

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-10 број 350.1-3613/2022
Београд, 23.06.2022.године

ул. Краљице Марије бр.1
11000 Београд

29.06.2022.

Стор Матић

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : **Синиша Матић**, ул. Кајмакчаланска бр. 61, Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА: "Реконструкција објекта којом се не мења спољни изглед објекта, не повећава број функционалних јединица, а мења се капацитет инсталација"

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле 10738/1, 10738/2, 10738/3, 10738/4, 10738/5 и 10738/6 КО Савски венац

ПЛАНСКИ ОСНОВ

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, 72/21, 27/22).

План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу („Сл. лист града Београда“ бр. 102/21).

НАМЕНА

Катастарске парцеле 10738/1, 10738/2, 10738/3 и 10738/5 КО Савски венац, налазе се у зони мешовитих градских центара у зони центра Београда– зона 16.M1.1 у подручју које се спроводи непосредном применом правила грађења – изработом Урбанистичког пројекта. Парцела 10738/6 КО Савски венац налази се у регулацији планиране јавне саобраћајнице. Парцела 10738/4 КО Савски венац не постоји у дигиталним катастарским плановима.

Према наведеном Плану генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу, парцеле се налазе у подручју уз тунелску деоницу метроа, у оквиру локације за коју је обавезна сарадња са надлежном институцијом.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ МЕШОВИТОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТАР У ЗОНИ ЦЕНТРА БЕОГРАДА 16.M1.1

**Основна намена
површина**

Мешовити градски центри

Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање **0-80%:20%-100%**.

У приземљу планираних објеката обавезни су комерцијални садржаји.

**Компатибилност
намене**

Са мешовитим градским центрима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена“ у поглављу 5. Планирана намена површина, тачка 5.1.

На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража

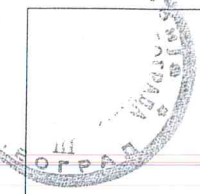
Компатибилна намена може бити заступљена до 80%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%.

Општа правила и параметри за све намене у зони су исти.

Број објекта на

На свакој грађевинској парцели се може градити и више објеката у оквиру

парцели	<p>дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објекта.</p> <p>Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.</p>
Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>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, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², не представљају парцеле на којима је могућа изградња.</p> <p>Нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 20.0 m и минималну површину 500m²</p> <p>Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини</p>
Индекс заузетости парцеле	<p>максимални индекс заузетости на парцели „З“= 60%</p> <p>за постојећи објекат БИГЗ, задржава се постојећи индекс заузетости</p>
Висина објекта	<p>висина венца објекта је до 32.0m, а максимална висина слемена објекта је до 37.0m, што дефинише максималну планирану спратност П+8+Пк/Пс.</p> <p>Максимална висина објекта (у односу на ширину улице) је 1.5 ширина улице. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, меродавно је растојање између грађевинских линија</p> <p>за постојећи објекат БИГЗ, задржава се постојећи венац</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> <p>Предметна парцела се налази у оквиру просторно културно историјске целине – културно добро под претходном заштитом 11. Целина: Сењак, Топчидерско брдо и Дедиње.</p>
Изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<p>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.</p> <p>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 изградом урбанистичког пројекта. Обавезан део урбанистичког пројекта је приказ шире ситуације из које ће се утврдити доминантна грађевинска линија.</p> <p>Уз улицу Ситничку грађевинска линија је на минимум 5.0 метара од регулационе.</p> <p>Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са границама парцеле, а максимално до 85% површине парцеле растојање од бочне границе парцеле</p>
Растојање од бочне границе парцеле	<p>За објекте или делове објекта који су повучени од бочне границе парцеле важе следећа правила:</p> <p>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.</p> <p>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.</p> <p>постојећи објекат БИГЗ-а се задржава у постојећем габариту</p>
Растојање објекта од бочног суседног објекта	<p>Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочног суседног објекта је 0 m.</p> <p>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.</p> <p>Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним</p>

