



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

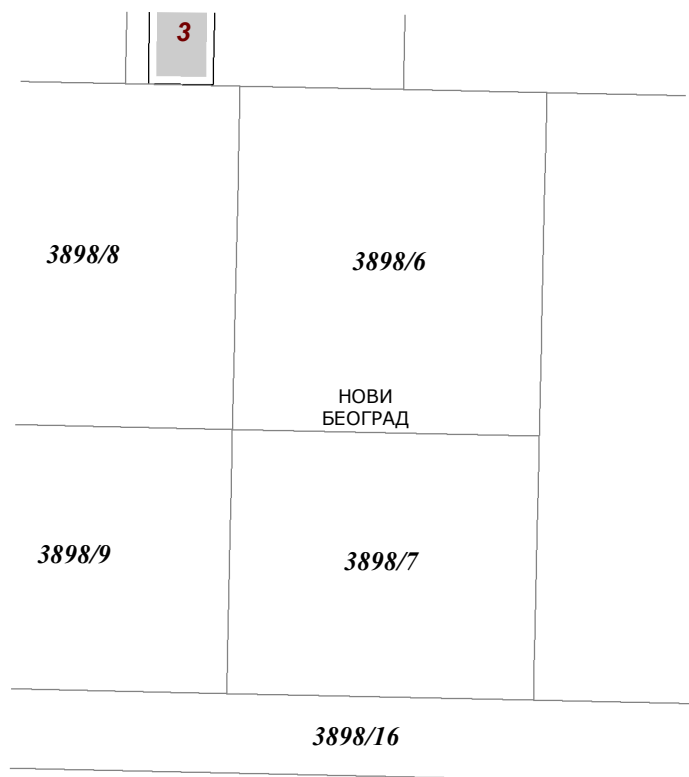
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд

Број: 956-301-24604/2021

## КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Београд

26.10.2021. године

Sava Talijan  
27.10.2021. 10:30:10

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Београд

Омладинских бригада 1

Број: 953-225-19124/2021

КО: Нови Београд

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

3898/8, 3898/6, 3898/9, 3898/7

Размера штампе: 1:500



А А 3898/6, 3898/7, 3898/8, 3898/9, А А

Датум и време издавања:

