

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. 350.1-5155/2017
16.10.2017.године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : ГП „НАПРЕД“ а.д, Булевар Михајла Пупина бр. 115, Нови Београд

ПОВОД ЗАХТЕВА : информација о локацији за КП 1050/1, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1050/6, 6664/2 и 6779 КО Нови Београд, Блок 26, ради провођења промена у катастру непокретности и формирања грађевинских парцела (ГП1 - ГП8) и парцела јавног земљишта (ЈС1 – ЈС5 и САО1 – САО4)

ПРИЛОГ : без копије плана

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

за катастарске парцеле 1050/1, 1050/3, 1050/4, 1050/5, 1050/6, 6664/2, 6779,
6664/1, 6679, 6657, 6665/1, 6680/1 и 6681/1 КО Нови Београд

ПЛАНСКИ ОСНОВ

- План детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 129/16)

НАМЕНА ПОВРШИНА

Грађевинске парцеле (ГП1 - ГП8), обухватају : целу катастарску парцелу 6664/2 и делове катастарских парцела 6779, 1050/1, 1050/3, 1050/4 и 1050/5 КО Нови Београд.

Парцеле јавног земљишта намењене за (ЈС1 – ЈС5), обухватају : делове катастарских парцела 6664/1, 1050/1, 1050/3, 1050/4, 1050/5 и 6679 КО Нови Београд.

Парцеле јавног земљишта намењене за (САО1 – САО4), обухватају : део катастарске парцеле 6657 и целе катастарске парцеле 6665/1, 6680/1 и 6681/1 КО Нови Београд.

Подручје блока 26 чине три карактеристичне целине (зоне):

- Комерцијалне зоне и градски центри - К1 и К2, (постојећи објекти у блоку 26 на грађевинским парцелама ГП-1 и ГП-2);
- Верски објекти и комплекси – ВО, (Комплекс цркве Светог Симеуна Мироточивог на грађевинској парцели ГП-3);
- Комерцијалне зоне и градски центри - К3, (планирани објекти (обј 1 до обј 5) на пет грађевинских парцела (ГП-4 до ГП-8) чији су делови уређени као слободне и зелене површине - парковско уређење.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ И ГРАДСКЕ ЦЕНТРЕ - ЗОНЕ К1, К2 и К3

Комерцијалне зоне и градски центри	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Зона К1	део катастарске парцеле 6779	ГП-1
Зона К2	цела катастарска парцела 6664/2 део катастарске парцеле 1050/3	ГП-2
Зона К3	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4	ГП-3



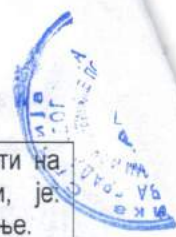
	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/3	ГП-4
	део катастарске парцеле 1050/1	ГП-5
	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4, 1050/5	ГП-6
	део катастарске парцеле 1050/1	ГП-7
	део катастарске парцеле 1050/1	ГП-8
Основна намена	<ul style="list-style-type: none">Основна намена ове зоне су комерцијалне зоне и градски центри.У оквиру основне намене - комерцијалне зоне и градски центри могу бити заступљени следећи садржаји:<ul style="list-style-type: none">пословање;хотели;трговина;угоститељство.<u>Зона К1</u> - постојећи објект са пратећим садржајима, задржава се у постојећем стању.<u>Зона К2</u> - постојећи објект са пратећим садржајима, задржава се у постојећем стању.<u>Зона К3</u> - Овој зони припадају грађевинске парцеле ГП4, ГП5, ГП6, ГП7 и ГП8, на којима се планира изградња пет објеката (обј1, обј2, обј3, обј4, обј5).Објекти 1, 4, и 5 (обј1, обј4 и обј5) су намењени комерцијално пословним садржајима и у њима не може бити заступљено становање.Објекти 2 и 3 (обј2 и обј3) су претежно стамбене намене. Објекти 1,2 и 3 (обј1, обј2, и обј3) су слободни у нивоу две етаже приземља и првог спрата (осим конструктивних елемената и комуникација), како би се обезбедили пешачки токови и визуелни продори ка суседним блоковима и окружењу:<ul style="list-style-type: none"><u>објект 1 (обј1)</u> - тракт где је планирана изградња високог акцента (макс. висине 65m),<u>објект 2 (обј2)</u> - тракт који је паралелан са Улицом шпанских бораца у делу између два бочна тракта,<u>објект 3 (обј3)</u> - тракт који је паралелан са Улицом пролетерске солидарности до бочног тракта.Остале делове приземља објеката 1,2 и 3 (обј1, обј2 и обј3) наменити за јавно доступне, атрактивне садржаје који подижу посећеност и квалитет простора (кафеи, ресторани, трговине, галерије, агенције и сл.).Такође не дозвољава се изградња објеката 1,2 и 3(обј1, обј2 и обј3) од 32m до 38m висине ових објеката, осим конструктивних елемената, вертикалних комуникација и излаза на кров са виших делова објеката.	
Компатибилност намене	<ul style="list-style-type: none">У зонама <u>К1</u> и <u>К2</u> планом није дозвољена компатибилност намена. У овим подзонама су заступљени комерцијално пословни садржаји 100%.У <u>зони К3</u> у оквиру основне намене „комерцијалне зоне и градски центри“ могу бити заступљене и следеће компатибилне намене:<ul style="list-style-type: none">становање и стамбено ткиво;култура и забава;социјална, здравствена и дечија заштита;образовање. <p>Становање као компатибилна намена може бити заступљено до 26% укупно планиране БРГП за зону К3 и то само у објектима 2 и 3 (обј2 и обј3) на грађевинским парцелама ГП5 и ГП6.</p> <p>Остале компатибилне намене могу бити заступљене до максимално 10% БРГП на нивоу грађевинске парцеле.</p> <ul style="list-style-type: none">У приземљу објекта 2 (обј2) су планирана четири депанданса предшколске	



