

Република Србија – Град Београд  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење  
урбанистичких планова  
IX-13 бр. 350.1-847/2017  
22.03.2017.године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : „ДЕКА ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. ул. Андре Николића бр. 1-3, Београд

Вуковић Марко, ул. Ибарска бр. 16/2, Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : изградња објекта на КП 2902/3 КО Нови Београд, на углу ул. Омладинских бригада и Јурија Гагарина.

ПРИЛОГ : без копије плана.

### ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарску парцелу 2902/3 КО Нови Београд

#### ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16).

#### НАЧИН СПРОВОЂЕЊА

- Спровођење непосредном применом правила грађења, изразом Урбанистичког пројекта.

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТАР У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 10.М4.1.

##### основна намена површина

- мешовити градски центри
- 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

- са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.
- на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража
- 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

##### број објеката на парцели

- на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.
- на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.
- није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.

##### услови за формирање грађевинске парцеле

- 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
- нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0m и минималну површину 1000m<sup>2</sup>
- обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини

##### индекс заузетости парцеле

- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 50%



|  |   |
|--|---|
| висина објекта   | <ul style="list-style-type: none"> <li>За део блока 67а, у Новом Београду, између улица: Јурија Гагарина, Др Агостина Нета, Омладинских бригада и интерне саобраћајнице, максимална спратност према улици Јурија Гагарина је П+12+Пс.</li> </ul>  |
| изградња нових објеката и положај објекта на парцели     | <ul style="list-style-type: none"> <li>објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката 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 границом парцеле.</li> <li>објекат, према положају на парцели је једнострано узидан или слободностојећи (уколико је ширина фронта парцеле већа или једнако 20.0 m).</li> <li>положај објекта у односу на регулациону линију се одређује детаљном разрадом простора <b>Урбанистичким пројектом</b> у зависности од претежне грађевинске линије блока</li> <li>Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</li> <li>За локацију К.П. 6780, К.О. Нови Београд, грађевинска линија према Булевару Милутина Миланковића је 7.0m, према Антифашистичке борбе улици и према суседној парцели 10.0m, а према улици Нова 2,4.0m.</li> <li>грађевинском линијом у урбанистичким пројектима обезбедити заштитни појас инфраструктурних коридора и дефинисати га као јавно коришћење без могућности изградње објекта.</li> <li>грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</li> </ul> |
| растојање од граница парцеле                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>У овој зони меродавно је растојање између објеката, а минимално растојање објекта од граница парцеле (бочне и задња) се одређује кроз детаљну разраду простора <b>Урбанистичким пројектом</b>.</li> </ul>  |
| растојање објекта од суседних објеката                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта са отворима помоћних и пословних просторија на фасади, (парапет отвора 1.6m ) од суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</li> <li>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта.</li> </ul>  |
| кота приземља  | <ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), 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 нестамбене намене 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>  |
| правила и услови за интервенције на постојећим објектима | <ul style="list-style-type: none"> <li>сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима</li> <li>постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само реконструкција, уколико је у складу са осталим планираним параметрима, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.</li> </ul>   |
| услови за слободне и зелене површине                     | <p>минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .<br/>На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> </ul>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <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 30cm земљишног супстрата;</li> </ul>    |
| решење паркирања   | <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>• 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>   |
| правила за изградњу гараже                               | <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>  |
| архитектонско обликовање                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</li> <li>• приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</li> <li>• последња етажа се мора извести као повучени спрат.</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> <li>• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul> |
| услови за оградавање парцеле                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• није дозвољено оградавање парцеле, осим ниском зеленом оградом</li> </ul>   |
| минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром | <ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>  |
| инжењерскогеолошки услови                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Дограђања постојећих објеката захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама,</li> <li>• део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта.</li> </ul>   |



|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв.</li> <li>у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање,</li> <li>Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</li> <li>Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења.</li> <li>За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка 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> |
|--|--|

| НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ – поглавље 3.1.1 |  |
|---|--|
| ПЛАНИРАНА НАМЕНА                        | ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА   |
| мешовити градски центри                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра</li> </ul>  |
| становање                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 ПМ по стану</li> </ul>  |
| комерцијални садржаји                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта</li> <li>1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије</li> <li>1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета</li> <li>1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |

|              |  |
|--------------|--|
| ПРАВНИ ОСНОВ | Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр. 3/10). |
|--------------|--|

|                        |   |
|------------------------|---|
| СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ | <p>За реализацију изградње објекта, према наведеним условима, потребна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације, према Чл. 60. – 64. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14). Потврду испуњености наведених критеријума, утврђује Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове и предлаже за верификацију Комисији за планове.</p> <p>Потврђени урбанистички пројекат се даље спроводи издавањем Локацијских услова према одредбама Чл. 53а, Закона о планирању и изградњи.</p> <p>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разради техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним Планом.</p> <p>НАПОМЕНА : Информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.</p> |
|------------------------|---|

|          |  |
|----------|--|
| НАПОМЕНА | Ова информација, замењује Информацију о локацији од 02. 03. 2017.године. под IX-13 бр. 350.1-847/2017. |
|----------|--|

Обрадила  
М. Степановић

Помоћник секретара  
Нада Поповић д.и.арх.

в.д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Милош Вуловић д.и.арх

