

Република Србија – Град Београд  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
и уређење јавних површина  
IX-06 бр. 350.1- 1426/2016  
25.04.2016.године

Београд  
Краљице Марије 1  
тел.3227-241

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: „ДЕМИНГ“ доо  
БЕОГРАД, Ул. Патријаха Варнаве бр. 23

ПОВОД ЗАХТЕВА: Утврђивање намене кат. парцеле „ради изградње објекта“.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ  
за катастарску парцелу 7077 К.О. Вождовац

ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), целина XVII (Вождовац, Шумице, Коњарник), („Сл.лист града Београда“, бр. 20/2016).
------------------	---

НАМЕНА И ТИПОЛОГИЈА	Према графичком прилогу Подела на зоне са истим правилима грађења катастарска парцела 7077 К.О. Вождовац планирана је за површине осталих намена – површине за становање. Према графичком прилогу Подела на зоне са истим правилима грађења предметна кат. парцела планирана је за зону становања С6 – зона трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање, целина 17.С6.2.
---------------------------	--

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	ДИРЕКТНО – непосредном применом правила грађења – изразом урбанистичког пројекта.
---------------------	---

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 17.С6.2
Основна намена површина	Вишепородично становање
Компатибилност намене	Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, као и остале намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.
Број објеката на парцели	На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат.
Индекс зау- зетости парцеле	Максимални индекс заузетости на парцели је 60%.
Висина објекта	У зони 17.С6.2, максимална висина венца објекта је 15.0 m (максимална висина слемена објекта је 18.5 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+З+Пк/Пс.
Изградња новог објекта и положај објекта на парцели	Објекат 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 задњој граници парцеле.



	<p>Објекат је према положају на парцели двострано или једнострано узидан на бочну границу парцеле, уколико на предметној или суседној парцели постоји узидан објекат.</p> <p>У односу на регулациону линију грађевинска линија објекта је удаљена 4.0 m.</p> <p>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</p>
Растојање од бочне границе парцеле	<p>Уколико је објекат или део објекта повучен од бочне границе парцеле, примењују се следећа правила за растојање:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално растојање објекта без отвора или 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>- за угаоне парцеле (предметна кат. парц. 7530/1 К.О. Вождовац), примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
Растојање објекта од бочног суседног објекта	<p>Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m ) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/3 висине вишег објекта,</p> <p>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,</p> <p>Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.</p>
Кота приземља	<p>Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</p>
Зелене површине	<p>Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%</p> <p>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10%</p>
Решење паркирања	<p>Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореним паркинг местима у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 Правила грађења саобраћајне мреже: за становање 1,1ПМ/1стану, за трговину 1 ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора, за пословање и администрацију 1 ПМ/60м<sup>2</sup>.</p> <p>Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле.</p>
Архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</p> <p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</p> <p>Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6m 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.</p> <p>Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине</p>





	<p>мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља. Прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе могу се формирати излази на терасу или лођу.</p> <p>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.</p> <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
Услови за оградивање парцеле	Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m.
Мин. степен опремљ. ком. инфраструктур.	Нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
Инжењерско - геолошки услови	За изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 88/11).

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

СМЕРНИЦЕ	<p>За изградњу објекта, ради урбанистичко – архитектонске разраде локације потребна је израда урбанистичког пројекта у складу са напред наведеним правилима грађења из ПГР, према чл. 60. – 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 24/11, 132/14 и 145/14).</p> <p>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 прибављањем локацијских услова према одредбама члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 24/11, 132/14 и 145/14).</p>
----------	---

Обрадио: Д. Јевтић, дипл. пр. планер

Нач. одељ.: Р. Томић, дипл. инж. арх.

Пом. секр.: Н. Поповић, дипл. инж. арх.



Д. Биљана Новаковић, дипл. инж. арх.