Р е п у б л и к а С р б и ј а
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-12 број 350.1 – 3342/2024
Б е о г р а д, 10.06.2024. године

ул.Краљице Марије бр.1
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : **"ГРАНИТ ИНВЕСТ" д.о.о.** Мутапова бр.7 Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА : формирање грађевиске парцеле

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарске парцеле 13394/1,13395/1 и 13395/2 КО Звездара	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План детаљне регулације Булевара краља Александра за блокове између улица: Мис Ирбијеве и Устаничке, блокови Д23-Д25, Д36-Д43 и део Д26 ("Сл. лист града Београда" бр.5/09) 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)
ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	Земљиште обухваћено катастарским парцелама 13394/1, 13395/1 и 13395/2 КО Звездара налазе се у блоку Д42б, зони **С3** у површинама намењеним за становање, компактни блок. Блок Д42б разрадити јединственим урбанистичким пројектом УП6 од К.П. 13394/1, 13394/2,13395/1,13395/2,133513/2,13513/3 и 16430 у циљу провере урбанистичко-архитектонског решења на новоформираним грађевинским парцелама. Минимална површина парцеле је 2500м2, а ширина фронта 30м. Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквору дозвољених параметара и на међусобном растојању најмање 2/3 висине објекта. Дуж улица Гусињска нова и 32. Нова дозвољено је увећање планиране спратности до максималне коте венца 221,00мнв. Приземље или део објекта могуће је наменити нестамбеним садржајима компатибилним становању. Максимални проценат делатности је 30%. Грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајницу и прикључак на техничку инфраструктуру. Минимална површина парцеле је 300м², са ширином фронта према јавној површини од 12,0м. Наведене вредности важе за формирање нових грађевинских парцела. Постојеће катастарске парцеле – од којих планом нису формиране нове грађевинске парцеле и за које планом није предвиђена обавеза израде Урбанистичког пројекта – су грађевинске парцеле, без обзира на површину и ширину фронта. Могуће је спајање две или више парцела, кроз израду урбанистичког пројекта. На новоформираној грађевинској парцели дозвољено је увећање планираних параметара (индекс изграђености и степен заузетости) до 10%, у свим зонама. <u>Урбанистички показатељи за формирану грађевинску парцелу у зони С3:</u> - Индекс изграђености: макс. 3,0 - Степен заузетости: макс. 55% - Озелењене површине на парцели: 20% - Максимални проценат делатности је 30%. - Спратност: макс. П+4+Пс - Висина објекта: макс.18,0м Парцеле на углу имају индекс изграђености и степен заузећа увећан за 15%. <u>Минимална растојања објекта од границе парцеле у зони С3</u> -Растојање објекта од бочне границе парцеле је у непрекинутом низу 0,0м, а у прекинутом низу 3,5м; растојање објекта од задње границе парцеле 6,0м. <u>Правила грађења објеката у зони С3</u> - Објекте на грађевинској парцели постављати у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле);

- Дозвољено је објекат поставити у прекинутом низу (објекат додирује једну бочну линију грађевинске парцеле) када суседни објекат, спратности П+3 и веће, не додирује заједничку бочну границу парцеле;
- Планирана изградња на парцели реализује се унутар граница грађења дефинисаних грађевинском линијом и минималним растојањима од граница парцеле;
- Дворишни трактови објеката у низу не морају бити двојно узидани, при чему је минимално растојање бочне фасаде од границе парцеле 3,0 м, а минимална висина парапета 1,8 м;
- Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама је дозвољено уколико је растојање од границе парцеле најмање 5,0 м;
- Дозвољено је формирање светларника, за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија и заједничког степеништа. Површина светларника се одређује тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 м². Када је усклађен са положајем светларника суседног објекта површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0 м. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м;
- Забатне и калканске зидове третирати као уређени део фасаде, без отвора;
- Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца. Нулта (апсолутна) кота је кота улазног тротоара у објекат. Кота венца је кота надзидка, односно пуне ограде повучене етаже.
- Повучени спрат је обавезно повући минимум 2 м у односу на основни габарит (све слободне фасаде). Повучена етажа има висину као и остали спратови у објекту;
- Кота приземља не може бити нижа од коте улице, а највише 1,2 м изнад нулте коте за стамбену намену и највише 0,2 м за делатности.
- Грађевински елементи (еркери, балкони, надстрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију највише 1,0 м код објеката са предбаштама, односно 0,6 м код објеката који се граде на регулационој линији, на максимум 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од суседног објекта;
- Решењем косих кровова обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Препоручује се изградња плитких косих кровова;
- У обликовном смислу нови објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у амбијент и то са квалитетним материјалима, савременим архитектонским решењима и др.;
- Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката у складу са прописаним растојањима;
- паркирање

