



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

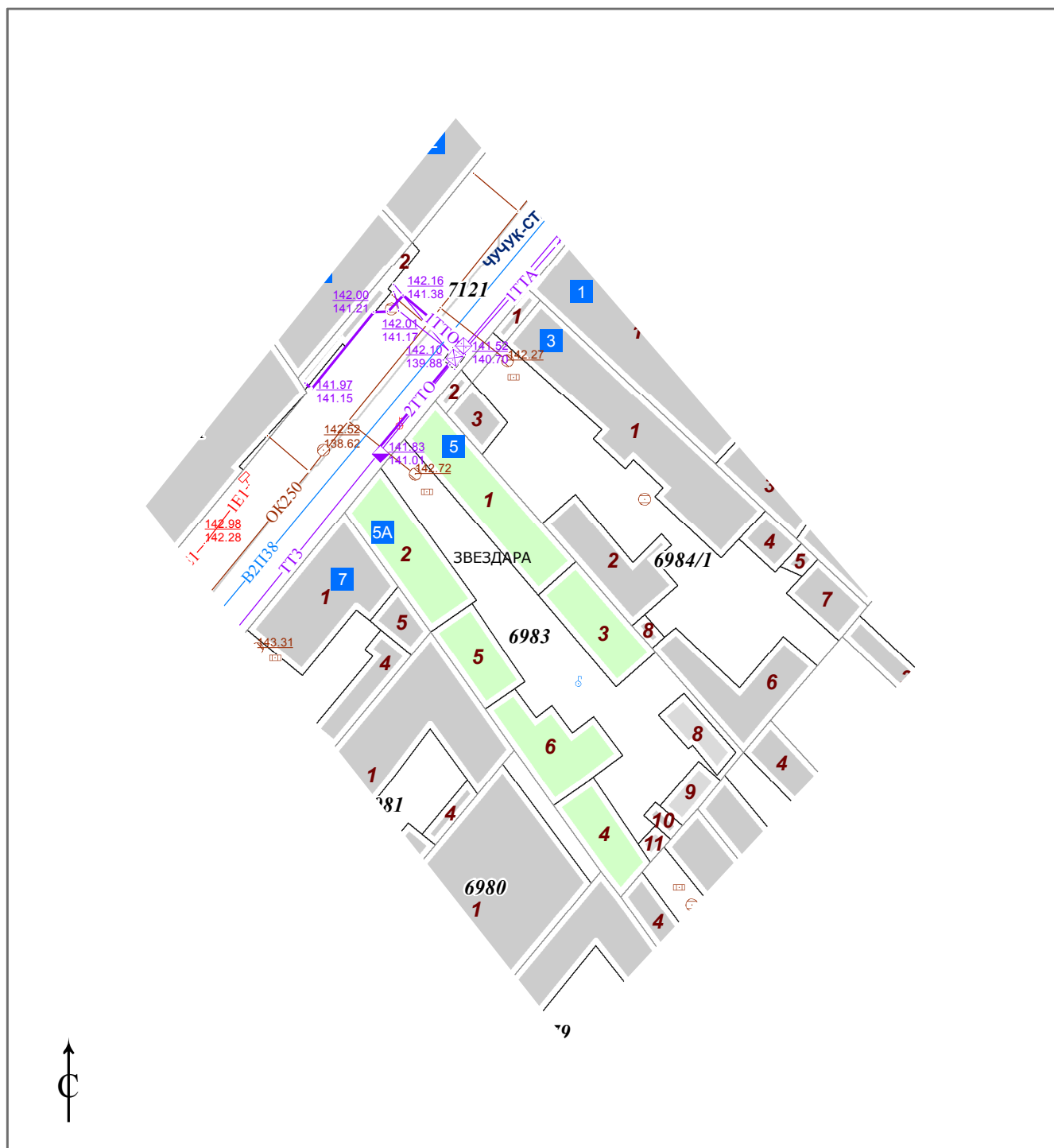
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-4982/2023

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
14.03.2023.године

МИЛИЈАНА
МИЈАЛОВИЋ
Ћ 012415604
Sign

Digitally signed
by МИЛИЈАНА
МИЈАЛОВИЋ
012415604 Sign
Date: 2023.03.16
12:07:02 +01'00'