	<p>за ГП6 - Из = 40%, за ГП7 - Из = 48%, за ГП8 - Из = 46%.</p>
Висина венца објекта	<ul style="list-style-type: none">▪ Максимална висина објекта у Плану је дефинисана висином објекта од коте приступне саобраћајнице.▪ У зони КЗ је планирана изградња 5 објекта. Сваки од објекта се састоји из основног габарита (базиса) и високог дела објекта. Висина венца основног габарита (базиса) свих планираних објекта је 32m.▪ Висине венца високих делова објекта по објектима износе: за објекта 1 - максимално 65m; за објекат 2 - максимално 58m; за објекат 3 - максимално 52m; за објекте 4 и 5 - максимално 120m.
Кота приземља	<ul style="list-style-type: none">▪ Кота приземља не може бити нижа од коте терена.▪ Кота приземља је максимум 1.2m виша од коте приступне саобраћајнице (тротоара).
Саобраћајни приступи	<ul style="list-style-type: none">▪ Колски приступ у зону КЗ планира се са Улице пролетерске солидарности и са улице Шпанских бораца, преко планираних јавних саобраћајница у блоку 26 које се у четворокраким раскрсницама прикључују на ободну саобраћајну мрежу, у свему према графичком прилогу број 3 – Регулационо нивелационо решење, Р 1:1000.▪ Такође се планирају два колска приступа, планираним гаражама на грађевинским парцелама ГП-7 и ГП-8 за планиране објекте 4 и 4 (обј4 и обј5), из Булевара др Зорана Ђинђића.▪ Радијусе скретања при уласку/изласку у/из зону КЗ извести према прописаним нормативима за меродавно возило.▪ Рампе за приступ подземним гаражама пројектовати иза тротоара, са нагибом до 12% за отворену и до 15% за покривену или откривену грејану рампу.
Правила за интерне саобраћајне површине	<ul style="list-style-type: none">▪ Саобраћај у зони КЗ, на ГП4 до ГП8 је планиран на начин да су из улица Шпанских бораца и Пролетерске солидарности планирана по два надземна приступа подземним саобраћајницама. То су јавне саобраћајне површине – планиране грађевинске парцеле ЈС2, ЈС3, ЈС4 и ЈС5. Преко ових јавних саобраћајних површина се приступа подземним саобраћајницама. Преко интерних подземних саобраћајница се приступа гаражама, објектима и врши снабдевање свих планираних намена.▪ На грађевинским парцелама ГП4 до ГП8 није дозвољено планирање интерних надземних саобраћајница.▪ На грађевинским парцелама ГП4 до ГП8, надземно није дозвољен транзитни аутомобилски саобраћај кроз блок. Дозвољен је колски приступ само интервентним и ватрогасним возилима која се крећу противпожарном саобраћајницом која је интегрисана у пешачке коридоре.▪ Ширину интерних подземних саобраћајница, у зависности од планираних садржаја, односно од очекиваног интензитета колског саобраћаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.▪ Противпожарна саобраћајница је саставни део пешачких токова. Планирати је изнад интерних подземних саобраћајница и гаража, како би се максимално искористиле слободне површине грађевинских парцела за планирање незастртих зелених површина.▪ Противпожарна саобраћајница мора бити одговарајућих димензија како би задовољила потребе приступа меродавног противпожарног возила. Уколико је једносмерна мора имати ширину од минимум 3.5m као и везу на две саобраћајне површине, а уколико је двосмерна мора имати ширину од минимум 6.0m.
Правила за паркирање	<ul style="list-style-type: none">▪ Паркирање решавати у подземној гаражи на грађевинској парцели. Пројекат гараже урадити у складу са стандардима и прописима за ту врсту објекта.▪ Нормативи за паркирање дата су у поглављу 3.1.3. Паркирање.▪ Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка на