по нормативу 1,1ПМ/1стан; 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја; 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора.

- Обавезно озеленети површинске паркинге и просторе изнад подземних гаража;
- Максимална граница градње подземних етажа дефинисана је грађевинском линијом, задњом и бочним границама парцеле. Ако се регулациона и грађевинска линија поклапају подземне етаже могу заузети максимално 90% површине парцеле;
- Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели;
- Грађевинске парцеле се ограђују транспарентном оградом до висине 1,6 м, односно до висине 0,9 м када је у питању зидана ограда. Ограда се поставља на регулациону линију, тако да се стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар грађевинске парцеле која се ограђује.

<u>Правила за пројектовање гаража у оквиру парцеле</u>

Колске улазе/излазе на парцеле које имају приступ на више од једне саобраћајнице предвидети са саобра}ајнице нижег ранга;

Улазе/излазе из гаража планирати на растојању од раскрснице, за улице примарне мреже мин. 15 м, за улице секундарне мреже мин. 10 м;

Обавезно искористити нагибе и денивелације терена као повољност за изградњу вишеетажних гаража;

Гараже у подземним етажама нових објеката могу се извести као класичне или механичке;

Подземне гараже могу бити једноетажне или вишеетажне;

Уколико је подземна гаража самостална, кров гараже обавезно озеленети;

Уколико се гради гаража са прилазном рампом, рампа за улаз у гаражу мора почети од дефинисане грађевинске линије;

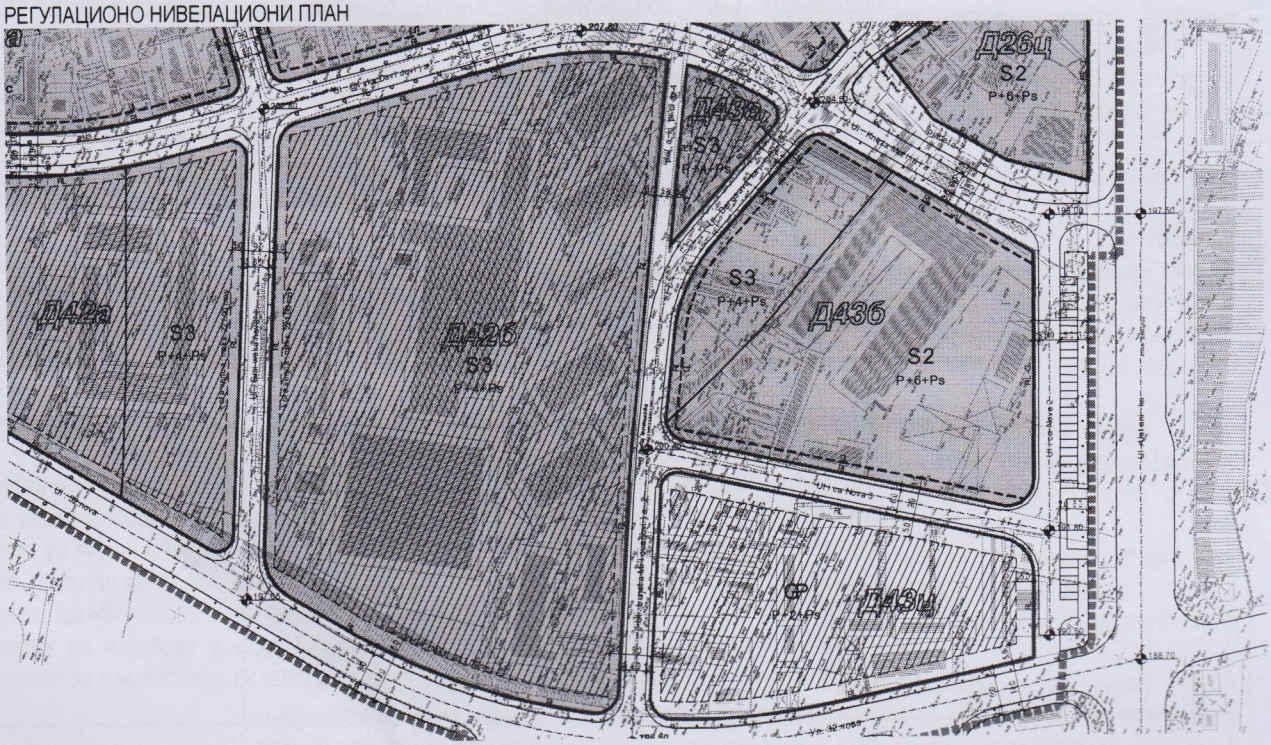
Прилаз гаражи преко тротоара обележити хоризонталном сигнализацијом или посебном обрадом партера без спуштања нивоа тротоара испред гараже. Висинску разлику између

