

РАЗМЕРА 1:1000

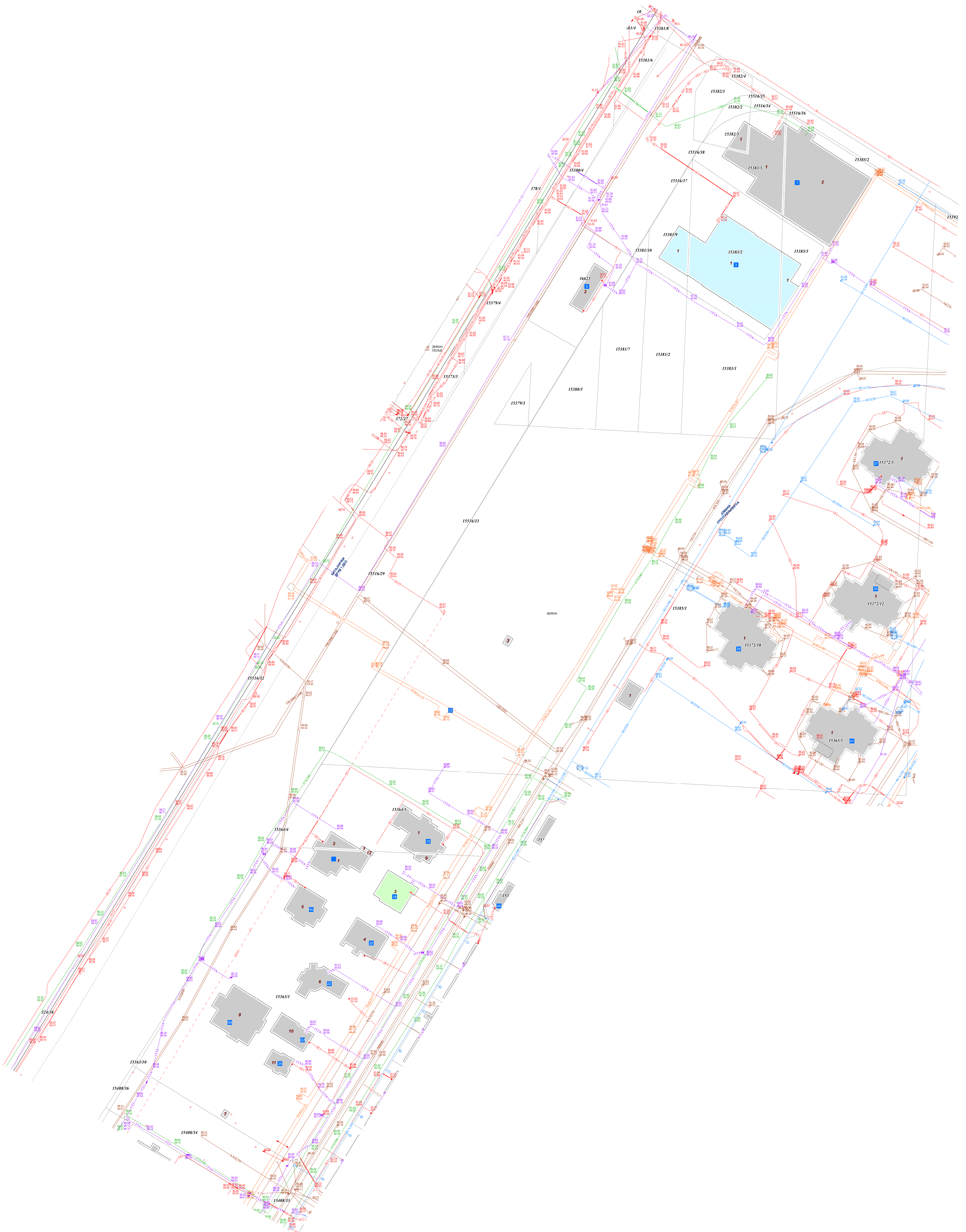
Подаци о снимању
прецизна тахиметрија
Јул 2023.год.

