

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-13 бр. 350.1-2200/2018
10.05.2018.године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : „ОКТОПУС TRADE“ d.o.o, ул. Пљешевичка бр.1/ III /17, Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : изградња објекта на КП 4700/29 КО Нови Београд

ПРИЛОГ : без копије плана

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
за катастарску парцелу 4700/29 КО Нови Београд

ПЛАНСКИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none">План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I – XIX), („Сл.лист града Београда“ бр.20/16, 97/16 и 69/17)
НАЧИН СПРОВОЂЕЊА	<ul style="list-style-type: none">Спровођење непосредном применом правила грађења, изразом Урбанистичког пројекта.
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ПРАТЕЋИХ КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА 10.K4.1
основна намена површина	<ul style="list-style-type: none">комерцијални садржаји
компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или јединаније дозвољена стамбена наменаопшта правила и параметри за све намене у зони су исти
број објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none">дозвољена је изградња више објекта на парцели у циљу формирања комплекса пратећих комерцијалних садржаја.није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">Закључак о исправци техничких грешака у плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд, целине I–XIX („Сл.лист града Београда“ бр. 69/17) - „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 и примењује се као основни услов за формирање грађевинске парцеле у свим зонама за непосредну примену правила грађења (правило за формирање грађевинске парцеле).“обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 70%

висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> висина венца објекта је до 12.0m (максимална висина слемена објекта је до 16.0m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+1+Пс, односно П+2.
изградња нових објеката 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 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. 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 20.0 m. у односу на регулациону линију објекат може бити постављен на регулациону линију или удаљен од регулационе линије, у зависности од претежне грађевинске линије блока што се одређује кроз детаљну разраду простора Урбанистичким пројектом. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија. грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) се поклапа са надземном грађевинском линијом
растојање од бочне и задње границе парцеле	<ul style="list-style-type: none"> минимално растојање објекта без отвора на фасадама, од бочних и задње граница парцеле у овој зони је 0m. минимално растојање од бочних и задње граница парцеле са отворима у овој зони је 1/3 висине вишег 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 0m. минимално растојање објекта од другог пословног објекта на суседној парцели је 1/2 висине вишег објекта, Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.
међусобно растојање између објеката у оквиру комплекса	<ul style="list-style-type: none"> минимално међусобно растојање између објеката у оквиру комплекса је 3.5m.
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља 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.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 30% Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 5%
решење паркирање	<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
правила за изградњу гараже	<ul style="list-style-type: none"> 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.

	<ul style="list-style-type: none"> у приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> објекте испројектовати у духу савремене архитектуре, приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта. обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. последња етажа се може извести као пуна или повучени спрат. 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. кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> није дозвољено оградавање грађевинске парцеле осим ниском живом оградом
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> Надзиђивање постојећих објекта је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат. Доградња постојећих објекта захтева правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама, део ове зоне на Новом Београду изграђује хетерогени насип дебљине до 5,0 на површини терена и деформабилност приповршинске зоне алувијалног наноса која прихвата највећи део додатних напона од пројектованог објекта условљавају начин фундирања објекта. Висок ниво подземне воде условљава заштиту укопаних делова објекта испод коте 74 мнв. у делу зоне који се налази на лесном платоу, код новопроектованих објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундирање, Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада Лесне наслаге се могу сматрати повољном средином за директно фундирање само у условима када је пројектован у границама дозвољеног оптерећења. 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).

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ – поглавље 3.1.1

ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПРИМЕЊЕНИ НОРМАТИВИ ЗА ДЕФИНИСАЊЕ МИНИМАЛНОГ БРОЈА ПАРКИНГ МЕСТА
комерцијални садржаји	<ul style="list-style-type: none"> 1ПМ на 50m² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m² НГП административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m².

ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС"бр. 3/10).
--------------	--

СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	<p>За реализацију изградње објекта према наведеним условима, потребна је израда и потврђивање Урбанистичког пројекта, ради урбанистичко-архитектонске разраде локације, према Чл. 60. – 64. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС"бр.72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14 и 145/14). Потврду испуњености наведених критеријума, утврђује Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове и предлаже за верификацију Комисији за планове.</p> <p>Потврђени урбанистички пројекат се даље спроводи издавањем Локацијских услова према одредбама Чл. 53а, Закона о планирању и изградњи.</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 који су дефинисани наведеним Планом.</p> <p>НАПОМЕНА : Информација о локацији није основ за издавање Грађевинске дозволе.</p>
------------------------	--

Обрадила : М. Степановић

Начелник : Наталија Белић д.и.арх

Руководилац сектора : Мирослав Марић дипл.пр.пл.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Милош Вуловић д.и.арх.