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Звездара

27. Марта 43-45

Број: 953-230-9541/2023

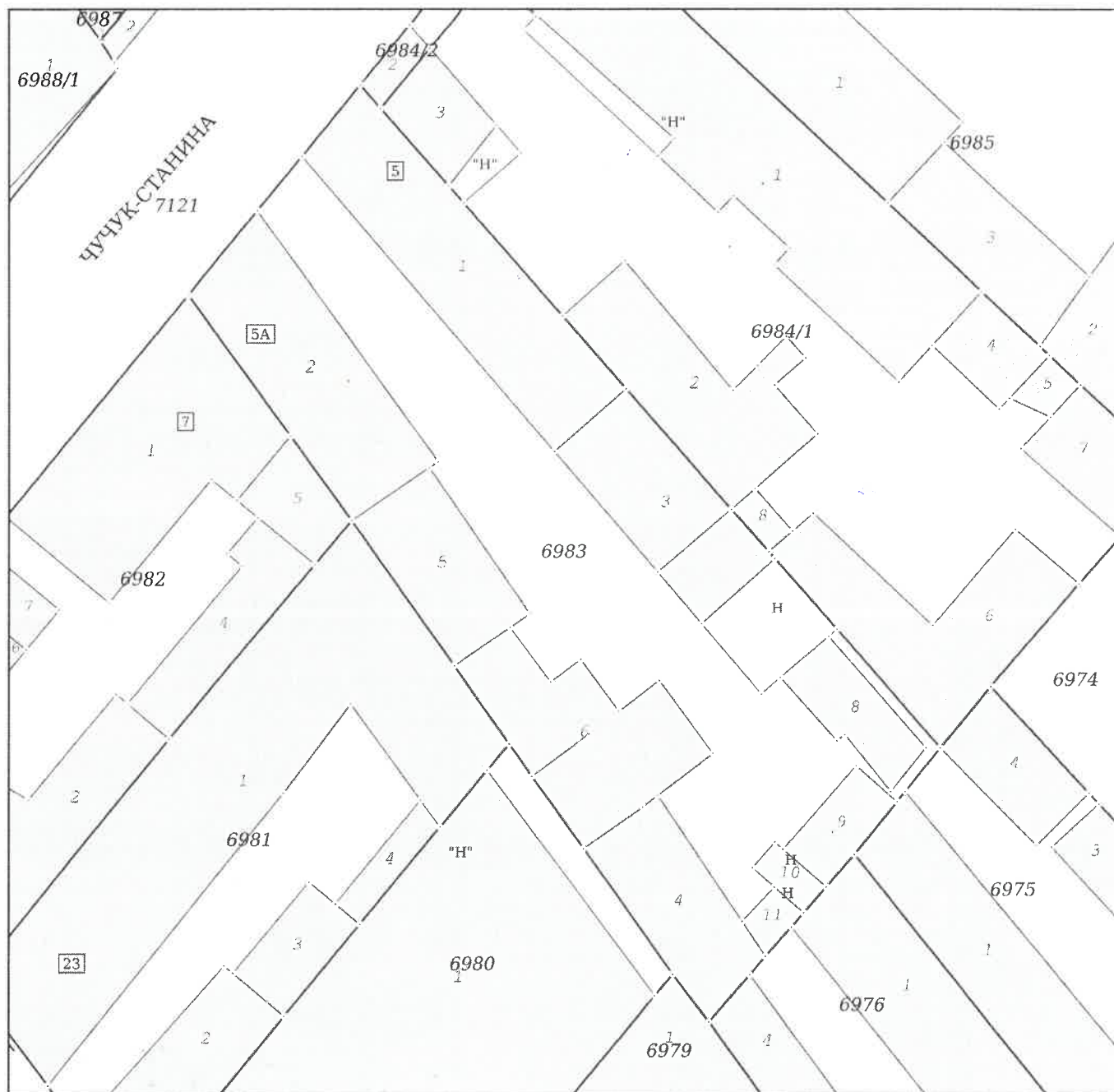
КО: Звездара

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

6983

Размера штампе: 1:250



НАПОМЕНА: Постоје нерешени захтеви

Датум и време издавања:

06.03.2023 године у 13:44

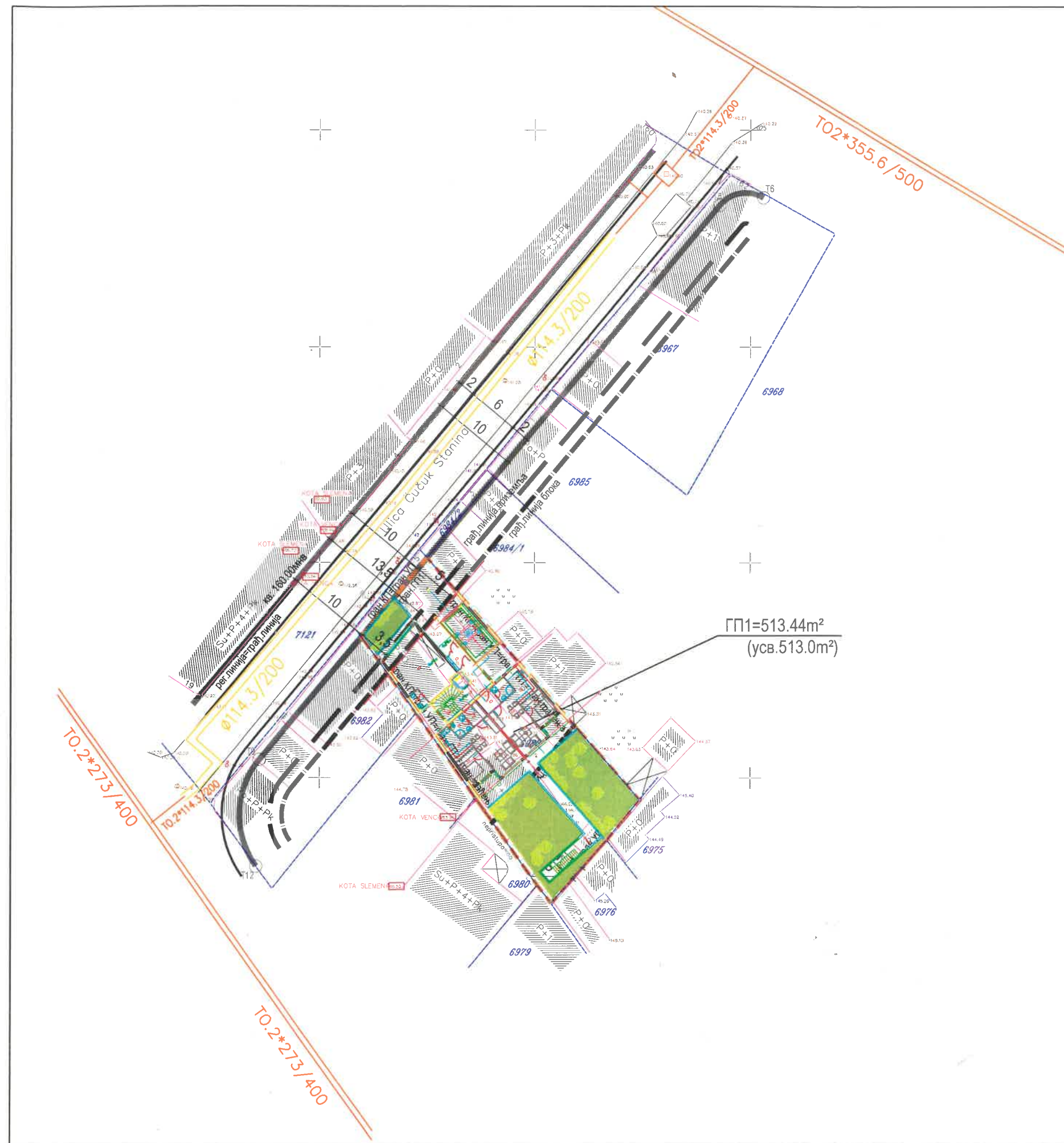


Овлашћено лице:

Билјана Зарић

6.3.2023 14:28:27

Одштампани примерак оригиналног електронског документа



ЛЕГЕНДА

- граница УП-а = граница КП
- границе и бројеви катастарских парцела
- регулационе линије Чучук Станић улице са ширином утврђеном ПДР-ом блока између улица: Средачке, Војводе Шупљикца, Чучук Станић и Булевара краља Александра, Градска општина Звездара (Сл.лист града Београда број 56/16)
- Т5 аналитичке тачке регулационе линије преузете из ПДР-а
- линија коловоза преузета из ПДР-а
- граница нове грађевинске парцеле ГП1
- грађевинска линија приземља
- грађевинска линија блока

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ УСКЛАЂЕНИ СА ПГР-ом БЕОГРАДА

- грађевинска линија блока на 5.0 m
- грађевинска линија приземља на 3.50 m
- индекс заузетости 60%
- индекс изграђености 3,5
- макс. висина венца 20.25 m
- максимална спратност П+5+Пс
- слободне и зелене површине на парцели 40%
- зелене површине у директном контакту на тлу 10%
- минимално растојање од задње границе парцеле 1/2 h објекта (мин 11.25 m)
- двострано узидан објекат