	коловоза и тротоара савладати применом оборених ивичњака; Приликом израде Техничке документације за изградњу подземних гаража неопходно је предвидети мере обезбеђења постојећих објеката у непосредној близини подземних гаража; Димензије паркинг места и приступних пролаза на отвореним паркинзима и гаражама дефинисати у складу са важећим стандардима; При пројектоваwy гаража поштовати следеће елементе: – ширина праве рампе по саобраћајној траци мин. 2,5 м; – слободна висина гараже мин. 2,2 м; – подужни нагиб правих рампи, макс. 12% за откривене и 15% за покривене. Откривене рампе могу бити и нагиба до 15% уколико је изведено грејање исте; Приступне рампе за гараже мањих капацитета у подземним етажама новоизграђених објеката могу да имају заједничке улазне и излазне траке минималне ширине 2,5 м уз постављање одговарајуће сигналне опреме (огледала, светлосни уређаји); За сваки новопланирани објекат, у даљој фази пројектовања урадити истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96). Предметни простор заузима део заштићене зоне Античког Сингидунума, који је проглашен за културно добро, те је потребно обезбедити стални археолошки надзор током извођења земљаних радова. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних ископавања био би урађен у Заводу у сарадњи са инвеститором изградње, који је дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.
ПРАВНИ ОСНОВ	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) и Правилник о садржини информације о локацији и садржини локацијске дозволе("Службени гласник РС"бр.3/2010).
СМЕРНИЦЕ:	Потребно је у предходном поступку израдом пројекта препарцелације у складу са чланом 65 Закона о планирању и изградњи и напред наведеним правилима Плана формирати грађевинске парцеле. Израдом Урбанистичког пројекта у складу са Планом и чланом 60-64 урбанистички и архитектонски дефинисати локацију. За изградњу објекта на формираној парцели потребно је поднети захтев за локацијске услове у складу са одредбама чл.53а, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију 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.