26.10.2021 године у 07:57

Lidija Đurković  
26.10.2021 8:12:35

Овлашћено ли

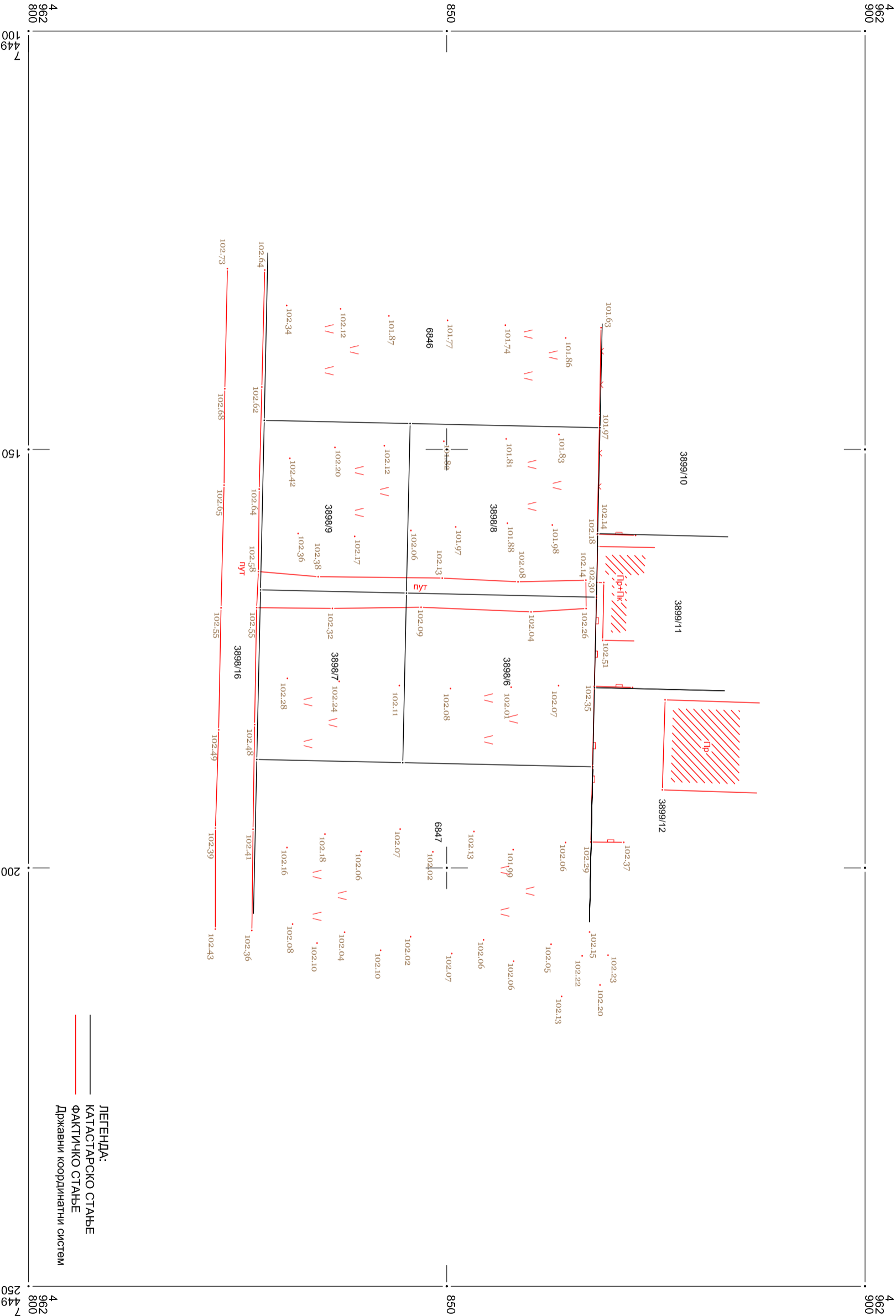
М.П.

А

А

А

А



РАЗМЕРА 1:500

Подаци о снимању:  
Јун 2021.год.

Катастарско топографски

План израдио:  
МАРКО ЈОВАНОВИЋ 006853907  
Auth

Датум: 2021.11.15 09:21:10 +01'00'  
DN: cn=МАРКО ЈОВАНОВИЋ, o=006853907, ou=Београд, email=marko.jovanovic@bgrad.rs, serialNumber=CA:RS-006853907, givenName=МАРКО, sn=RS, serialNumber=CA:RS-006853907  
Date: 2021.11.15 09:21:10 +01'00'

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
**СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**  
Сектор за спровођење планова  
Одељење за спровођење планова и  
издавање информација о локацији  
**IX-13 број 350.1 - 3253/2021**  
01.06.2021. године

Краљице Марије бр.1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: **Милибор Жепић**, ул. Грчића Миленка бр.4а/14, Нови Београд  
ПОВОД ЗАХТЕВА: Парцелација – препарцелација, одвајање јавног од осталог земљишта, исправка границе суседних парцела; ( за спајање кп 3898/6, 3898/7, 3898/8 и 3898/9 на основу члана 68. Закона о планирању и изградњи)

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**

за катастарска парцела 3898/6, 3898/7, 3898/8 и 3898/9 К.О. Нови Београд


<b>ПЛАНСКИ ОСНОВ</b>	-План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17).
----------------------	--

<b>НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ И НАЧИН СПРОВОЂЕЊА</b>	<p>Катастарске парцеле <b>3898/7, 3898/9</b> К.О. Нови Београд, налазе се у <b>зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – зона 10.М6.1.</b></p> <p>Катастарске парцеле <b>3898/6, 3898/8</b> К.О. Нови Београд налазе се у <b>зони мешовитих градских центара у зони ниске спратности – зона 10.М6.1</b> и немају приступ јавној саобраћајници.</p> <p>Начин спровођења је непосредном применом правила грађења, израдом Урбанистичког пројекта.</p>
--	---

