



Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Број предмета: 350-02-01340/2019-14-1

Датум: 24.06.2019.

Београд, Немањина 22 – 26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, поступајући по захтеву „Урбанистички центар“ д.о.о. из Београда, Топличин венац бр. 11/II, за измену информације о локацији због исправке техничке грешке, у складу са чланом 6. и 37. став 8. 9. и 10. Закона о министарствима („Сл. гласник РС“ бр. 44/2014, 15/2015, 54/2015, 96/2015 и 62/2017), чл. 53, а у вези члана 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, 145/14, 83/18, 31/2019 и 37/2019) и Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Сл.гласник РС“, број 3/10), у складу са Планом детаљне регулације блока 12, Градске општине Нови Београд и Земун („Службени лист Града Београда“, број 98/2017) и овлашћењем садржаним у решењу министра број 031-01-17/2018-02-2 од 26.11.2018. године, издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

за к.п. бр. 1022/20, 1025/1 и 1025/2 КО Нови Београд,
градска општина Нови Београд, град Београд

Предмет захтева: информација о локацији за к.п. бр. 1022/20, 1025/1 и 1025/2 КО Нови Београд, на територији града Београда, за потребе изградње објекта виших од 50м.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Правила уређења и грађења за површине осталих намена:

У оквиру плана, разликују се две зоне мешовитих градских центара:

- М-П – зона у којој су комерцијални садржаји заступљени 100%
- М-С – зона у којој је однос становање: комерцијални садржаји 0–90% : 10–100%

МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ – ЗОНА М-С

ОСНОВНА НАМЕНА: Мешовити градски центри – однос становање : комерцијални садржаји = 0–90% : 10–100%.

- Комерцијални садржаји подразумевају области: трговина, угоститељство, администрација, услуге, забавни садржаји и друге комерцијалне делатности.
- У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални садржаји.

КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНЕ:

- Са мешовитим градским центрима компатибилне су јавне службе и комплекси, као што су предшколске установе, култура, високо школство, различите управе, државна администрација, и слично,
- На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража,
- Ако се укаже потреба за јавним службама, које би биле компатибилна намена мешовитим градским центрима, кроз израду урбанистичког пројекта, а у складу са условима надлежне институције, утврдили би се неопходни капацитети и параметри.

ОБАВЕЗНИ ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ:

- комбинована дечја установа,
- објекат здравствене заштите,
- библиотека

Ове садржаје планирати у складу са поглављем „Садржаји социјалног стандарда“. Обавезном израдом јединственог урбанистичког пројекта биће одређене грађевинске парцеле на којима ће бити реализоване планиране јавне намене социјалног стандарда.

БРОЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

- На свакој грађевинској парцели може се градити један или више објеката у оквиру дозвољених урбанистичких параметара,
- Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре,
- Дозвољена је фазна изградња објекта и издавања употребне дозволе ако представља једну грађевинску целину.

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

- Нова грађевинска парцела, настала парцелацијом, мора имати минималну ширину фронта 20,0 m и минималну површину 2.000 m²,
- Обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ:

- Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинским линијама, које су приказане на графичком прилогу: Лист 3,
- Регулационо-нивелациони план са саобраћајним решењем.
- према типологији објекти могу бити слободностојећи, једнострано узидани и двострано узидани,
- грађевинска линија подземних делова објеката не сме излазити ван граница парцеле, а подземни део објекта може да заузме максимално до 90% површине парцеле.

РАСТОЈАЊЕ ОД БОЧНЕ И ЗАДЊЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

Правила за растојања објеката од граница парцела дата су у случају формирања више грађевинских парцела. – минимално растојање објекта без отвора на фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 0m. Уколико је објекат повучен од границе парцеле:

- Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на фасадама, (парапет отвора 1,6 m) од граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта, али не мање од 5 m,

- Минимално растојање објекта са отворима просторија за рад или стални боравак људи, на фасадама, од граница парцеле у овој зони је $1/3$ висине објекта, али не мање од 8m.

У случају да је минимално растојање одређено према висини мање од растојања у метрима, примењује се вредност у метрима, а у супротном вредност одређена у односу на висину.

РАСТОЈАЊЕ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ПАРЦЕЛИ:

- На грађевинској парцели се може градити један или и више објекта у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објекта;
- Није дозвољена изградња помоћних објекта изузев објекта у функцији техничке инфраструктуре.
- Минимално међусобно растојање објекта на истој парцели или грађевинском комплексу је $2/3$ висине вишег објекта али не мање од 15 m, а од помоћних објекта једна висина помоћног објекта, али не мање од 5 m

УСЛОВИ ЗА ОДСТУПАЊЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају еркери на објектима могу прелазити регулациону линију:

- максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар једнак или мањи од 3,5 m и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 m изнад тротоара,
- максимално 1 m ако је тротоар већи од 3,5 m, а ширина улице већа од 15 m и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара,
- Нису дозвољени еркери ван грађевинске линије на делу објекта према задњој граници парцеле као ни према бочним границама парцела, односно према суседним објектима.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ („З“):

У оквиру ове зоне дефинисани је:

- максимални индекс заузетости „З“=50%

ВИСИНА ОБЈЕКТА:

- максимална висина венца објекта у зони М-С је 32,0 m (максимална висина слемена објекта је 37,0 m),
- у појасу ширине 40m уз Булевар Николе Тесле , унутар зоне грађења, дозвољена је градња високих објекта, висине до 150 m, у складу са „Анализом и потврдом испуњености критеријума за изградњу високог објекта”* која садржи оцену испуњености критеријума за изградњу, принципе обликовања и дефинише просторно програмске елементе за изградњу локације. У случају изградње високих објекта, обавезна је сарадња са безбедоносним службама, приликом израде техничке документације (*Саставни део документације плана је „Анализа и потврда испуњености критеријума за изградњу високог објекта” коју је израдио биро „АГ Consult” из Земуна и на коју је сагласност дала Комисија за планове Скупштине Града Београда).

КОТА ПОДА ПРИЗЕМЉА:

- 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,
- у случају планирања платоа и ниског и високог приземља, максималну коту висине платоа потребно ускладити са постојећим платоом, у изграђеном делу блока 12, тако да буду исте висине. У том случају изграђени габарити платоа не улазе у обрачун индекса заузетости.

ОБЛИКОВАЊЕ ЗАВРШНЕ ЕТАЖЕ И КРОВА:

- Повучени спрат се повлачи минимално 1,5 m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повучене етаже пројектовати као раван или плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.

УСЛОВИ ЗА СЛОБОДНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ:

- проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%
- незастрте зелене површине на парцели су мин. 10%

РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈА/ ПАРКИРАЊА:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у „Мрежа саобраћајница – Паркирање”,
- максимална заузетост подземном гаражом је 90% површине парцеле

МИНИМАЛНИ СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ КОМУНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ:

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

ИНЖЕЊЕРСКОГЕОЛОШКИ УСЛОВИ:

За следеће фазе пројектовања неопходна су Законом прописана инжењерскогеолошка (геотехничка) истраживања. Концепција детаљних инжењерскогеолошких односно геотехничких истраживања за више нивое израде техничке документације треба да дефинише следеће:

- литолошки састав терена, дубину до појаве подземне воде, агресивност подземне воде на бетон, физичко-механичке параметре издвојених литолошких средина, дубину до појаве средине у којој би се завршавали шипови;
- програм детаљних инжењерскогеолошких – геотехничких истраживања терена треба усагласити са карактеристикама објекта и специфичностима терена и његове природне конструкције и посебно захтевима који произилазе из инжењерскогеолошких услова градње.

У складу са овим, за потребе израде пројектне документације за ниво ПГД-а и ПЗИ-а неопходно је у габаритима будућих објекта извести истражне бушотине дубине минимум 25, опите статичке пенетрације (ЦПТ опите) са пенетрометром од 20 t све до искоришћења силе, лабораторијска геомеханичка испитивања, хемијска испитивања узорака воде. На основу резултата свих изведених истраживања треба дефинисати геотехничке услове и препоруке за фундаирање будућих објекта као и

одговарајуће геостатичке прорачуне (прорачуни дозвољене носивости шипова и прорачуне слегања објеката).

За планско подручје предвиђено је следеће спровођење:

- непосредна примена правила грађења за површине осталих намена – обавеза спровођења јединственим урбанистичким пројектом којим ће се одредити на којим парцелама ће се наћи јавни садржаји (мешовити градски центри, зона М-С).

Издавањем ове информације о локацији престаје да важи информација о локацији бр. 350-02-01340/2019-14, од 04.06.2019.

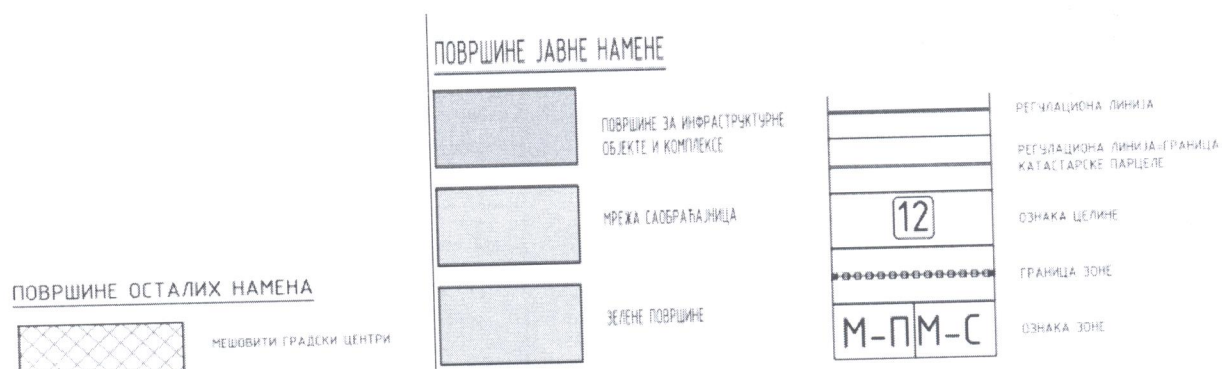
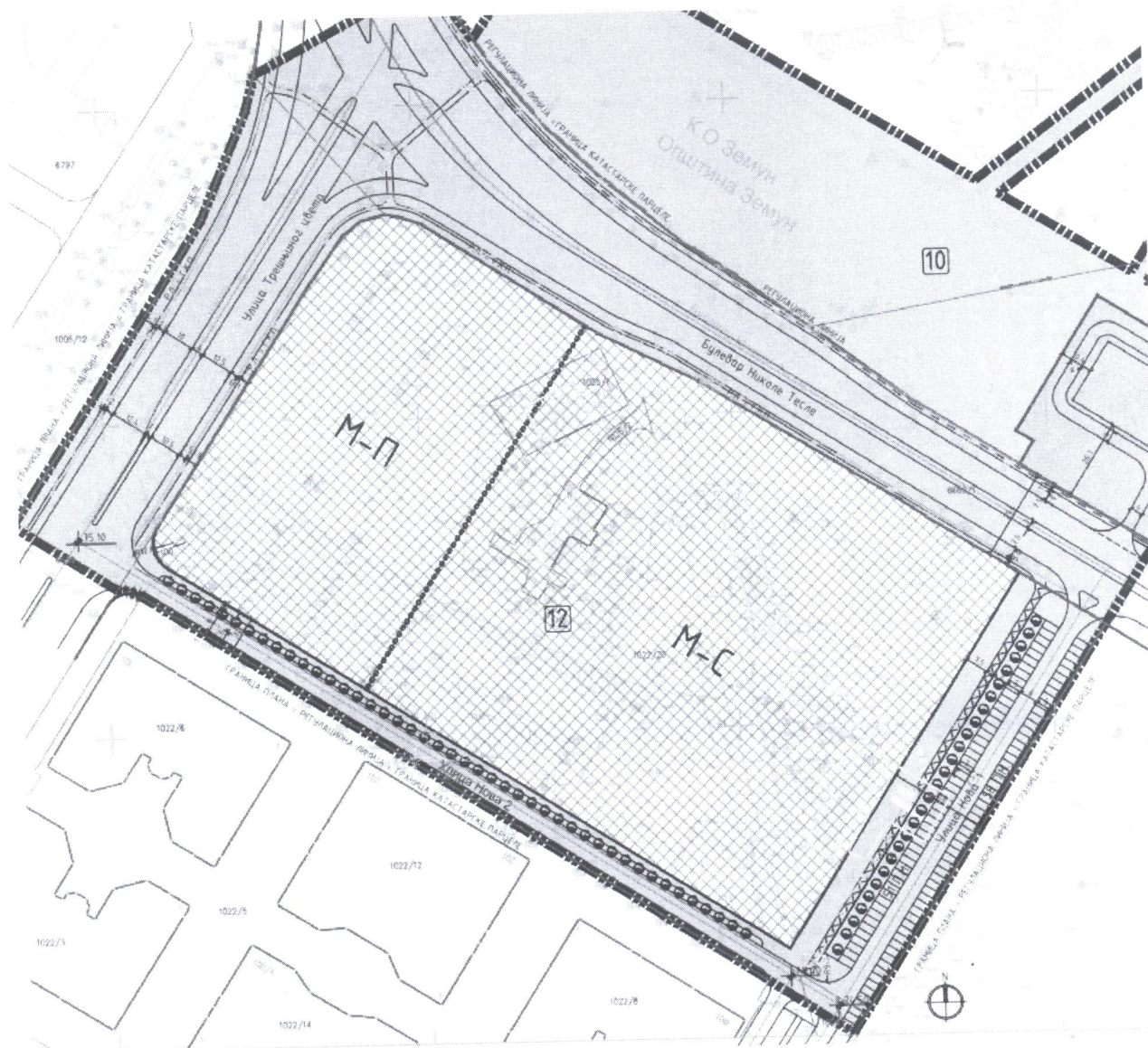
Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.



Доставити:

- „Урбанистички центар“ д.о.о., Топличин венац бр. 11/II, 11000 Београд,
- архиви.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ



[illegible]

ГРАНИЦА КОЛОВОЗА