18 | 824.54 | 160.00 | 21.00 |
| Укупно свега | | 6,709.26 | 2,401.00 | 3.39 | | 24,349.64 | 80% | 20% | 14,609.78 | 3,652.45 | 707.00 | 92.00 |
| Јавна површина | | 14,366.75 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Укупно свега | | 46,542.03 | 7133.66 | 3.47 | | 118,836.12 | 80% | 20% | 71,809.52 | 17,317.57 | 3,476.00 | 438.00 |

| | ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ (M4) |
|---|---|
| основна намена површина | <ul style="list-style-type: none"> • мешовити градски центар • мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100% • у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји |
| компатибилност намене | <ul style="list-style-type: none"> • са мешовитим градским центрима су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. • компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100% • општа правила и параметри за све намене у зони су исти |
| индекс заузетости парцеле | <ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 60% • индекс заузетости угаоних објеката може бити увећан за 15% |
| индекс изграђености парцеле | <ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 5.0 • индекс изграђености угаоних објеката може бити увећан до 15% |
| висина објекта | <ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је 32.0 m изузетно 44.2 m (максимална висина слемена објекта је 37.0 m, изузетно 48.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс, изузетно до П+12+Пк/Пс <p>Максимална висина објеката (у односу на ширину улице)</p> <ul style="list-style-type: none"> • у изграђеном ткиву 1.5 ширина улице • у новим блоковима 1.0 ширина улице • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија |
| услови за слободне и зелене површине | <ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, изузетно у блоку 12 на Новом Београду мин. 50% • незастрте зелене површине на парцели су мин. 10% |
| решење паркирања | <ul style="list-style-type: none"> • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг простору у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже |
| минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром | <ul style="list-style-type: none"> • објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије |
| заштита културног наслеђа | <ul style="list-style-type: none"> • све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе. |

Део 2. Графички прилози

- | | |
|--|----------|
| 1) Карта Ортофото приказ подручја | P=1:2000 |
| 2) Извод из ПГР-а | P=1:5000 |
| 3) Катастарски план | P=1:2000 |
| 4) Планирана намена и подела на зоне | P=1:2000 |
| 5) Илустративна концепција објеката и простора | P=1:2000 |
| 6) 3Д концептуални приказ модела блока | |

У Београду

Јун 2017

Одговорни урбаниста

Мр. Миодраг Ференчак, дипл.инг.арх.