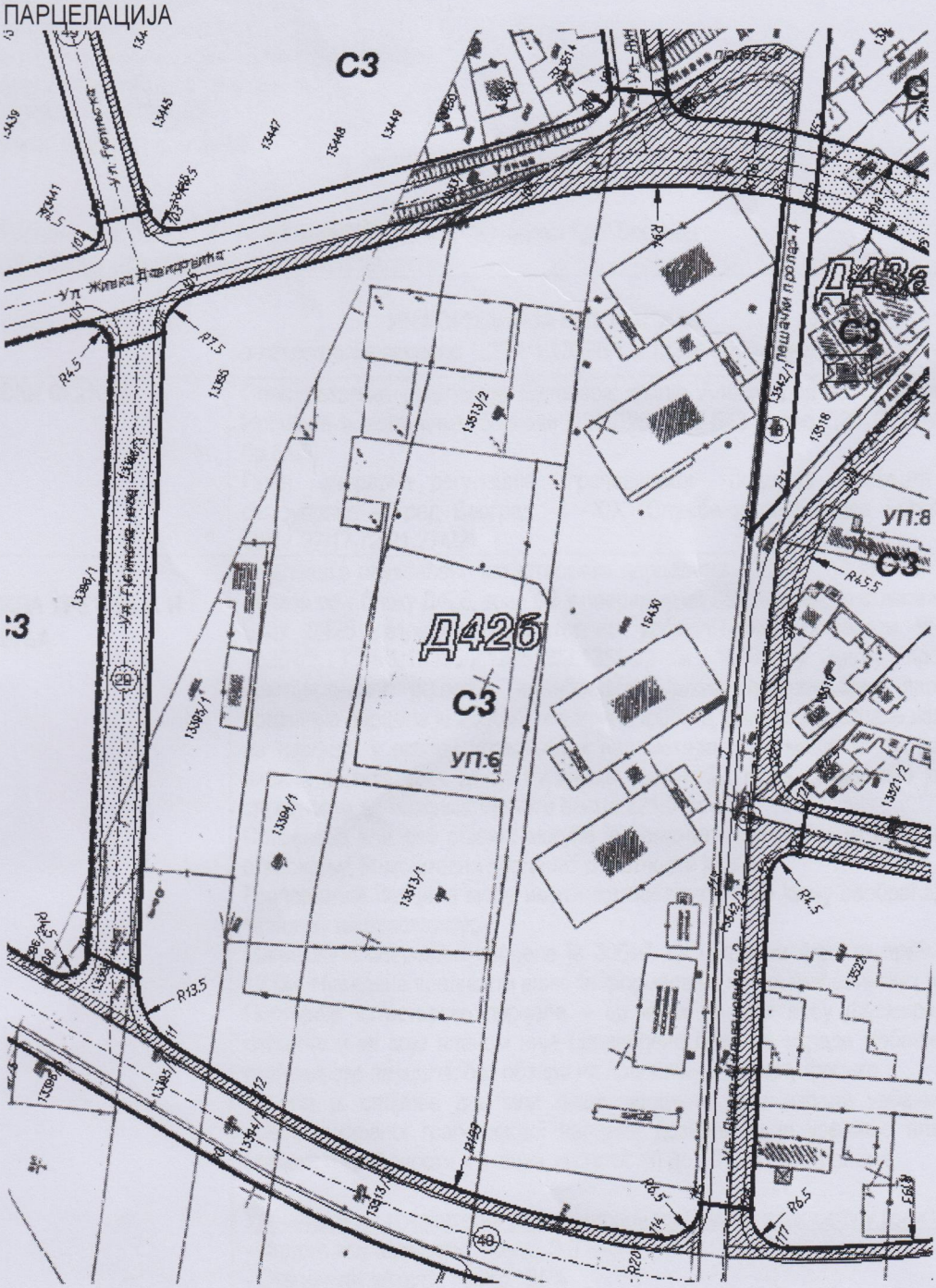
Обрадила:
Гордана Катић Ристески

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Владимир Гајић дипл.инж.арх.