Катастарско топографски
план израдио:

МЕРНИК
БИРО ЗА ПОЛЕСКИ ПОСЛОВЕ

Директор:





Република Србија
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА
БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА
УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
И уређење јавних површина
IX-14 број 350.1-3655/2016
Београд, 27.07.2016. године

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

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: РРД доо, Београд, ул. Ресавска бр.66
ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта
ПРИЛОГ: /

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу 15364/3, 15380/3, 15385/1, 15381/7,
15381/2 и 15383/1 све КО Земун

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016)

**НАМЕНА И НАЧИН
СПРОВОЂЕЊА**

Намена:

- Катастарске парцеле 15380/3, 15381/7 и 15381/2 КО Земун налазе у површинама планираним за мешовите градске центре у зони 7.М6.1 у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења.
- Катастарска парцела 15383/1 КО Земун налази се у површинама планираним делом за мешовите градске центре у зони 7.М6.1, делом за саобраћајне површине и делом за јавне зелене површине у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења.
- Катастарска парцела 15385/1 КО Земун налази се у површинама планираним делом за мешовите градске центре у зони 7.М6.1, делом за саобраћајне површине и делом за јавне зелене површине у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења и делом у постојећим организованим насељима у отвореном блоку у зони 7.С9.1 у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења израдом урбанистичког пројекта
- Катастарска парцела 15364/3 КО Земун налази се у површинама планираним делом за мешовите градске центре у зони 7.М6.1, делом за саобраћајне површине и делом за јавне зелене површине у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења и делом у зони породичног становања у формираним градским блоковима - зона 7.С1.1 у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења израдом урбанистичког пројекта

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 7.M6.1	
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<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. • 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 објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> • на свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта
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 дефинисаним у поглављу 2.1 Правила за уређење простора • нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m² • дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине • обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини • саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу <i>Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X.</i>
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је „3“= 60% • максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „3“= 40%
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> • висина венца објекта је до 13.0 m (максимална висина слемена објекта је до 16.0 m), што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.
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. • објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи, једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m. • Грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулационе линије у улици Цара Душана

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Нису дозвољени препусти према бочним и задњој граници парцеле. • Објекти на регулацији могу имати препуст ширине до 0.4 m, на висини већој од 4.0m, на 1/3 уличне фасаде. Минимално растојање препуста од границе парцеле је 1m. • Уколико је грађевинска линија удаљена 3 и више метара од регулационе, дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 4m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде, удаљен мин. 1m од граница суседних парцела. • грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле, а према лесном одсеку, грађевинска линија се одређује на основу геомеханичког елабората
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> • Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. • 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 вишег објекта, • Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висин 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 2/3 висине вишег објекта,
растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> • растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. • За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none"> • сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати, доградити или надзидати у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према јавној површини задовољава услов дефинисан општим правилима • 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 објекта, 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.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> минимални проценат слободних површина на парцели је 40% . Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none"> паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже 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
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, 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 2.2 m од коте пода поткровља. 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..
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> у зони 7.М6.1. на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. Грађевинске парцеле према улици могу се оградити 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 уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије до реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња

	појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> • Простор на лесном платоу ,код новопројектованог објеката је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање, • Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада • Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптеречења. • Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта. • Сва истраживања урадити 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).

ПРАВНИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none"> - Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12,132/14,145/14); - Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).
--------------	---

СМЕРНИЦЕ	<p>Потребно је у предходном поступку извршити разраду предметне локације изразом урбанистичког пројекта у складу са чл. 61-64 Закона о планирању и изградњи.</p> <p>Ради дефинисања регулације потребно је обратити се Републичком геодетском заводу.</p>
----------	---

Обрадила:
Маја Милинковић, арх.тех.

Начелник:
Роберта Томић, д.и.арх.

Помоћник Секретара:
Нада Поповић, д.и.арх.