ЛЕГЕНДА:

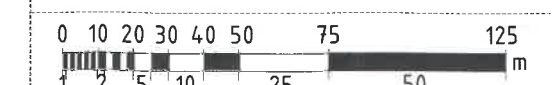
- Постојећи топловод
- Планирани топловод



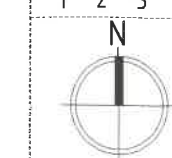
НАЗИВ ГРАФИЧКОГ ПРИЛОГА:

СИТУАЦИОНИ ПЛАН

ЗАВОДНИ БРОЈ: RI-24179/23



РАЗМЕРА:
1 : 500



ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТ:
Урбанистички пројекат

БРОЈ ЦРТЕЖА:

1

БЕОГРАД,
АПРИЛ 2023.

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
Издавање информације о локацији
IX-12 број 350.1-4145/2022
Београд, 26.07.2022. године

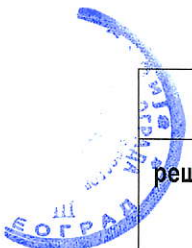
Ул. краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: СТС ЕУРОГРАДИНГ д.о.о. Ђевђелијска бр.57 лок 1 Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА: „изградња објекта“

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ	
За катастарску парцелу 6983 КО Звездара	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	<p>План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I–XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16)</p> <p>Регулациони план Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина („Сл. лист града Београда“ бр.28/02)</p> <p>План Генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд I –XIX (Службени лист града Београда бр. 20/16,97/16 69/17,97/17,72/21,27/22)</p>
НАМЕНА ПОВРШИНА	<p>Према Регулационом плану Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина катастарска парцела 6983 КО Звездара налази се у површинама планираним за становање у блоку Б14а. чини грађевинску парцелу 128, делом је у регулацији предвиђене јавне саобраћајне површине.</p>
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	<p>За грађевинску парцелу 128 ,планирана спратност је П+4, Максимални степен заузетости је 43%, максимални индекс изграђености је 2,1. Грађевинска линија према Улици Чучук Станиној је на 5м од регулације.</p> <p><u>Постављање објеката у односу на јавне површине</u></p> <ul style="list-style-type: none">– Објекте градити искључиво у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Није дозвољено одступање од дате грађевинске линије.– Повлачење приземља објеката обавезно је у делу где је то дефинисано грађевинском линијом приземља као позицијом која се мора поштовати.– Грађевинске линије приземља обликовати тако да се затворе калкани постојећих суседних објеката. У случају везаних колонада (кроз више ламела) ниво приземља и плафона колонаде мора бити континуалан било да је у питању нови низ објеката или надовезивање новог објекта на већ постојећи. Посебну пажњу посветити обликовању пасажа, колонада и њиховој материјализацији. Минимална висина пасажа износи 3 м осим на местима где је предвиђен пролаз противпо'арних возила где је висина 4,5 м.– Уколико постоји потреба за издигнутим нивоом приземља на грађевинским парцелама (због подземне гараже и сл.), степениште по правилу поставити у оквиру дефинисаних грађевинских линија. У том случају ниво приземља не може бити виши од једног метра у односу на нивелету јавног пута.– У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и сл. <p><u>Постављање објеката у односу на суседне објекте</u></p> <p>У унутрашњости парцеле, на местима где није дефинисана грађевинска линија, важе следећа правила:</p> <ul style="list-style-type: none">– Обавезно је грађевинску линију новог објекта, који је у непрекинутом низу, надовезати на грађевинску линију суседних постојећих (који се задржавају) или планираних објеката. Уколико је на суседној парцели дозвољена замена постојећег фонда, унутрашњу грађевинску линију дефинисати урбанистичко техничким условима, а у складу са условима заузетости парцеле. Могуће је одступити од правила уколико задржани суседни објекти имају легалне бочне отворе просторија.– Није дозвољено затварати светларнике постојећих објеката, већ формирати исте у новопроектованим објектима.– Уколико је нови објекат удаљен од постојећег мање од четири метра, није дозвољено



