

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ 16.M1.1**

(графички прилог бр. 16-7.1 до 16-7.5, „Подручја за непосредну примену правила грађења Р 1: 2500)

Ова зона се налази уз фреквентну саобраћајницу Булевар војводе Мишића и у њој се налазе објекти заштићени као споменици културе. За ову зону, за изградњу новог објекта, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА 16.M1.1</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>мешовити градски центри</b></li><li>• мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%</li><li>• у приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји</li></ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.</li><li>• на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li><li>• компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%</li><li>• општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li></ul>
<b>број објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• на свакој грађевинској парцели се може градити и више објекта у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објекта.</li><li>• није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.</li></ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора</li><li>• нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 500m<sup>2</sup></li><li>• обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li></ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• максимални индекс заузетости на парцели је „З“= 60%</li><li>• за постојећи објекат БИГЗ, задржава се постојећи индекс заузетости</li></ul>
<b>висина објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је до 37.0m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+8+Пк/Пс.</li><li>• Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија</li><li>• за постојећи објекат БИГЗ, задржава се постојећи венац</li></ul>
<b>заштита културног наслеђа</b>	У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе
<b>изградња нових објекта и положај објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом граници парцеле.</li><li>• у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</li><li>• Уз улицу Ситничку грађевинска линија је на минимум 5.0 метара од регулационе.</li><li>• грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</li></ul>

<b>растојање од бочне границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6m) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта.</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.</li> <li>постојећи објекат БИГЗ-а се задржава у постојећем габариту</li> </ul>
<b>растојање објекта од бочног суседног објекта</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.</li> <li>минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m ) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта.</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> <li>растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.</li> <li>постојећи објекат БИГЗ-а се задржава у постојећем габариту</li> </ul>
<b>растојање од задње границе парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.</li> <li>изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</li> <li>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> <li>постојећи објекат БИГЗ-а се задржава у постојећем габариту</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели је 40%</li> <li>На парцели је потребно обезбедити:</li> <li>минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;</li> <li>репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>декоративан карактер зелених површина;</li> <li>1-2% пада терена (застртих површина) чиме се омогућава нормална дренажа површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе (земљане риголе, риголе-каналете, канали);</li> <li>озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;</li> <li>за постојећи објекат БИГЗ-а задржава се постојећи проценат слободних површина и зеленила</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже</li> <li>за постојећи објекат БИГЗ-а, пројектом реконструкције обезбедити максимално могући број паркунг места у подземним, сутеренским или надземним етажама, колико конструктивни склоп објекта дозвољава</li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена</li> </ul>

<b>правила за изградњу гараже</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>гараже за смештај аутомобила се могу градити и као самостални објекти на парцели, као подземно надземне гараже, према истим правилима за растојање између објеката, као за пословно-стамбени објекат. У оквиру дозвољене висине венца може се остварити више етажа гараже у односу на пословно-стамбени објекат. У зависности од капацитета гараже неопходно је испунити све саобраћајне и противпожарне прописе, као и прописе који се односе на заштиту животне средине.</li> <li>у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</li> </ul>
<b>архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>за постојећи објекат БИГЗ-а, примењују се конзерваторски услови надлежне институције за заштиту споменика културе</li> <li>приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> <li>уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.</li> <li>прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори.у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</li> <li>повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.</li> </ul> <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
<b>услови за ограђивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.</li> <li>дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m</li> <li>уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде</li> <li>парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</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>инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доградња и надоградња постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увечање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.</li> <li>За све интервенције на објектима и изградњу нових, урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</li> </ul>