СЕКРЕТАР
Љиљана Новаковић, дипл.инг.арх.



Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за урбанизам и
грађевинске послове
Сектор за спровођење планова
Одељење за припрему урбанистички
пројеката и локација
IX-14 бр.350.15 - 222/2022
12.12.2022.године

Поводом захтева "RRD" d.o.o. из Београда, ул. Ресавска бр. 66 и поднетог Пројекта препарцелације к.п. 15363/1 и делова 15364/3 и 15385/1 КО Земун, општина Земун, ради формирања тринаест грађевинских парцела и две парцеле приступне саобраћајнице, на основу члана 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл.Гласник РС" бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), чл. 78, 79, 96. и 97., Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр.32/19), члана 41. Одлуке о градској управи ("Сл. лист града Београда" бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 26/19, 60/19, 85/19, 101/19, 71/21 и 94/21), Плана 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) као и члана 30. ЗУП-а ("Службени Гласник РС", бр.18/16), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издаје:

ПОТВРДУ

Пројекта препарцелације к.п. 15363/1 и делова 15364/3 и 15385/1 КО Земун, општина Земун, ради формирања тринаест грађевинских парцела и две парцеле приступне саобраћајнице

Пројекат препарцелације к.п. 15363/1 и делова 15364/3 и 15385/1 КО Земун, општина Земун, урађен је у складу са Планом 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).

Пројекат препарцелације, ради формирања тринаест грађевинских парцела и две парцеле приступне саобраћајнице израдило је Предузеће "MARKOM PROJEKT LINE" d.o.o. из Београда, ул. Господара Вучића бр. 180. Сагласно члану 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл.Гласник РС" бр.72/09, 81/09, 64/10-Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС,50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), саставни део пројекта препарцелације је и Пројекат геодетског обележавања, који је израдило Привредно друштво „FALCON SURVEY“ d.o.o из Београда, ул. Живка Давидовића бр. 46.

Да би планирано решење из потврђеног пројекта препарцелације могло да се реализује, потребно је извршити провођење промена у катастарском оперативном складу са чланом 66. и 67. Закона о планирању и изградњи ("Сл.Гласник РС" бр.72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС, 24/11,121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).

Израдила: Ана Васић, струк. инж. арх.

Начелник одељења: Ивана Ђуровић, д.и.а.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Милићевић, дипл. правник

Република Србија
Град Београд
Градска управа града Београда
Секретаријат за саобраћај
Сектор за планирање саобраћаја и
урбану мобилност
Одељење за планирање саобраћаја
IV – 08 Бр.344.6-84/2022
17.06.2022. године



27. марта 43
11000 Београд
тел. (011) 2754-458, факс 2754-636
e-mail: info.saobracaj@beograd.gov.rs

„Markom Project Line" д.о.о.

Ул. Господара Вучића 180
11000 Београд

У вези са вашим захтевом за ИЗДАВАЊЕ МИШЉЕЊА У ДЕЛУ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ПОТРЕБЕ ПРОЈЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА БР. 15385/1, 15364/3, 15363/1 К.О. ЗЕМУН И ФОРМИРАЊА ТРИНАЕСТ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА (од ГП-1 до ГП-13) И ДВЕ ПАРЦЕЛЕ ПРИСТУПНОГ ПУТА (ГПС-1, ГПС-2), У БЕОГРАДУ Секретаријат за саобраћај вас обавештава:

Приступ новоформираним грађевинским парцелама ГП-1, ГП-2, ГП-3, ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7 могуће је пројектовати из улица предвиђених Планом генералне регулације [План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине X - XIX) („Сл. лист града Београда", бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21, 27/22)] – у даљем тексту ПГР.

Према ПГР-у (стр. 591, шести параграф), дозвољава се саобраћајни приступ за парцеле које немају директан излаз на саобраћајнице, преко зелених површина у регулацији саобраћајнице као и преко заштитних зелених површина, паралелним са регулацијом саобраћајница.

Када се јавној саобраћајници приступа преко заштитне зелене површине, која није у регулацији саобраћајнице, потребно је прибавити сагласност имаоца права/управљача предметне површине.

Парцела приступног пута ГПС-1, са ширином од 7,5m (коловоз ширине 6,0m и једнострана пешачка стаза ширине 1,5m), у двосмерном режиму кретања и прикључком на јавну саобраћајну површину, улицу Јована Стојсављевића, предвиђену ПГР-ом, предложене предметним пројектом препарцелације, задовољавају услове за безбедно кретање пешака и возила и приступ новоформираној грађевинској парцели ГП-1.

Приступ новоформираној ГП-2 је могуће остварити са јавне саобраћајне површине, Улица Батајнички дрим 1. део (категирија – терцијарна саобраћајница), која повезује Батајнички друм 1. део (категирија – секундарна саобраћајница) и Улицу Лазара Мамузића и која је предвиђена ПГР-ом.

Приступ новоформираним ГП-3, ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7, могуће је оставарити непосредно са јавне саобраћајне површине, улице Лазара Мамузића, предвиђене ПГР-ом.

За приступ новоформираним грађевинским парцелама ГП-8, ГП-9, ГП-10, ГП-11, ГП-12, ГП-13 парцелу приступног пута, у зони породичног становања, могуће је планирати као једносмерну колско-пешачку стазу (за кретање пешака у јединственом профилу) са минималном ширином од 4,5m, са прикључком на саобраћајнице предвиђене ПГР-ом.

У даљем поступку пројектовања приступних путева, све ситуационо-нивелационе елементе приступних путева (попечни и подужни нагиб, радијус скретања, слободне висине, итд.) пројектовати у складу са меродавним возилом и важећим прописима тако да буду задовољени сви услови проходности и безбедности саобраћаја.

Потребе за паркирањем возила предвидети на припадајућим парцелама према важећим нормативима, сходно намени планираних објеката.

Саставни део овог Мишљења је лист бр. 03: „Регулационо нивелациони план“, оверен у Секретаријату за саобраћај.

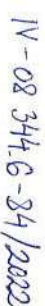
Напомена: Чланом 65. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-решење УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон и 9/20) прописано је да се парцелација односно препарцелација катастарских парцела и формирање грађевинских парцела врши на основу пројекта парцелације, односно препарцелације, а који потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма. Према члану 66. истог Закона прописано је да провођење парцелације, односно препарцелације, врши орган надлежан за послове државног премера и катастра, а на основу захтева за провођење парцелације, односно препарцелације, уз који се подноси доказ о решеним имовинско правним односима за све катастарске парцеле и пројекат парцелације, односно препарцелације, потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма. На основу наведеног, Мишљење Секретаријата за саобраћај не може бити основ за формирање грађевинских парцела, нити за решавање имовинско правних односа власника/имаоца права над парцелама.

Обрадио: Лука Жмавц, дипл.инж.саобр.

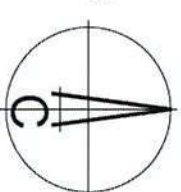
лжс
заменик Начелника Градске управе града Београда -
секретар Секретаријата за саобраћај

Душан Рафаиловић, дипл.инж.саобр.





Ulf
09.28.06.2002.



ГРАНИЦА ПРОЕКТА ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ (ГР.П.П.)

регулациона линија (р.л.)

грађевинска линија (г.л.)

граница грађевинске парцеле (гр.г.п.)

катастарско станье

Ознака катастарске парцеле

фактичко стање

осовина саобраћајнице

oznaka građevinske parcele
pristupne saobraćajnice u javnim namenama

грађевинска парцела
приступне саобраћајнице у осталим наменама

зона грађенња

ознака максималне висине венца објекта

ознака максималне висине племена објекта

М6 - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности

С1 - зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града

7.M.6.1

Ознака начина спровођења

Колски приступ
са парцеле јавне намене

ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

мрежа саобраћајница

зелене површине

НАЗИВ ПРОЈЕКТА:

ПРОЈЕКАТ ПРЕПРАЦЕЛАЗИЈЕ К.П.15385/1, 15364/3, 15363/1 К.О. ЗЕМЉИ
У ЦИЉУ ФОРМИРАЊА ТРИНАЕСТ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА У
ОСТАЛИМ НАМЕНАМА И ДВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ПРИСТУПНЕ
САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПЛАНСКИ ОСНОВ:

ПЛАЊ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА СЕДИШТА ЈЕДИНИЦЕ ПОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ - ПРАД БЕОГРАД (ЦЕЛНЕ I - XIX) *(Списак грађа Београда 2016, 971/16, 69/17 и 971/17, 7221, 27122), 201/16, 971/16, 69/17 и 971/17, 7221, 27122)*

ИНВЕСТИТОР:

"PPJ" A.O.O., Ресавска 66, Београд

MARKKOM

ФАЗА ПРОЕКТА:	ПРОЕКАТ ПРЕПАРАЦИИ
---------------	--------------------

Consulting, Project Management, Engineering

ОДГ. УРБАНИСТА:	Весна Николић, д.и.а. бр.лиц. 200132612
-----------------	---

Датум:

Графички прилог:	
------------------	--

Размера:	Лист. 6р
----------	----------

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН

1:1000	0:
--------	----



ЈКП „Зеленило-Београд“

Београд

Адреса: Мали Калемегдан 8, 11000 Београд

Телефон/Факс: +381 11 66 76 776; 26 30 506

Матични број: 07066597

ПИБ: 101511244

e-mail: info@zelenilo.rs

web: www.zelenilo.rs

Број: 11122/1

Датум: 29 JUN 2022

MARCOM PROJECT LINE D.O.O.

Господара Вучића 180

11000 Београд

Поштовани,

У прилогу дописа достављамо вам услове за потребе израде Пројекта препарцелације катастарских парцела: 15385/1, 15364/3 и 15363/1 КО Земун у циљу формирања тринаест грађевинских парцела у осталим наменама и две грађевинске парцеле – приступне саобраћајнице

С поштовањем,

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Бојана Рогуља, инж.грађ.

Доставити:

- Наслову
- РЈ за пројектовање

• СЕКТОР ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА: Мали Калемегдан 8, централа: 26 22 344 • СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ: Рајкова 15, централа: 66 90 441 • СЕКТОР ЗА БИЉНУ ПРОИЗВОДЊУ: Војводе Степа 405, централа: 38 74 985 • СЕКТОР ЗА ТРАНСПОРТ И МЕХАНИЗАЦИЈУ: Рајкова 15, централа 66 75 574 • СЕКТОР ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ПОСЛОВЕ, Рајкова 15, централа: 66 70 084 • СЕКТОР ЗА ПРАВНЕ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА: Рајкова 15, централа 22 84 643 • СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ: Рајкова 15, централа 22 84 643 • СЕКТОР ЗА ЕНЕРГЕТИКУ И ЗАШТИТУ ОБЈЕКТА: Рајкова 15, централа 66 76 183 - ЦЕНТАР ЗА ИНФОРМИСАЊЕ: Мали Калемегдан 8, централа: 26 30 506



Број: 11122 /1

Датум: 29 JUN 2022

MARCOM PROJECT LINE D.O.O.

Господара Вучића 180
11000 Београд

Услови за потребе израде Пројекта препарцелације катастарских парцела: 15385/1, 15364/3 и 15363/1 КО Земун у циљу формирања тринаест грађевинских парцела у осталим наменама и две грађевинске парцеле – приступне саобраћајнице

Прилози:

- Сепарат са графичким прилогом из предметног пројекта препарцелације
- Информација о локацији
- Мишљење из наше надлежности
- Копија водова и катастарско-топографски план за обухват пројекта препарцелације

Плански основ

План генералне регулације грађевинског подружја седишта локалне самоуправе – Град Београд целине I-XIX ("Сл. лист града Београда" бр. 20/2016, 97/16, 69/17, 97/17, 72/21 и 27/22).

Постојеће стање

На предметном простору постоји јавна зелена површина која припада стамбеном насељу Галеника, на којој се налазе паркиралишта са пратећим зеленилом.

У контактної зони прементог простора је евидентирана јавна зелена површина типолошки дефинисана као заштитни зелени појас.

Наведене зелене површине су одржаване и на њима су присутне групације и појединачна стабла мешовите високе вегетације (лишћари и четинари) изузетног квалитета.



Планирана намена

Пројектом препарцелације катастарских парцела: 15385/1, 15364/3 и 15363/1 КО Земун планирано је формирања тринаест грађевинских парцела у осталим наменама и две грађевинске парцеле – приступне саобраћајнице.

Катастарска парцела 15385/1 КО Земун налази се у зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – зона 7.М6.1., у зони вишепородичног становања у постојећим организованим насељима – отворени блок – зона 7.С9.1. и површинама јавне намене планираним за зелене површине и саобраћајнице.

Катастарске парцеле 15364/3 и 15363/1 КО Земун налазе се у Зони породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града – зона 7.С1.1, зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – зона 7.М6.1. и површинама јавне наменпланираним за зелене површине.

Услови

Параметре за слободне и зелене површине дати у складу са истим дефинисаним у Плану генералне регулације за дату намнеу и зону и то:

- зона 7.М6.1. - зона мешовитих градских центара у зони ниске спратности:
 - минимални проценат слободних површина на парцели је 40% .
 - Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%.
- зона породичног становања у формираним градским блоковима у централној и средњој зони града – зона 7.С1.1:
 - минимални проценат слободних површина на парцели је 60%,
 - минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 30%,
 - у оквиру зелених површина могу се градити стакленици, сенице и отворени базени до 10% зелених површина,
 - простор између регулационе и грађевинске линије уредити као предбашту.

Снимити постојећу високу вегетацију, валоризовати је и уколико је могуће, уклопити вредна стабла у планирано решење.

Просторно функционална организација и начин уређења зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене, просторним распоредом објеката, њиховом висином и усклађена са стилем архитектуре.

Зелене површине формирати садњом школованих садница декоративних врста лишћара, четинара, листопадног и зимзеленог шибља.

Одговарајућим падовима застртих површина (1-2% пада терена) омогућити несметано отицање и дренажу површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији, за шта је неопходно обезбедити дренажне елементе.

На паркиралиштима треба формирати дрвореде ради засене, садњом 1 стабла на свака 2-3 паркинг места (у зависности од оријентације паркинг места, подужно, косо и/или управно и од величине изабране врсте дрвећа).



Трасе инсталација ускладити са позицијом стабала тако што ће се обезбедити прописана међусобна растојања која износе за: водовод 1.5 m, канализацију 2.5 m, гасовод 1.5 m, ПТТ 1 m, електроинсталације 1-2 m и топовод 2 m. Растојање се рачуна од ивице рова до осе стабла.

Обезбедити водоводни прикључак за заливање зелених површина у складу са одабраним начином заливања.

Главни пројекат уређења и озелењавања радити на ажурној геодетској подлози са снимљеним позицијама стабала, у складу са саобраћајно – нивелационим решењем, трасама инсталација техничке инфраструктуре и Главним грађевинским пројектом објекта.

Стручни сарадник:


M.Sc. Љиљана Тубић, дипл. инж. пејз. арх.

РУКОВОДИЛАЦ
РЈ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ


Мирјана Штулић, дипл. инж. пејз. арх.

ДИРЕКТОР СЕКТОРА
ЗА РАЗВОЈ, ПЛАНИРАЊЕ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ




Бојана Рогуља, инж. грађ.