	<p>са те стране новог објекта предвиђати отворе стамбених просторија. Такође за већ постојеће стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од три метра, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.</p> <p><u>Спратност и висина објеката (висинска регулација)</u></p> <p>Планом је дефинисана максимална спратност за сваку појединачну парцелу. На објектима где планом није дефинисана изградња поткровља (спратности П+3, П+4 и сл.) последња етажа се може градити као: пуна етажа, поткровље или повучен спрат, уз услов да није дозвољена изградња корисних површина изнад последње дефинисане етаже. Усклађивање висинских регулација, како са уличне тако и са дворишне стране остварити на основу следећих правила:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ако се нови објект гради између два постојећа висином се треба везати за коту венца вишег суседа. – Није дозвољено остављање неуређених забатних зидова. Све видне забатне зидове пројектовати или реконструисати као уређени део фасаде без отвора. <p><u>Ограђивање</u></p> <p>Није дозвољено ограђивање парцела на регулацији Чучук Станине, Старца Вујадина, Жарка Зрењанина (Војводе Шупљикца) и Нишке (блокови Б13а и Б14а и Б12), већ уређивање зелених предбашти или паркинг простора.</p> <p><u>Правила за решавање паркирања у оквиру парцеле</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Потребан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле. <ul style="list-style-type: none"> ○ становање: 1.3 ПМ по стану; 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора – Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке. – За парцеле на регулацији Чучук Станине, Старца Вујадина, Жарка Зрењанина (Војводе Шупљикца) и Нишке (блокови Б13а и Б14а и Б12) рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије.
<p>Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I–XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16,97/16,69/1797/17,72/21,27/22)) катастарска парцела се налази у зони вишепородичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града (С5) у целини II.</p>	
<p>основна намена површина</p>	<ul style="list-style-type: none"> • вишепородично становање
<p>компатибилност намене</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража • однос основне и компатибилне намене у зони је дефинисан у односу мин. 80% : макс. 20% • на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина • општа правила и параметри за све намене у зони су исти
<p>индекс заузетости парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • индекс заузетости („З“) на парцели је до 60%, а у централној зони до 70%
<p>индекс изграђености парцеле</p>	<ul style="list-style-type: none"> • индекс изграђености („И“) на парцели је до 3.5
<p>висина венца објекта</p>	<ul style="list-style-type: none"> • максимална висина венца објекта је до 24.0m, (максимална висина слемеа објекта је до 27.5m) што дефинише максималну планирану спратност до П+6+Пк/Пс • Максимална висина објеката (у односу на ширину улице): • у постојећим изграђеним блоковима 1.5 ширина улице • уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија.
<p>услови за слободне и зелене површине</p>	<ul style="list-style-type: none"> • проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%, а у централној зони 30%

 <p>решење паркирања</p>	<ul style="list-style-type: none"> • минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 10% • паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу простору у оквиру парцеле, према нормативима : <ul style="list-style-type: none"> ○ становање: 1.3 ПМ по стану; 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора. ○ У првој и другој зони није предвиђено паркирање на слободном делу парцеле већ у гаражи у оквиру објекта.
<p>СПРОВОЂЕЊЕ ПГР-А</p>	<p>Преиспитани важећи регулациони планови (донети у периоду од 1995. до 13.маја 2003. године) и детаљни урбанистички планови (донети до 1995. године) остају на снази у целини или делу и спроводе се у складу са планским решењима предметних планова уз следећа ограничења:</p> <ul style="list-style-type: none"> • План парцелације са аналитичко-геодетским елементима, који је дат као саставни део урбанистичког плана или дела плана који остаје на снази, примењује се за површине јавне намене, а за остале намене прихвата се и по поднетом захтеву може се потврдити или спровести пројектом препарцелације. • Не примењује се планом дат приказ физичке структуре планираних објеката. • Не примењује се планом дефинисан статус објеката у смислу – руши се, реконструише се, уколико се планом дефинишу услови изградње на земљишту планираном за остале намене. • Не примењује се планом прецизно опредељена намена објеката и делова објеката планирана (детаљно дефинисане врсте делатности и индустрије у смислу: хотел, ресторан, бутик, млечни ресторан, хемијска, козметичка индустрија, или прецизно дефинисан инвеститор. <p>Евентуална корекција намене, правила и параметара из важећих преиспитаних планова, донетих до 13. маја 2003. године, могућа је само за планове у целини I и II, уз сагласност Комисије за планове Скупштине града Београда.</p> <p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за усклађивање параметара преиспитаних важећих планова са параметрима и условима дефинисаним овим планом.</p> <p>У случају корекције, примењују се планиране намене, правила и параметри дефинисани у поглављу 3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене, поглављу 4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена, као и правила дефинисана у поглављу 2. Општа правила уређења и грађења, текстуалног дела овог плана, као и графички прилози 2. Планирана намена површина, 4. Зоне са истим правилима грађења и 6. Површине за објекте и комплексе јавних служби, површине за спортске објекте и комплексе и комуналне површине.</p> <p>У том случају, важећи преиспитани план садржи правила парцелације, обавезна је примена тих правила, као и примена планом дефинисаних грађевинских линија према регулационим линијама, а положај објекта према суседним парцелама и остали параметри се дефинишу према Општим правилима уређења и грађења ПГР-а.</p>
<p>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</p>	<p>Нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</p>
<p>Инжењерскогеолошки услови</p>	<p>У даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ бр. 51/96).</p>
<p>ПРАВНИ ОСНОВ</p>	<p>Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21)</p> <p>Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе ("Сл.гласник РС" бр.3/2010)</p>