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН



ПАРЦЕЛАЦИЈА

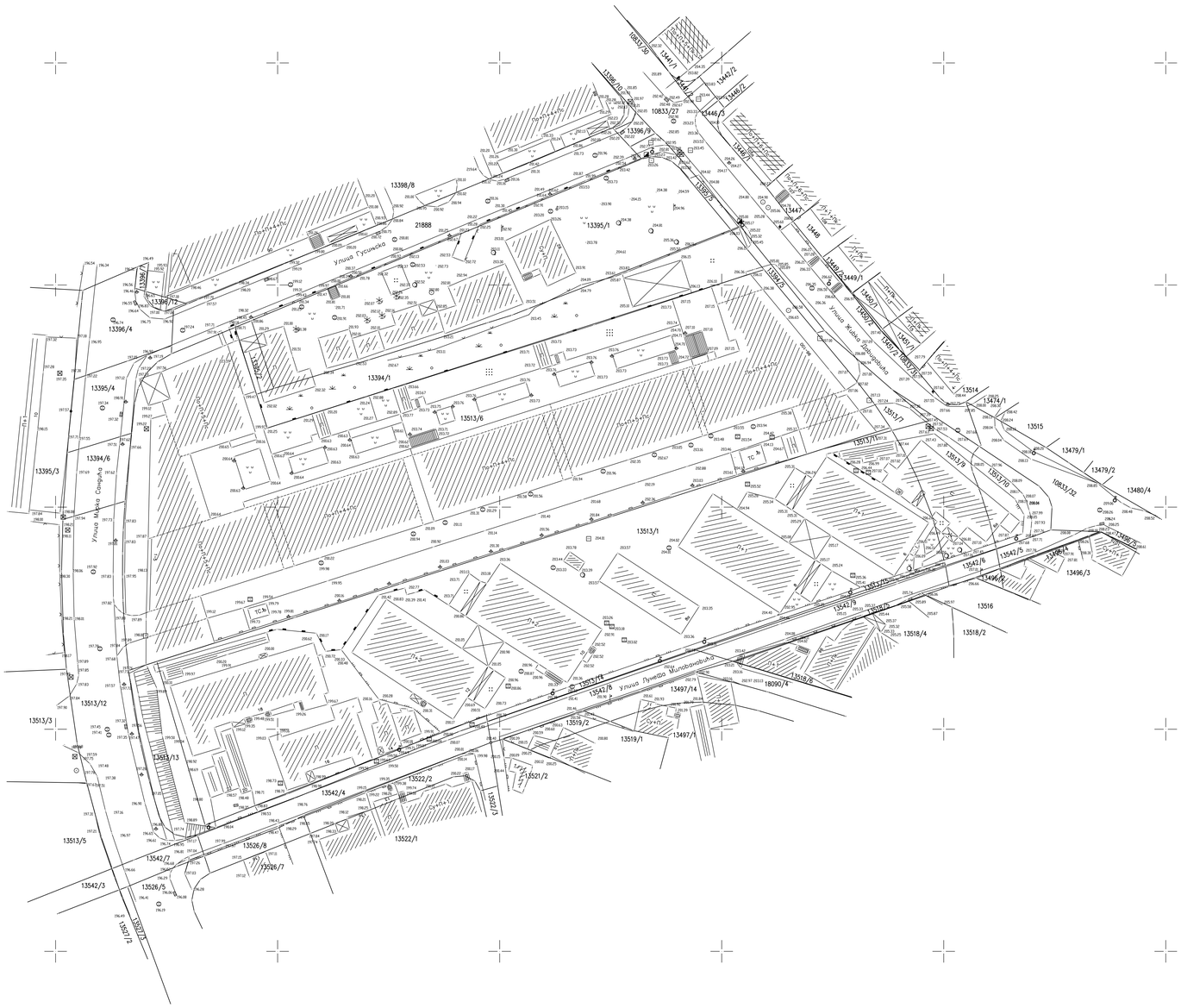


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
К.О. ЗВЕЗДАРА

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

ЛОКАЦИЈА: ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИРКА САНДИЋА, ГУСИЊСКА, ЖИВКА ДАВИДОВИЋА, ЛУЊЕТА МИЛОВАНОВИЋА

лист 1



ЛЕГЕНДА:

фактичко стање

катастарско стање

Београд, јун 2024. године

Веза листова 1

Р=1:500

ПОДАЦИ О СНИМАЊУ

а) прецизна тахиметрија
јун 2024. године

Израдио ГЕОМЕТРИК

Бојан Б. Чеперковић
Спец. струк. инж. геодезије
ГЕОДЕТСКА ЛИЦЕНЦА ПРВОГ РЕДА
01 0717 21

