

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА  
БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА  
УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
И уређење јавних површина  
IX-14 број 350.1-585/2017  
Београд, 14.02.2017. године

Краљице Марије 1  
11000 Београд  
Тел. 011/3227-241  
e-mail: urbanizam@beograd.gov.rs

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **МИЦЕВСКИ Горан**,  
Земун, ул. Бранка Пешића бр.45.  
ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта  
ПРИЛОГ: /

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**  
за катастарску парцелу 16429 КО Земун, ул.Цара Душана бр.155

<b>ПЛАНСКИ ОСНОВ:</b>	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016)
<b>НАЧИН СПРОВОЂЕЊА</b>	Непосредна примена правила грађења изразом урбанистичког пројекта
	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТРА У ЗОНИ СРЕДЊЕ СПРАТНОСТИ 7.M5.1</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• мешовити градски центри</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 објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• на свакој грађевинској парцели гради се један објекат.</li><li>• није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката 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></ul>



индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 60%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>висина венца објекта је до 15.0 m, а максимална висина слемена објекта је до 18.0 m, што дефинише оријентациону планирану спратност до П+3+Пк/Пс, односно П+3.</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 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.</li> <li>објекат, према положају на парцели може бити двострано узидан на бочну границу парцеле максималне дубине 17 m од грађевинске линије.</li> <li>у односу на регулациону линију објекат је удаљен од регулационе линије уз улицу Цара Душана 5.0m</li> <li>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</li> <li>Нису дозвољени препусти према бочним и задњом граници парцеле.</li> <li>Објекти са повученом грађевинском линијом у односу на регулацију, могу имати препуст ширине 1 m, на висини већој од 4 m, на највише 1/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1 m од граница суседних парцела.</li> <li>за ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта.</li> </ul>
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m.</li> <li>Минимално растојање дворишног тракта објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је по правилу минимално 2/3 висине 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>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели је 40%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> </ul>
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> <li>паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле. Применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра</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>



<p><b>правила за изградњу гараже</b></p>	<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>
<p><b>архитектонско обликовање</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</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 пуна, или повучена, са плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца или као поткровље или мансарда.</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> <li>• кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</li> </ul>
<p><b>услови за ограђивање парцеле</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>• Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1,40m. дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4m</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>
<p><b>минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
<p><b>инжењерскогеолошки услови</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• За новопланиране објекте подземну етажу планирати мин на коти 74,00мнв, како би се заштититли од виског нивооа подземне воде . Део према лесном одсеку захтева заштиту косине како би се спречило одроњавање лесног одсека . За сваки новопланирани објекат урадити детаљна истраживања која ће тачно дефинисати</li> </ul>



	<p>зону градње премалесном одсеку као и начин заштите косине.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
<b>ПРАВНИ ОСНОВ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14);</li> <li>- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).</li> </ul>
<b>СМЕРНИЦЕ</b>	Потребно је у предходном поступку извршити разраду предметне локације израдом урбанистичког пројекта у складу са чл. 61-64 Закона о планирању и изградњи.

Обрађивач  
Маја Милинковић, арх.тех

Помоћник секретара  
Нада Поповић, д.и.арх.

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

Милош Вуловић, дипл. инж. арх.