СМЕРНИЦЕ

Потребно је у претходном поступку у Републичком геодетском заводу СКН Звездара спровести регулацију планиране јавне саобраћајнице преко к.п.6983 КО Звездара, односно одвојити јавно од осталог грађевинског земљишта.

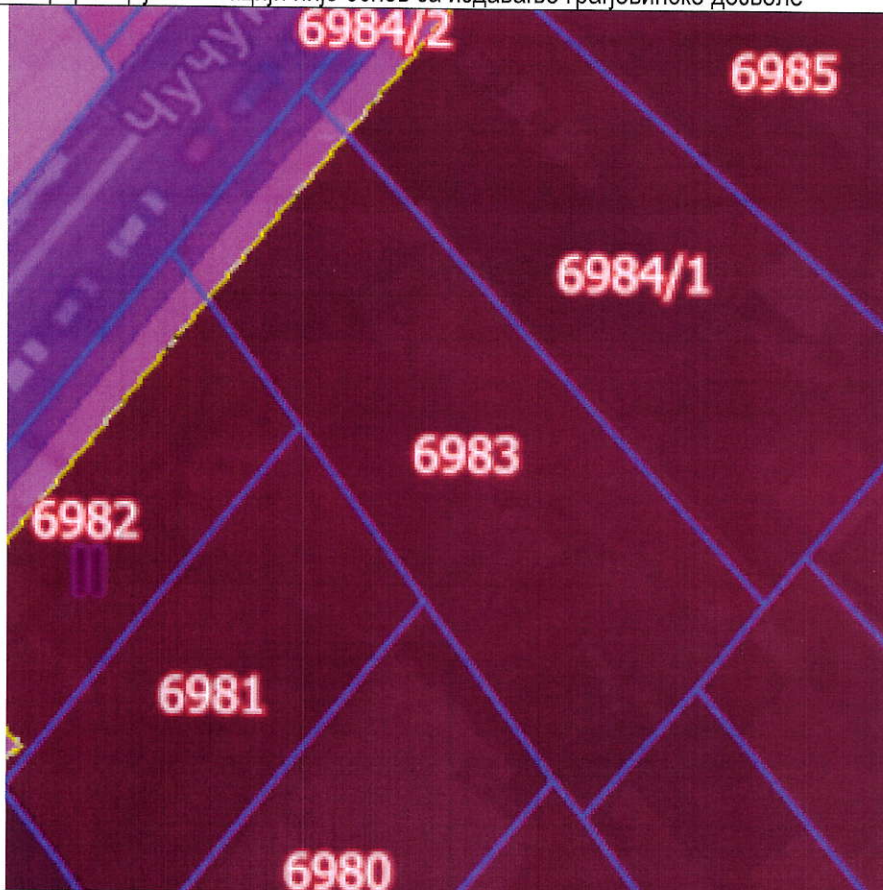
Уколико желите изградњу објекта према Регулациони план Булевара револуције (Булевар краља Александра) за блокове између улица Синђелићеве, Пожаревачке, Кнеза Иве од Семберије, Жарка Зрењанина и Старца Вујадина потребно је поднети захтев за Локацијске услове према Плану и чл. 53а Закона о планирању и изградњи.

Уколико желите изградњу објекта према Према Плану Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX потребно је урадити Урбанистички пројекат сходно Чл. 60-64 Закона о планирању и изградњи

Након потврђивања Урбанистичког пројекта стећи ће се услови за подношење захтева за Локацијске услове према Плану и Чл. 53а Закон о планирању и изградњи. 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

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

графички прилог из
Регулационог плана



Обрадила:

Гордана Катић Ристески

Начелник Одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

Руководилац Сектора:

Никола Мијатовић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник