



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 350-01-01027/2015-14  
Датум: 04.09.2015.  
Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву предузећа „Београд на води“ д.о.о. ул. Карађорђева бр. 48, 11 000 Београд, бр. 350-01-01027/2015-14 од 26.08.2015, године за издавање Информације о локацији на основу члана 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“, број 44/2014), члана 53, а у вези са чланом 133. став 2. тачка 5. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12 – одлука УС, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл. гласник РС“, број 3/10), у складу са Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Сл.гласник РС“ број 7/2015), издаје:

### ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле у КО Савски венац, град Београд

**ПРЕДМЕТ ЗАХТЕВА:** издавање информације о локацији за кп бр. 1508/127, 1508/128, 1508/130, 1508/131, 1508/132, 1508/133, 1508/134, 1508/135, 1508/136, 1508/137, 1508/138, 1508/139, 1508/140, 1508/150, 1508/151, 1508/152, 1508/153, 1508/154, 1508/155, 1508/156, 1508/157, 1508/158, 1508/159, 1508/160, 1508/161, 1508/162, 1508/163, 1508/174, 1508/175, 1508/176, 1508/177, 1508/179, 1508/180, 1508/181, 1508/182, 1508/183, 1508/184, 1508/185, 1508/190, 1508/191, 1508/296, 1508/297, 1508/298, 1508/299, 1540, 1570 и делове к.п. бр. 1505/1, 1505/2, 1508/1, 1508/126, 1508/142, 1508/143, 1508/146, 1508/17, 1508/193, 1508/295, 1508/305, 1575 и 1577 КО Савски венац, град Београд, а ради изградње објекта.

### **ПЛАНИРАНА НАМЕНА ОБЈЕКТА:**

Увидом у рефералну карту бр. 03 – *Планирана намена површина* Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“, целе к.п. бр. 1508/127, 1508/128, 1508/130, 1508/131, 1508/132, 1508/133, 1508/134, 1508/135, 1508/136, 1508/137, 1508/138, 1508/139, 1508/140, 1508/150, 1508/151, 1508/152, 1508/153, 1508/154, 1508/155, 1508/156, 1508/157, 1508/158, 1508/159, 1508/160, 1508/161, 1508/162, 1508/163, 1508/174, 1508/175, 1508/176, 1508/177, 1508/179, 1508/180, 1508/181, 1508/182, 1508/183, 1508/184, 1508/185, 1508/190, 1508/191, 1508/296, 1508/297, 1508/299, 1570 и делови к.п. бр. 1505/1, 1505/2, 1508/1, 1508/126, 1508/142, 1508/143, 1508/146, 1508/193, 1508/295, 1508/305, 1575 и 1577 КО Савски венац се налазе у Целини III, Блоку 19, Зони „К3“ – Кула Београд и Зони „К4“ – Шопинг мол.

Зону „К3“ – Кула Београд карактерише објекат/репер веома високе спратности (максимално 220 m) намењен комерцијалним садржајима културе и забаве, хотелу, пословању и пословним апартманима.

Зону „К4“ – Шопинг мол карактерише објекат тржног центра ниске спратности са припадајућим слободним пешачким површинама и акцентима високе спратности намењених хотелу, пословним апартманима и становању.

Катастарска парцела бр. 1508/298, 1540 и делови к.п. бр. 1508/1, 1505/2, 1508/305 и 1508/295 КО улазе у грађевинску парцелу ГП – 3 у Зони „К3“.

Катастарска парцела бр. 1508/17 представља површину јавне намене, ЗП1 – заштитни зелени појас.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ К3**

#### **Услови за формирање грађевинске парцеле :**

Предметним планом формирана је парцела ГП – 3 у коју улазе целе к.п. бр. 1508/298, 1540, 1508/133, 1508/132, 1508/299, 1508/302, 1508/296, 1508/131, 1508/130, 1508/297 и делови к.п. бр. 1506/1, 1508/1, 1496/2, 1505/1, 1505/2, 1508/305, 1508/295, 1505/3, 1508/134, 1508/135 и 1508/301 КО Савски Венац.