VLADIMIR STEFANOVIĆ PR
BIRO ZA GEODETSKO-INŽENJERSKE POSLOVE
GEOMETRIK
BEOGRAD - VRAČAR

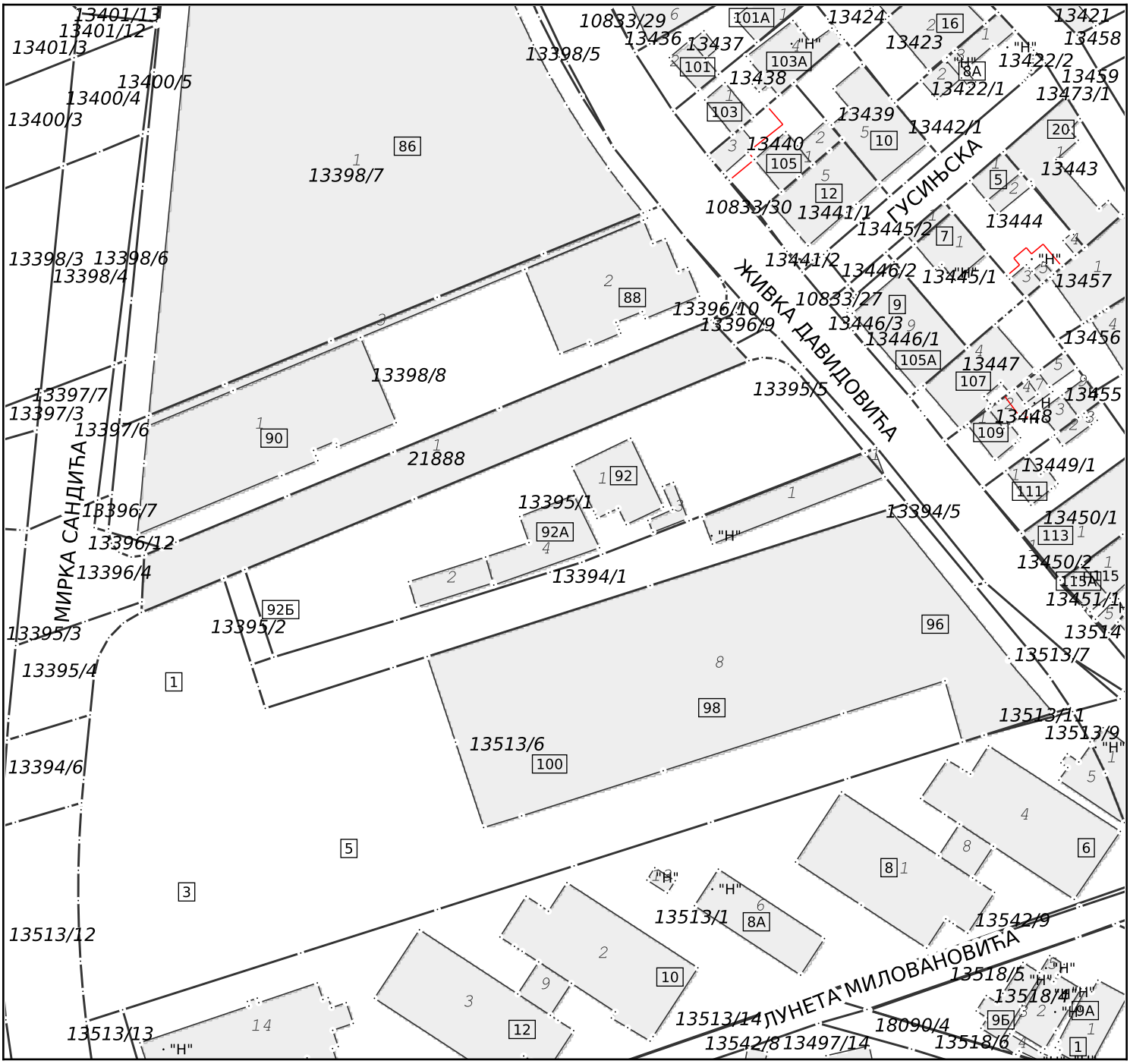
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Служба за катастар непокретности Звездара
Београд
Број: 953-230-23656/2024
КО: Звездара

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Републички геодетски завод
Булевар војводе Мишића бр. 39
11 000 Београд
Датум: 6/10/2024 8:34:19 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:
13395/1, 13394/1, 13395/2

Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Постоје нерешени захтеви.

