

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких
планова и издавање информације о локацији
IX-12 број 350.1 – 455/2023
Београд, 01.02.2023. године

ул.Краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **Борис Игњатовић**, Булевар уметности бр. 17, Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу 5027/4 КО Звездара

ПЛАНСКИ ОСНОВ	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX, („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).
----------------------	--

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	Катастарска парцела 5027/4 КО Звездара налази се у зони мешовитог градског центра у зони више спратности, зона 17.M4.1.
----------------------------	---

Начин спровођења	Непосредном применом правила грађења.
-------------------------	---------------------------------------

	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТАР У ЗОНИ ВИШЕ СПРАТНОСТИ 17.M4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">мешовити градски центримешовити 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 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 гаражакомпатибилна 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	<ul style="list-style-type: none">на свакој грађевинској парцели гради 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	<ul style="list-style-type: none">грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња.нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m²обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">максимални индекс заузетости на парцели „З“= 50%

висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> максимална висина венца објекта је до 26.0m, а максимална висина слемена објекта је 30.0m, што дефинише максималну планирану спратност П+6+Пк/Пс. 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
изградња нових објекта и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> 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 границом парцеле. У зони 17.М4.1 објекат је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле у односу на регулациону линију објекат може бити удаљен од регулационе линије у складу са утврђеном регулацијом блока, минимално 5.0 m што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле
растојање од бочне границе парцеле	<p>За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта,
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m. 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, минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта, 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. <p>Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</p>
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта . изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити детаљнијом разрадом. Меродавно је растојање од наспрамног објекта на суседној парцели.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте 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.

услови за слободне и зелене површине

- минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .
На парцели је потребно обезбедити:
- минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);
- очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели;
- репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;
- декоративан карактер зелених површина;
- 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);
- озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 см земљишног супстрата;

решење паркирања

- Паркирање решавати на парцели на отвореном паркингу или гаражи зграде, по нормативу:
 - 1,1 ПМ по стану;
 - 1 ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја;
 - 1 ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора;
 - 1 ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта;
 - 1 ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m².
- максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле
- 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

правила за изградњу гараже

- 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.
- у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.

архитектонско обликовање

- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,
- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.
- Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.
- уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.
- 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.
- 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.

	<ul style="list-style-type: none"> прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. 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>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> према улици парцелу је дозвољено оградити ниском зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1.4 m уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15 и 95/18-др.закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).

ПРАВНИ ОСНОВ	<p>Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21).</p> <p>Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 3/10).</p>
---------------------	--

СМЕРНИЦЕ	<p>Потребно је претходно у складу са Планом дефинисаним условима предметну локацију разрадити изградом Урбанистичког пројекта у складу са чл. 60-64. Закона о планирању и изградњи.</p> <p>Након потврде Урбанистичког пројекта за изградњу објекта потребно је у складу са Планом и чл. 53а. Закона о планирању и изградњи, овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.</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>Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>
-----------------	--

Обрадила:
Јасмина Радиновић, дипл.инж.арх.

Начелник одељења:
Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

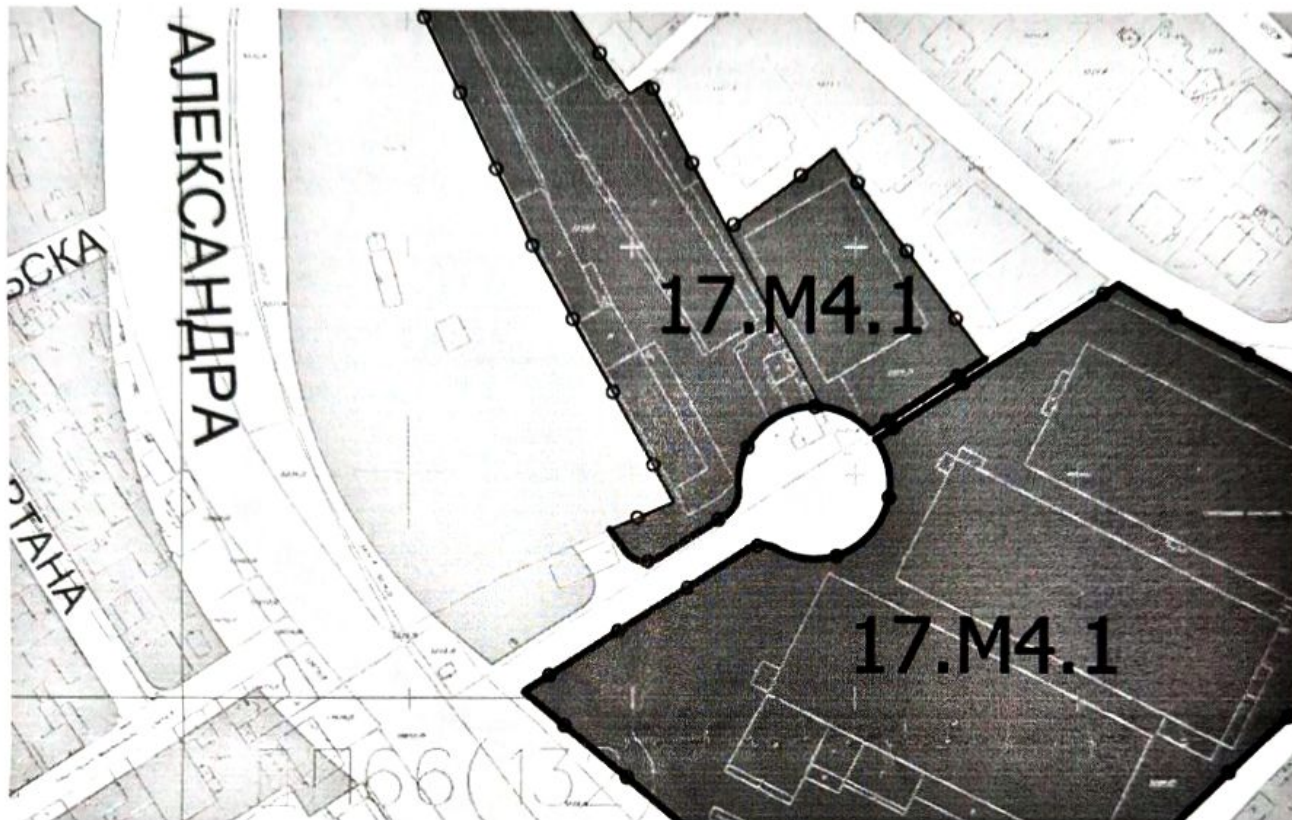
ПОДСЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Марија Перуновић, дипл.инж.арх.



План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд
целине I – XIX, („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22)

ПОДРУЧЈЕ ЗА НЕПОСРЕДНУ ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА



ЗОНЕ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА



М4 - зона мешовитих градских центара у зони више спратности