#### **Намена:**

- комерцијалне зоне и градски центри;
- компатибилне намене: становање, максимално до 20%;
- пожељно је ниже етаже објекта наменити за комерцијалне садржаје културе (галерија, изложбени простор и сл.).

#### **Положај објекта на парцели:**

- објекат поставити у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама;
- грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити максимално 90% парцеле. Могуће је повезивање куле са тржним центром (зона К4) подземном везом, за потребе колског приступа гаражи и пешачких комуникација између два објекта;
- објекат високе спратности је слободностојећи, типа кула;
- није дозвољено упуштање делова објекта (еркери, улазне надстрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија;
- за објекте висине преко 50 m, обавезна је израда анализе испуњености и потврде критеријума за изградњу високог објекта.

**Индекс заузетости (З):**  $Z_{\text{макс}}=70\%$ .

**Максимална спратност/висина објекта:**

- максимална висина објекта је 220 m у односу на коту приступне саобраћајнице (тротоара).

**Кота приземља:**

- кота приземља не може бити нижа од коте терена;
- кота приземља је максимум 0,2 виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара);

**Услови за слободне и зелене површине:**

- обезбедити минимално 30% слободних и зелених површина на нивоу зоне у блоку, од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом;
- део парцеле у појасу између грађевинских линија према парцели тржног центра (зона К4), обавезно одредити за слободне и зелене површине у јавном коришћењу;
- пејзажно уређење треба да је репрезентативно, атрактивно и усклађено са партерним и пејзажним уређењем приобалног појаса;
- за планиране зелене површине изнад подземних етажа, обезбедити надслој земље од 120 cm. За озелењавање користити мања дрвенаста стабла лишћара и четинара, жбунасте и цветне врсте, као и травњаке;
- за пејзажно-архитектонско уређење зелених површина, сходно расположивом простору и оријентацији зелене површине, важе општа правила уређења и грађења зелених површина.

**Архитектонско обликовање:**

- применити обликовање и материјале у складу са наменом и репрезентативним карактером објекта – новог визуелног репера града.

**Услови за ограђивање парцеле:**

- није дозвољено ограђивање парцеле.

**Степен комуналне опремљености:**

- објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

**Инжењерско-геолошки услови:**

- планирани објект се налази у инжењерскогеолошком рејону ПБ2;
- досадашњим истраживањима ниво подземне воде је утврђен на коти 72,00 – 74,00 mnn;
- при изradi објекта максималне висине 200 m, који су већег специфичног оптерећења неопходна је примена дубоког начина фундаирања путем шипова;
- вибрационе карактеристике тла потребне за статичке прорачуне утицаја сеизмичности прилагодити најновијим прописима.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ К4**

**Услови за формирање грађевинске парцеле :**

- минимална површина грађевинске парцеле је 1.000 m<sup>2</sup>;
- минимална ширина уличног фронта парцеле је 50 m;
- максимална површина грађевинске парцеле је површина целе зоне у блоку.

**Намена:**

- комерцијалне зоне и градски центри;
- компатибилне намене: становање и стамбено ткиво максимално до 20%, инфраструктурни објекти (ТС 110/10 kV мин. димензија: 35 x 40 m) у склопу основног волумена објеката.

**Положај објекта на парцели:**

- објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинским линијама;
- грађевинска линија подземног дела објекта може обухватити максимално 90% парцеле;
- објекти су слободностојећи, једнострано или двострано узидани;
- дозвољено је упуштање делова објеката ка реци, искључиво у виду два појединачна линијска акцента (еркери, терасе и сл.), максимално до 30 m ван дефинисаних грађевинских линија;
- дозвољена је изградња више објеката на парцели;
- међусобно растојање објеката мора бити:
- најмање  $\frac{2}{3} h$  вишег објекта, у случају да су оба објекта стамбена,
- најмање  $\frac{2}{3} h$  пословног објекта у случају да су објекти стамбени и пословни, али не мање од  $\frac{1}{2} h$  стамбеног објекта.
- најмање  $\frac{1}{2} h$  у случају да су оба објекта намењена пословању;
- растојања се мере и у односу на друге објекте у блоку и непосредном окружењу;
- подијуми се не узимају у обзир код провере минималног растојања.
- за објекте висине преко 50 m, обавезна је израда анализе испуњености и потврде критеријума за изградњу високог објекта, како је наведено у одељку 4.12. Смернице за спровођење плана.