	<p>фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине вишег објекта.</p> <p>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.</p> <p>постојећи објекат БИГЗ-а се задржава у постојећем габариту</p>
<p>Растојање од задње границе парцеле</p>	<p>растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта.</p> <p>изузетно мања растојања условљена специфичним обликом и пропорцијама парцеле и изградњом у непосредном суседству могу се утврдити израдом урбанистичког пројекта.</p> <p>За угаоне парцеле примењују се растојања од бочних граница парцеле и растојања од бочних суседних објекта.</p> <p>постојећи објекат БИГЗ-а се задржава у постојећем габариту</p>
<p>Кота приземља</p>	<p>кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</p> <p>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.</p>
<p>Услови за слободне и зелене површине</p>	<p>Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%</p> <p>На парцели је потребно обезбедити:</p> <ul style="list-style-type: none"> минимално 15% зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом (без подземних објекта и/или етажа); очување постојеће озелењене површине и квалитетне вегетације на парцели; репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадна и четинарска), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и травнате површине; декоративан карактер зелених површина; 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); озелењавање равних кровова надземних објекта на минимално 30 cm земљишног супстрата; за постојећи објекат БИГЗ-а задржава се постојећи проценат слободних површина и зеленила
<p>Решење паркирања</p>	<p>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:</p> <p><u>Становање:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 ПМ по стану. <p><u>Комерцијални садржаји:</u></p> <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 2-10 кревета хотела у зависности од категорије; - 1ПМ на 50m² продајног простора шопинг молова, хипермаркета; - 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом +1ПМ на 25m² кафеа/ресторана+1ПМ на 0,5 радна места на линији за прање или негу возила; - 1ПМ на 50m² корисног простора пословних јединица или 1ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50 m². <p>За постојећи објекат БИГЗ-а, пројектом реконструкције обезбедити максимално могући број паркунг места у подземним, сутеренским или надземним етажама, колико конструктивни склоп објекта дозвољава</p> <p>Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле.</p> <p>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.</p>

Правила за изградњу гараже	<p>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 пословностамбени 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.</p> <p>У приземљу гараже према улици обавезно је изградити пословни простор, односно локале, како би се обезбедио континуитет садржаја дуж тротоара.</p>
Архитектонско обликовање	<p>Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре,</p> <p>За постојећи објекат БИГЗ-а, примењују се конзерваторски услови надлежне институције за заштиту споменика културе</p> <p>Приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаје и ускладити га са стилским карактеристикама објеката. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.</p> <p>Последња етажа се може извести као поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</p> <p>Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</p> <p>Висина наизглед 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.</p> <p>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 2.2m од коте пода поткровља.</p> <p>Прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу.</p> <p>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.</p> <p>Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен</p>
Услови за оградивање парцеле	<p>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.</p> <p>Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m</p> <p>Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,</p> <p>Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</p>
Минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<p>Објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.</p>
Инжењерскогеолошки услови	<p>Сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15, 95/18, 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).</p>
ПРАВНИ ОСНОВ	<p>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 и 37/19, 09/20, 52/21)</p> <p>Правилник о садржини Информације о локацији и о садржини Локацијске дозволе ("Службени гласник РС" бр. 3/10).</p>

СМЕРНИЦЕ

За све интервенције потребно је у претходном поступку обратити се Заводу за заштиту споменика културе града Београда.

Неопходно је у претходном поступку приступити изради Урбанистичког пројекта у складу са Планом и чл. 60-64. Закона о планирању и изградњи, урбанистички и архитектонски дефинисати планирану изградњу.

Након потврде Урбанистичког пројекта, за тражену интервенцију, потребно је у складу са чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију.

За реконструкцију постојећег објекта са решеним правним статусом, којом се не мења спољни изглед објекта, не повећава број функционалних јединица и капацитети инсталација, адаптацију и санацију, односно извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, потребно је поднети захтев за издавање Решења о одобрењу извођења радова, према одредбама **члана 145. Закона о планирању и изградњи**, органу надлежном за издавање грађевинске дозволе.

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.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрадила:

Тања Радовић, маг.инж.арх.

Начелник Одељења:

Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

Руководилац Сектора:

Никола Мијатовић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

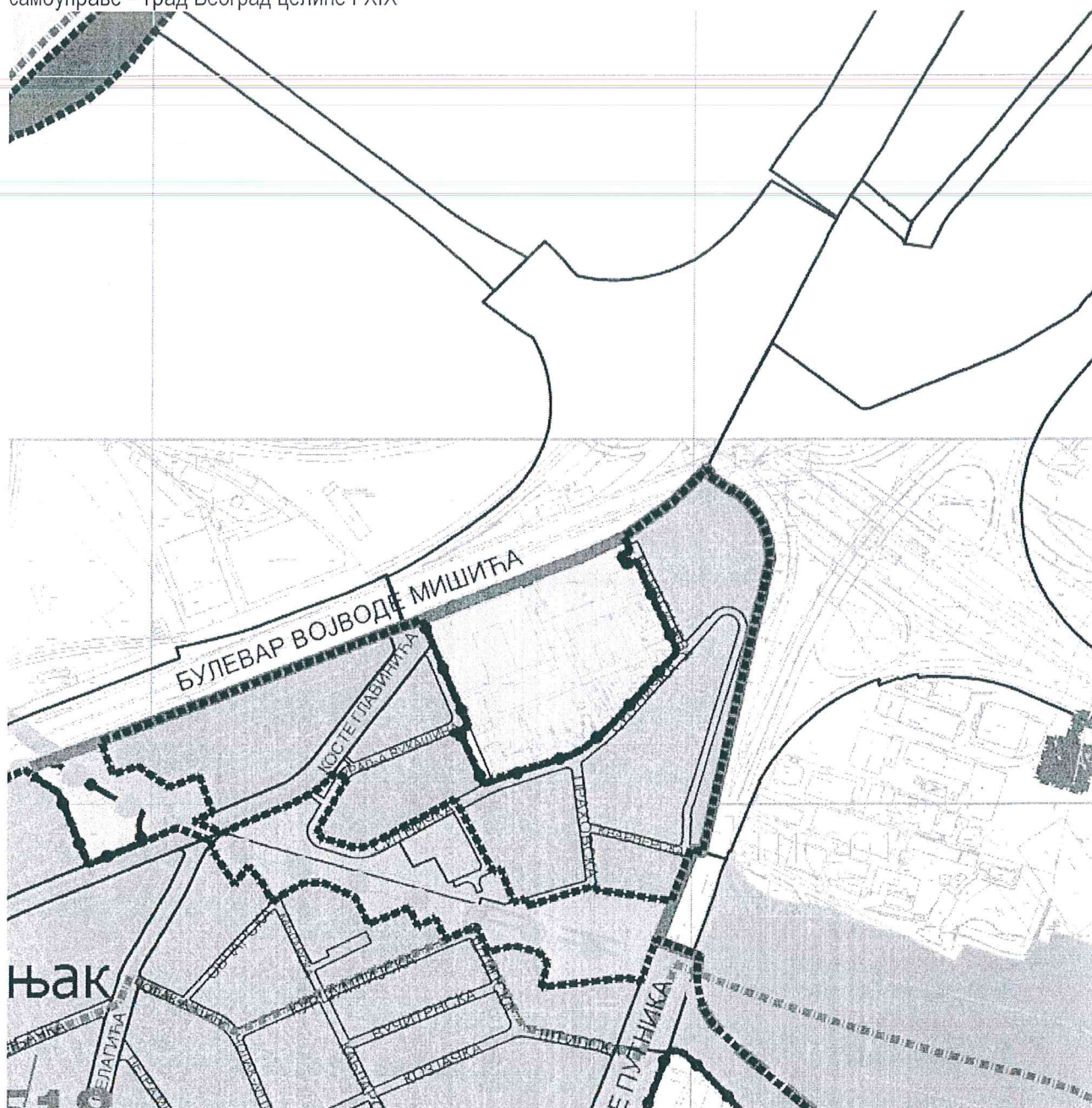
Бојана Радаковић, дипл.правник



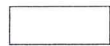
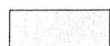
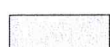


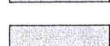


Подручје за непосредну примену правила грађења - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX

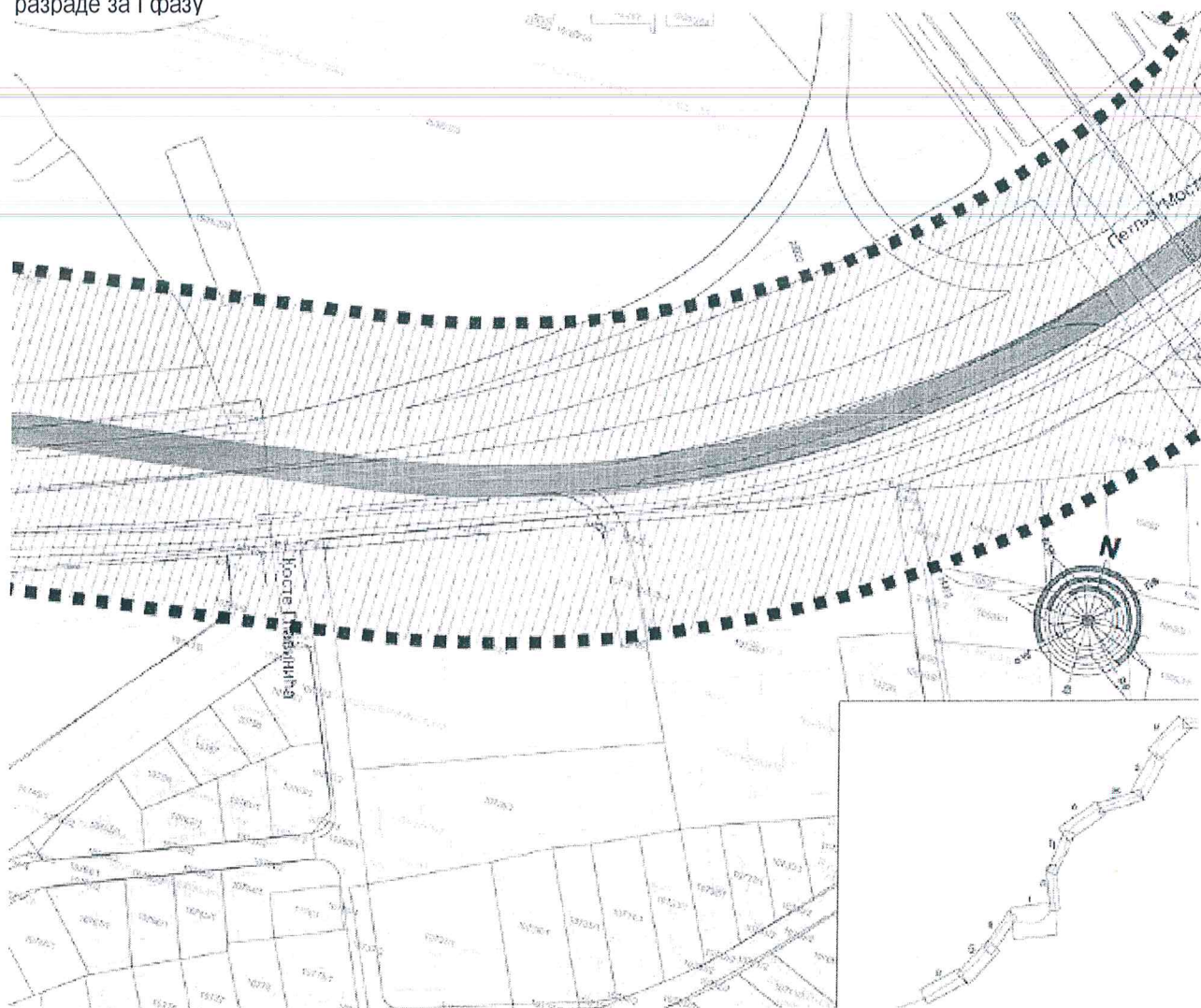







Начин спровођења Плана - План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX



-  граница катастарских општина (К.О.)
-  граница општина
-  спровођење непосредном применом правила грађења
-  спровођење непосредном применом правила грађења-зелене површине
-  спровођење непосредном применом правила грађења, изработом урбанистичког пројекта
-  спровођење на основу важећег плана детаљне регулације
-  спровођење на основу преиспитаног плана детаљне разраде (ДУП, РП)
-  обавезна израда плана детаљне регулације

Планирана намена површина - План генералне регулације шинских система у Београду са елементима детаљне разраде за I фазу



-  граница Плана
-  регулациона линија
-  надземна граница Плана
-  граница подзоне
-  ознака блока
-  ознака зоне надземне границе Плана
-  ознака метро станице
-  бицикlistичка стеза
-  зелене површине у регулацији улице
-  зона метро станице
-  зона шахта
-  осовина метроа
-  вођење метроа подземно-тунел-ТБМ

ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА ИЗГРАДЊЕ

-  зона привременог заузеђа
-  локације за које је обавезна сарадња са надлежном институцијом