

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-11 број 350.1 -5309/17

Београд, 07.11.2017. године

ул.Краљице Марије бр.1  
11000 Београд

exp 16/11/17

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : АУДИТОР Д.О.О ЗОРАН ЂЕРКОВИЋ

Страхињића Бана бр.26, Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : изградња објекта

ПРИЛОГ: /

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ	
За катастарску парцелу 1681 КО Стари град у улици Француска 19	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План Генералне Регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I – XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16)
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	Непосредна примена правила грађења израдом Урбанистичког пројекта
	Катастарска парцела 1681 КО Стари град налази се у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда 1.М1.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА 1.М1.2
основна намена површина	<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><li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li></ul>
компатибилност намене	<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>
број објеката на парцели	<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>
услови за формирање грађевинске парцеле	<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><li>изузетно за постојећу парцелу, мању од 200 m<sup>2</sup>, коју није могуће укрупнити због тога што су на суседним парцелама већ изведени објекти, у Француској улици бр.19, на кат. Парцели 1681 К.О. Стари Град, примењују се посебни урбанистички параметри, индекс заузетости 100%, индекс изграђености је 4.5, као и могућност решавања паркирања уговором о закупу или неким другим доказима о изнајмљивању истог на неком од реализованих паркиралишта или гаража</li><li>у зони 1.М1.2., нова грађевинска парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m<sup>2</sup></li><li>обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</li></ul>

индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимални индекс заузетости („3“) на парцели у зони 1.М1.2 је 60%, изузетно 70%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП</li> <li>максимални индекс заузетости угаоних објеката се увећава за 15%</li> </ul>
висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Висина венца објекта је до 21.0m, а максимална висина слемена објекта је до 24.5m, што дефинише оријентациону планирану спратност П+5+Пк/Пс, односно П+5.</li> </ul> <p>Максимална висина објеката (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија</p>
заштита културног наслеђа	<p>У заштићеним целинама и зонама, висина венца и архитектонско обликовање објекта се одређује у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Предметна парцела налази се у оквиру просторно културно - историјске целине Историјско језгро Београда, која је проглашена за културно добро (Одлука, „Сл. гласник РС“ бр. 08/17). За све интервенције на предметном простору неопходно је обавити сарадњу и прибавити конзерваторске услове од Завода за заштиту споменика културе.</b></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 објеката или делова објеката 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 је двострано узидан у односу на бочне границе парцеле</li> <li>у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у складу са утврђеном регулацијом блока, што се дефинише израдом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</li> </ul> <p>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле</p>
растојање од бочне границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>за објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</li> <li>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,</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> </ul>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.</li> <li>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,</li> <li>минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта,</li> <li>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 што се утврђује детаљнијом разрадом израдом урбанистичког пројекта .</li> <li>Изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта. Меродавно је растојање од објекта на суседној парцели.</li> </ul>
растојање од задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално ½ висине објекта.</li> <li>изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити детаљнијом разрадом израдом урбанистичког пројекта.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објеката.</li> </ul>
<b>осветљавање помоћних просторија - светларници</b>	<p>На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.</li> <li>Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0 m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0 m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.8 m.</li> <li>Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта.</li> <li>Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.</li> <li>Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</li> </ul>
<b>кота приземља</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <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 нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
<b>услови за слободне и зелене површине</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели у зони 1.M1.2 је 40%, изузетно 30%, уколико је проценат комерцијалних садржаја већи од 50% од укупне БРГП</li> </ul> <p>На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>минимално 10% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или етажа);</li> <li>очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадних и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине;</li> <li>декоративан карактер зелених површина;</li> <li>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);</li> <li>озелењавање равних кровова надземних објеката на минимално 30 cm земљишног супстрата;</li> </ul>
<b>решење паркирања</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</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>ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА</b></p> <p><b>мешовити градски центри</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>применити нормативе у зависности од примењене намене унутар мешовитог градског центра</li> </ul> <p><b>становане</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 ПМ по стану</li> </ul>

	<p><b>комерцијални садржаји</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора трговинских садржаја</li> <li>• 1ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора</li> <li>• 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта</li> <li>• 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије</li> <li>• 1ПМ на 50m<sup>2</sup> продајног простора шопинг молова, хипермаркета</li> <li>• 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m<sup>2</sup> кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила</li> <li>• 1ПМ на 50m<sup>2</sup> корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
правила за изградњу гараже	<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>
архитектонско обликовање	<p>Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</p> <p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.</p> <p>Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Приликом пројектовања објекта који се налазе на граници са зоном мање спратности обезбедити складно повезивање венаца на објектима, степеновањем спратности, везним елементима или елементима на фасади.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.</li> <li>• 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.</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 2.2 m 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>
услови за оградивање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• грађевинске парцеле према улици могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0.90 m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40 m.</li> <li>• дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m</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>
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу</li> </ul>

<p>Геолошкогеолошки ови</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Доградња и надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да су исти фундирани на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама.</li> <li>Новопланиране објекте у оквиру реона IA1, немају никаква ограничења при градњи, у реонима IIA2 и IIB2 планирана изградња захтева примену адекватних мера заштите што због високог нивоа подземне воде или због нагиба падине. У реону IIIA3 планиране објекте, пројектовати тако да они не оптерећују додатно зоне захваћене клизањем. Нивелацију изводити са минималним засецањима или насипањима терена, пратећи природни нагиб. Све површине воде регулисано одводити до најближих већ регулисаних токова</li> <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>
<p><b>ПРАВНИ ОСНОВ</b></p>	<p>Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр.3/10)</p>
<p><b>СМЕРНИЦЕ</b></p>	<p>За предметну локацију неопходна је израда и потврђивање урбанистичког пројекта у складу са чл.60-64 Закона о планирању и изградњи("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14).</p> <p>Пре израде Урбанистичког пројекта неопходно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе.</p> <p>Након потврђивања урбанистичког пројекта стећи ће се услови за подношење захтева за Локацијске услове сходно Члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 132/14 и 145/14).</p> <p><b>За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разradi техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним Планом</b></p> <p><b>НАПОМЕНА:</b> <b>Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</b></p>

Обрадила:

Јелена Јовановић, инг. грађ.

*Ј. Јовановић*

Начелник одељења:

Наталија Белић, д.и. арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

*Милош Вуловић*  
Милош Вуловић, дипл. инж. арх.