**Индекс заузетости (З):** макс=70% (изузетак од правила је парцела тржног центра на којој је З<sub>макс</sub>=90%).

**Максимална спратност/висина објекта:**

- максимална висина основног волумена објеката (подијума) је 18 m, са висинским акцентима (кулама) максималне коте венца објекта од 80 m у односу на коту приступне саобраћајнице (тротоара);
- минимална дозвољена висина најниже коте делова објеката пуштених ка реци (два појединачна линијска акцента) износи 5 m изнад највише коте кеја, како би се омогућило неометано функционисање пешачког и бициклистичког саобраћаја;
- максимална дозвољена ширина препуштених линијских акцената износи 15 m, а њихова макс. висина 6 m.

**Кота приземља:**

- кота приземља не може бити нижа од коте терена;
- кота приземља је максимум 0,2 виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара);
- није дозвољено становање у приземљу објеката.

**Услови за слободне и зелене површине:**

- обезбедити минимално 30% слободних и зелених површина на нивоу зоне у блоку, од чега најмање 10% мора бити у директном контакту са тлом; Изузетак од правила је парцела тржног центра, где је обавезно обезбедити 10% зеленила у директном

контакту са тлом, а 20% слободних и зелених површина на кровној тераси објекта;

- за планиране зелене површине изнад подземних етажа, односно подијума обезбедити надслој земље од 120 см. За озелењавање користити мања дрвенаста стабла лишћара и четинара, жбунасте и цветне врсте, као и травњаке;
- препоручује се озелењавање равних кровова високих објеката на минимално 30 см земљишног супстрата, као и озелењавање фасада;
- за пејзажно-архитектонско уређење зелених површина, сходно расположивом простору и оријентацији зелене површине, важе општа правила уређења и грађења зелених површина.

#### **Архитектонско обликовање:**

- у циљу избегавања слепих фасада објеката, обавезно је пројектовање фасадних отвора, пешачких продора кроз блок/приземље објекта, атрактивних и јавно доступних садржаја у деловима објекта у контакту са шеталиштем и јавним простором (пјачете, атријуми, кафеи, ресторани, трговине, галерије и сл.) и примена транспарентних материјала и застакљених површина на нижим етажама објекта;
- кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;
- делове објекта који у виду акцената излазе ван грађевинске линије ка реци, пројектовати као лаке, транспарентне волумене;
- применити материјале у складу са наменом.

#### **Услови за ограђивање парцеле:**

- није дозвољено ограђивање парцеле.

#### **Степен комуналне опремљености:**

- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.

#### **Инжењерско-геолошки услови:**

- планирани објекат се налази у инжењерскогеолошком рејону ИБ2; при изradi и експлоатацији објеката неопходна је примена адекватних мера у циљу елиминисања негативног утицаја подземне воде до коте 74,00 mnn;
- у зависности од статичких и грађевинских карактеристика објеката, фундаирање се може извести на два начина – плитко или дубоко фундаирање. За објекте малог специфичног оптерећења препоручује се варијанта плитког фундаирања. При израд објеката већег специфичног оптерећења неопходно је дубоко фундаирање путем шипова;
- начин фундаирања може се изабрати тек након детаљних инжењерско-геолошких истраживања и геостатичке анализе за сваки објекат понаособ;
- на осталим деловима терена где се предвиђа насипање терена при нивелационом уређењу (до коте 77,00 mnn), као и при засипању клинова између објеката и темељних косина, могу се уградити песковите наслаге уз прописно збијање у тањим слојевима.

#### **ПРАВИЛА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА:**

У складу са Рефералном картом бр. 05 *План грађевинских парцела са планом спровођења*, за блок 19 планира се даља планска разрада урбанистичким пројектом за потребе

дефинисања секундарне мреже саобраћајница и верификације урбанистичко-архитектонског решења пре изградње. Минимални обухват урбанистичког пројекта је блок.

Саставни део ове Информације о локацији су изводи из графичких прилога из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ – Реферална карта бр. 03 *Планирана намена површина* и Реферална карта бр. 05 *План грађевинских парцела са планом спровођења*.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

**ПОМОЋНИК МИНИСТРА**

**Мр Ђорђе МИЛИЋ, д.п.п.**

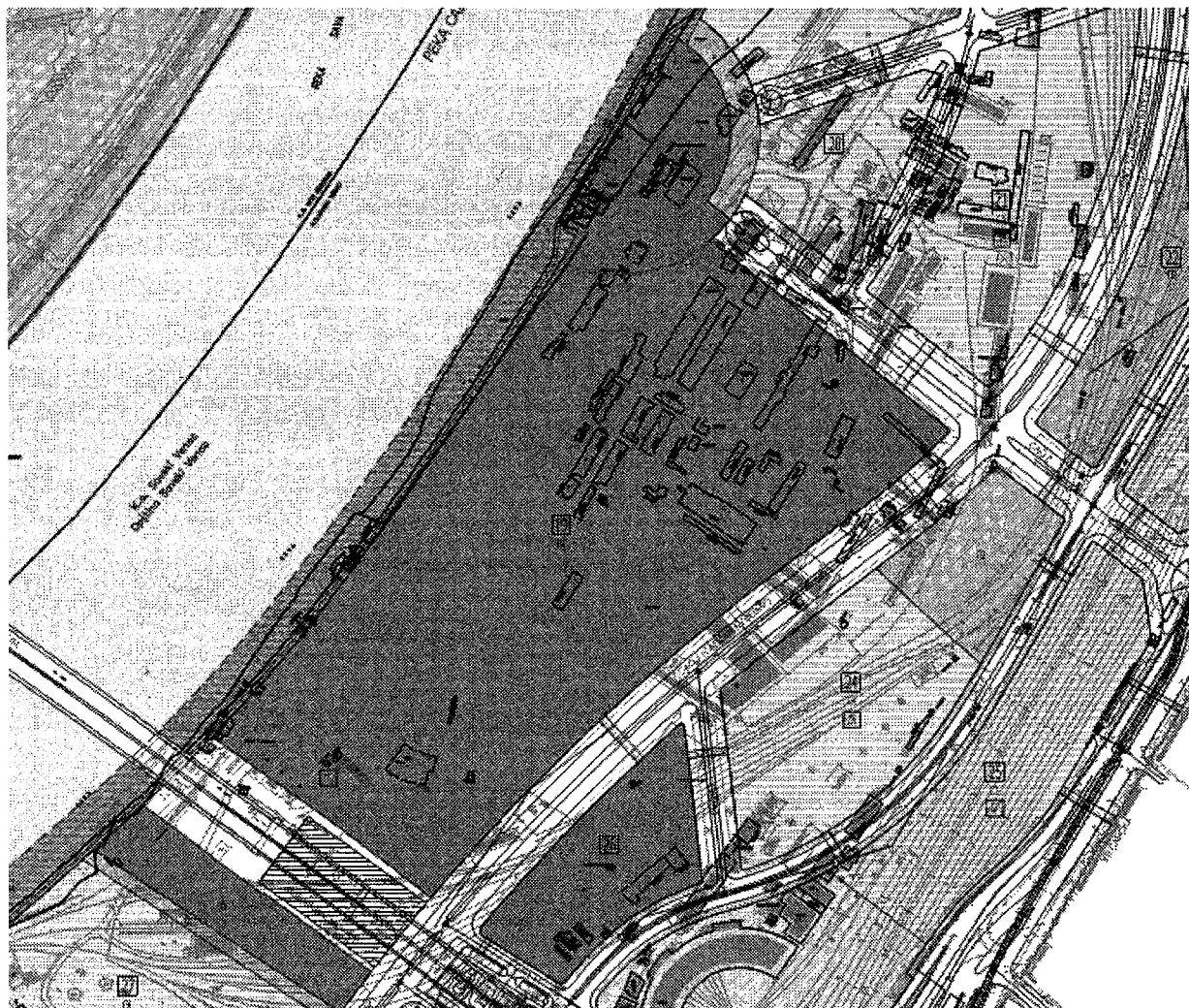
по овлашћењу министра

бр. 031-01-37/2015-02 од 17.03.2015. године

Доставити:

- „Београд на води“ д.о.о. ул. Карађорђева бр. 48, 11 000 Београд;
- архиви.

Извод из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града  
Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ – Реферална карта  
бр. 03 *Планирана намена површина*



**ЛЕГЕНДА:**

	ГРАДОНАЧЕРТОВАЊЕ
	ГРАДОНАЧЕРТОВАЊЕ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗА ПУТЕВЕ
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
	ОДРЕДБА БУЉИЦА

**ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА**

	ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ПОСРЕДНА ЈАВНА ПАРКОВА
	ОДНОБРАЋАЈНА ПОВРШИНЕ
	ПОСРЕДНА-ОДНОБРАЋАЈНА
	КАРДОНАЧЕРТОВАЊЕ С ПУТЕМ
	ИНТЕРИЈОРНА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА ЗА КИЉЕЗЕ И ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ
	ЖЕЛЕЗНИЦА
	ЖЕЛЕЗНИЦА И РЕГУЛАЦИОНА САОБРАЋАЈНА
	ВОДНО ЗОНАЛИЗАЦИЈА
	АКВАТОРИЈА ВОДНЕ САОБРАЋАЈНЕ
	ПРИОБАЉНО ЗОНАЛИЗАЦИЈА

	ЈАВНЕ И НЕПОСРЕДНО ПОВРШИНЕ
	ПОВРШИНЕ СТАЖИЈА
	РЕКРЕАЦИОНА СТАЖИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА
	ТЕМАТИЧНА СТАЖИЈА
	ТЕМАТИЧНА СТАЖИЈА

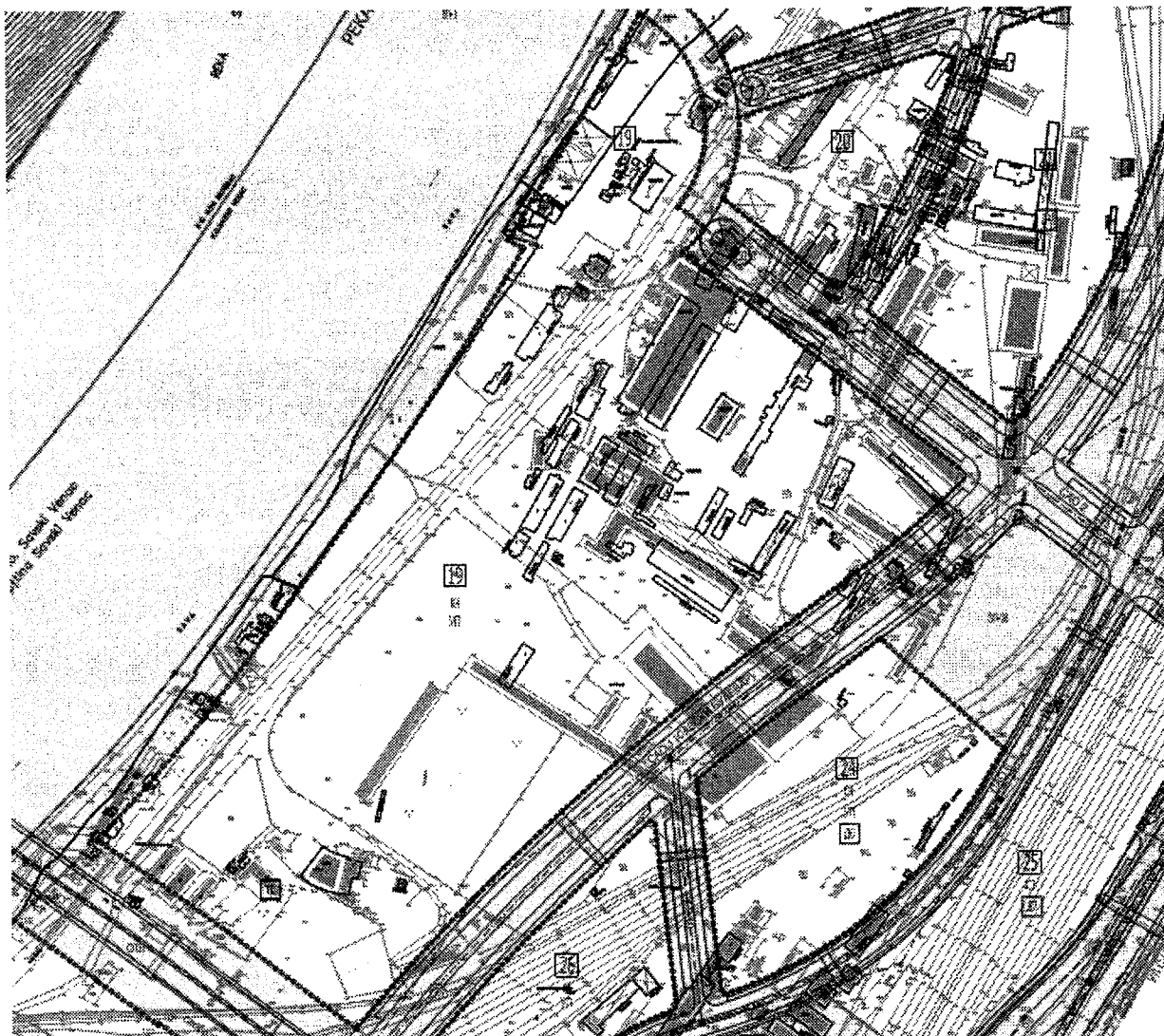
	ЈАВНЕ И НЕПОСРЕДНО ПОВРШИНЕ
	ПОВРШИНЕ
	САЖИЈА
	САЖИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	ПОВРШИНЕ

	ЈАВНЕ И НЕПОСРЕДНО ПОВРШИНЕ
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА
	РЕКРЕАЦИЈА И РЕКРЕАЦИЈА

**ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА**

	СТАЖИЈА И СТАЖИЈА
	СТАЖИЈА СТАЖИЈА
	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И РЕКРЕАЦИЈА
	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ

Извод из Просторног плана подручја посебне намене уређења дела приобаља града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ – Реферална карта бр. 05 План грађевинских парцела са планом спровођења



## ЛЕГЕНДА:

	ГРАНИЦА ПЛАНА		ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ВОДНЕ ПОВРШИНЕ (ВП-1 до ВП-19)
	ГРАНИЦА ЗОНЕ		ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (СП-1 до СП-48)
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ЗА МАЛУ ВОДУ		ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ - ЖЕЛЕЗНИЦА
	РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА		ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	ОЗНАКА БЛОКА		МИНИМАЛНИ ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
	ОЗНАКА ЗОНЕ		ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЈАВНОГ КОНКУРСА
	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ЈАВНОГ КОНКУРСА ЧИЈИ ЋЕ ОБУХВАТ БИТИ НАКНАДНО ДЕФИНИСАН
	ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		ОБАВЕЗНА ИЗРАДА АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКОГ КОНКУРСА - МИНИМАЛНИ ОБУХВАТ
	ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ОБЈЕКТЕ И КОМПЛЕКСЕ (JS-1 ДО JS-14)		ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
	ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ (ИП-1 ДО ИП-4)		
	ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (ЗП-1 ДО ЗП-23)		
	ОЗНАКА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ВОДНЕ ПОВРШИНЕ (ВП-1 до ВП-19)		