

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ПОСТОЈЕЋИМ ОРГАНИЗОВАНИМ НАСЕЉИМА - ОТВОРЕНИ БЛОК (С9)</b>
<b>основна намена површина компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>вишепородично становање</b></li> <li>• са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li> <li>• однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20%</li> <li>• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li> <li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li> </ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• постојећа организација простора са више објеката на једној грађевинској парцели или грађевинском комплексу се задржава</li> </ul>
<b>услови за формирање грађевинског комплекса</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевински комплекс организованог стамбеног насеља се формира од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина (скуп катастарских парцеле, које могу имати различиту намену) и обухватају простор испод постојећих стамбених и пословних објеката, и катастарске парцеле (једне или више) површина између објеката, на којима се налазе слободне зелене, поплочане и саобраћајне површине (саобраћајнице и паркинзи), као и уређена дечија и спортска игралишта у функцији становања. Катастарске парцеле, које су у функцији заједничких пратећих садржаја су у јавном коришћењу.</li> <li>• формиране грађевинске парцеле не могу се даље парцелисати осим ако планом детаљне регулације није другачије дефинисано.</li> <li>• дозвољена је парцелација и препарцелација и формирање грађевинске парцеле за пословне објекте у оквиру стамбеног блока у складу са правилима парцелације и препарцелације за зону комерцијалних садржаја, дефинисаних према графичком прилогу 4-1 до 4-9 Подела на зоне са истим правилима грађења</li> <li>• за изградњу новог објекта у оквиру постојећег грађевинског комплекса, обавезна је израда плана детаљне регулације и дефинисање нове грађевинске парцеле, за коју ће се дефинисати посебни урбанистички параметри</li> </ul>
<b>изградња нових објеката</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Није дозвољена изградња нових објеката</b> осим ако се то планира планом детаљне регулације (<b>у складу са правилима за даљу планску разраду</b>)* или је већ планирано преиспитаним плановима детаљније разраде усвојених по претходним Закономима, а није реализовано</li> </ul>
<b>ИЗГРАДЊА НОВИХ ОБЈЕКТА У ПОСТОЈЕЋЕМ ОРГАНИЗОВАНОМ СТАМБЕНОМ НАСЕЉУ – ПРАВИЛА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ*</b>	
<b>изградња нових објеката и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• уколико се планом детаљне регулације планира изградња новог објекта, неопходно је за тај објекат формирати посебну грађевинску парцелу, за коју ће се дефинисати посебни урбанистички параметри, положај објеката у складу са спратношћу и габаритима како постојећих, тако и планираних објеката у зависности од локације и на којој се мора обезбедити потребан број паркинг места.</li> <li>• такође је дозвољено планирање и изградња нове вишеспратне колективне гараже у циљу обезбеђивања недостајућих паркинг места за постојеће стамбене објекте.</li> </ul>
<b>растојање од границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално 1/2 висине објекта</li> </ul>
<b>међусобно растојање стамбених објеката</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• цела висина вишег објекта, изузетно 1/2 висине уколико на тој фасади нису отвори стамбених просторија</li> </ul>
<b>међусобно растојање стамбеног и пословног објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• цела висина пословног објекта</li> </ul>
<b>индекс заузетости блока (грађевинског)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% у односу на блок (грађевински комплекс), а на грађевинској парцели 50%</li> </ul>

<b>комплекса)/грађевинске парцеле)</b>	
<b>индекс изграђености блока/парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>до 2.0 у односу на блок (грађевински комплекс) , а на грађевинској парцели до 3.5.</li> </ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>постојећа у блоку (грађевинском комплексу)</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>проценат слободних и зелених површина у оквиру грађевинског комплекса је мин. 65 %, а на грађевинској парцели је мин. 50%</li> <li>минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%</li> <li>у оквиру зелених површина у постојећим отвореним стамбеним блоковима приказаним на графичком прилогу бр. 7-1 до 7-9, није дозвољена изградња надземних и/или подземних објеката. Изузетно, за потребе становника блока дозвољена је изградња инфраструктурних објеката и/или подземних гаража, на површини максимално 1% од укупне зелене површине (на нивоу блока). Такође, могућа је градња у делу отвореног блока где је важећим планом детаљне разраде предвиђен садржај који није реализован</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Паркирање се решава у оквиру новоформиране грађевинске парцеле за изградњу новог објекта, у складу са нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> <li>изградњи подземних гаража може се приступити само уколико постојећи капацитети паркинг простора нису задовољавајући за потребе становника блока или из одређених разлога на просторима постојећих паркинга није могуће изградити подземне или надземне (монтажне) гараже (при чему приоритет имају постојећи паркинг простори на којима нема високе вегетације);</li> <li>подземну гаражу у оквиру зелених површина у постојећим отвореним стамбеним блоковима примарно треба лоцирати на ободу (ближе саобраћаници, како би се избегле приступне саобраћајнице) и на деловима који немају или имају најмање примерака високе дрвенасте вегетације;</li> <li>потребно је обезбедити слој земље на крову подземне гараже дебљине 1,2 m;</li> <li>инвеститор подземне гараже је у обавези да финансира и обезбеди реализацију зелене површине изнад исте;</li> <li>за изградњу подземних гаража у оквиру зелених површина у постојећим отвореним стамбеним блоковима неопходно је прибавити услове ЈКП „Зеленило Београд“.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменима се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.</li> </ul>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>на свим парцелама у оквиру грађевинског комплекса планирано је јавно коришћење и забрањено је ограђивање чврстом оградом већ само ниском живом оградом, осим ако правилима грађења кроз даљу планску разраду, није другачије дефинисано.</li> </ul>
<b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>све интервенције на културним добрима и добрима под претходном заштитом се дефинишу у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</li> </ul>