	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТИХ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У ЗОНИ НИСКЕ СПРАТНОСТИ 10.М6.1</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>• 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 објекта на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• На свакој грађевинској парцели дозвољена је изградња више објекта.</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><li>• Минимална површина парцеле је 150м<sup>2</sup>, минимална ширина фронта парцеле је 6,0м.</li><li>• Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или</li></ul>

	<p>делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 12.0m и минималну површину 400m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дозвољено је одступање 10% од минималне површине нове грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине.</li> <li>• Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.</li> <li>• Саставни део грађевинске парцеле чине и зелене површине земљишта осталих намена унутар блока приказане на графичком прилогу Подручја за непосредну примену правила грађења целина VII, IX и X.</li> </ul>
Индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимални индекс заузетости на парцели спратности до П је „З“= 60%.</li> <li>• Максимални индекс заузетости на парцели спратности преко П је „З“= 40%.</li> </ul>
Висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</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 граници парцеле.</li> <li>• 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.</li> <li>• У односу на регулациону линију грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у зони 7.М6.1.у улицама Угриновачкој и Цара Душана јужно од Новоградске и Тошином бунару.</li> <li>• Грађевинска линија је удаљена 5.0m од регулационе линије у улици Цара Душана северно од Новоградске улице.</li> <li>• У зони 10.М6.1. у односу на регулациону линију грађевинска линија је на растојању минимално 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 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</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 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.</li> <li>• Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој је 1/2 висин 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 2/3 висине вишег објекта.</li> </ul>
Растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање објекта од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњом линији парцеле је минимално ½ висине објекта.</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>Кота приземља</b>	<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>
<b>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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 објеката, 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.</li> </ul>
<b>Услови за слободне и зелене површине</b>	<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>
<b>Решење паркирање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже: <ul style="list-style-type: none"> <li>- становање 1,1ПМ/стану</li> <li>- трговина: 1 ПМ/66 м<sup>2</sup> БРГП</li> <li>- пословање: 1 ПМ/80 м<sup>2</sup> БРГП</li> </ul> </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>
<b>Архитектонско обликовање</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре.</li> <li>• Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> <li>• Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</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 2.2 m од коте пода поткровља.</li> <li>• Прозорски отвори се могу решавати као кровне баџе или кровни прозори. У оквиру кровне баџе 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> </ul>
<b>Услови за оградивање парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• У зони 7.М6.1. на регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда.</li> <li>• Грађевинске парцеле према улици могу се оградивати 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 оgrade према суседној парцели је 1.4m.</li> <li>• Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.</li> <li>• Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини</li> </ul>

 <b>Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром</b>	<p>границе грађевинске парцеле.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</li> <li>• 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 објекта.</li> </ul>
<b>Инжењерскогеолошки услови</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Простор на лесном платоу, код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање.</li> <li>• Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада.</li> <li>• Лесне насlage се могу сматрати повољном средином за директно фундаирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптеречења.</li> <li>• Део који се налази према лесном одсеку обавезно детаљно испитати и дефинисати начин заштите лесног одсека у залеђу објекта приликом израде урбанистичког пројекта.</li> <li>• Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15, 95/18, 40/21 – др. закон) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96 и 45/19).</li> </ul>

<b>ПРАВНИ ОСНОВ</b>	<p><b>Чл. 53. Закона о планирању и изградњи</b> („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21).  <b>Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе</b> („Сл. гласник РС“ бр. 3/2010).</p>
---------------------	---

<b>СМЕРНИЦЕ</b>	<p><b>Уколико је реч о парцелама истог или истих власника, потребно је у складу са Планом и чл. 68. Закона о планирању и изградњи, у Републичком геодетском заводу СКН Нови Београд, извршити спајање предметних катастарских парцела у једну катастарску парцелу.</b></p> <p>Разраду предметне локације урадити Урбанистичким пројектом у складу са одредбама чл. 60-64, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.</p> <p>За изградњу објекта у оквиру параметара, услова и правила дефинисаних Планом потребно је у складу са 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>
-----------------	--

Обрадио  
Радомир Илић дипл.инж.арх.

Начелник одељења  
Владимир Гајић дипл.инж.арх.

Руководилац сектора  
Смиљана Неђић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Бојана Радаковић, дипл. правник

# ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ

## -План намене