Датум и време издавања:
07.06.2024 године у 09:24

Овлашћено лице
Biljana Zarić
10/06/2024 08:28:28

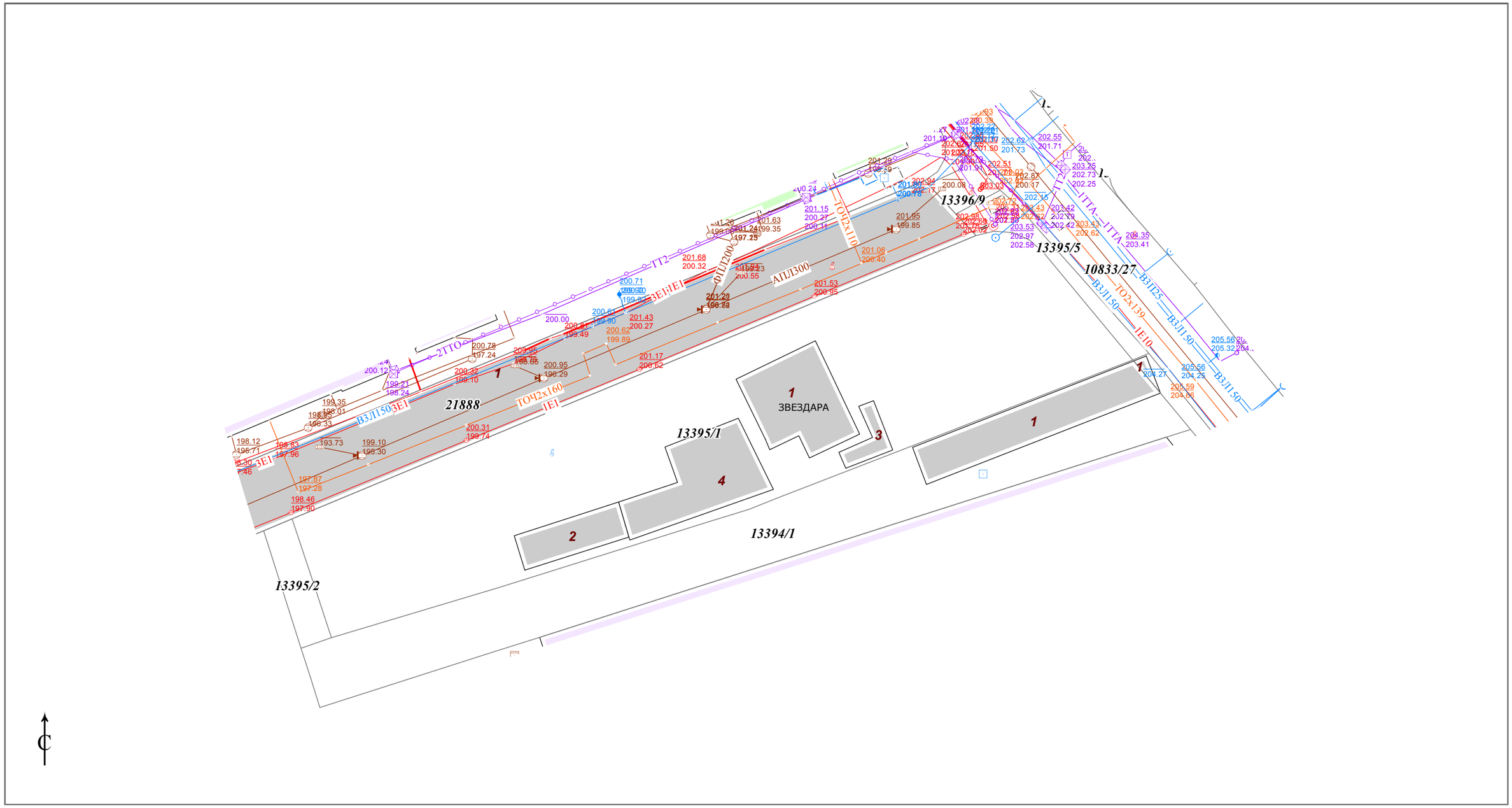
М.П. _____

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Београд
Број: 956-301-14497/2024

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина БЕОГРАД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Београд
17.06.2024.године

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ

Milan Parezanović
17.06.2024. 9:59:08