	<p>места за смештај, у зависности од угла паркирања и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови...), димензионисати према нормативима, и то за управна гаражна места за путничке аутомобиле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за гаражни бокс: ширина не мање од 2.7m x 5.5m; - за гаражна места са једностраном препреком: димензије не мање од 2.4m x 4.8m; - за гаражна места са двостраном препреком: димензије не мање од 2.5m x 4.8m; - за гаражна места без бочних препрека: димензије не мање од 2.3m x 4.8m. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Надземни паркинг је планиран уз део објекта 2 и намењен је потребама четири депанданса предшколске установе. На овом паркингу се планира око 60 паркинг места. ▪ Уколико се потребе за паркирањем не могу у потпуности решити у планираним подземним гаражама, паркинг места се могу планирати и на надземним етажама (или деловима етажа) у објектима, при чему иста улазе у обрачун планиране БРГП.
Услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> ▪ На грађевинским парцелама ГП-4, ГП-5 и ГП-6 обезбедити минимум 30% зелених површина, од чега минимум 20% за незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом). ▪ На грађевинским парцелама ГП-7 и ГП-8 обезбедити минимум 40% зелених површина, од чега минимум 30% за незастрте зелене површине (у директном контакту са тлом). ▪ Изнад подземних објеката планирати поплочање и партерно зеленило које мора да има земљишни профил са карактеристичним слојевима, минималне корисне дубине 80cm. ▪ Простор опремити мобилијаром и садржајима за игру деце (претходно одредити простор за дечије игралиште). Норматив за дечија игралишта (3-11 година) је 1m²/становнику (мин. 100-150m²). ▪ Обезбедити адекватно сакупљање и одвођење атмосферске воде. Решити и систем наводњавања. ▪ Примењен је принцип максималне ослобођености партера који даје могућност да се испоштују прописане норме о заступљености зелених површина. ▪ Слободне и зелене површине са парковски уређеном централном зоном интегришу микроамбијенте који су партерна уређења сваког од планираних објеката. Елементима линеарног зеленила (дрворедима и травним баштицама) повезане су са околним простором и постојећим и планираним јавним зеленим површинама у суседним блоковима. ▪ Планирано је додатно озелењавање око 2ha равних кровова интезивним зеленилом са високим растињем, на базисима свих планираних објеката у комплексу, на коти 32m. Тако ће се формирати „ново приземље на крововима“ за кориснике планираних објеката. Заснивање кровног зеленила захтева добре статичке особине кровне конструкције и трајну, квалитетну хидроизолацију. Кровно зеленило мора да сарджи карактеристичне слојеве: дренажни, филтер слој и слој супстрата.
Услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Није дозвољено оградавање грађевинских парцела.
Услови и могућности фазне реализације	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дозвољена је фазна реализација планиране изградње, тако да свака фаза представља независну техно-економску и функционалну целину. ▪ Свака фаза мора имати задовољене потребе за саобраћајним приступима, подземним интерним саобраћајницама, паркирањем у подземној гаражи, обезбеђеним независним улазом/излазом у/из гараже, комуналном инфраструктуром, противпожарним путевима и платоима за интервенцију ватрогасних возила. ▪ Све фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији. ▪ Обавезно је функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.

Услови за степен комуналне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> Минимални степен комуналне опремљености, који је потребно обезбедити на нивоу грађевинске парцеле, како би се издали локацијски услови, је: хидротехничка мрежа, електроенергетска мрежа, тк мрежа и даљинско грејање.
--	--



ПАРКИРАЊЕ	<p align="center">ПОГЛАВЉЕ 3.1.3. ПАРКИРАЊЕ</p> <p>У регулацији Улице шпанских бораца планира се укупно 99 паркинг места, од чега је 48пм до блока 25 и 51пм до блока 26.</p> <p>У регулацији Улице Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) планира се укупно 94 паркинг места, од чега је 46пм до блока 25 и 48пм до блока 26.</p> <p>У регулацији Булевара др Зорана Ћинђића планира се укупно 90 паркинг места, од чега је 24пм до блока 25 и 66пм до блока 26.</p> <p>Потребан број паркинг места за потребе становника и планираних садржаја, одредити на основу важећих норматива:</p> <ul style="list-style-type: none"> становање: 1.1 ПМ/1 стамбену јединицу; трговина: 1 ПМ/66 m² БРГП; пословање: 1 ПМ/ 80 m² БРГП; угоститељство: 1 ПМ/ два стола са по четири столице; хотел: 1ПМ / 2 до 10 кревета у зависности од категорије; депанданс дечије установе: 1 ПМ/једну групу (20 деце); тржни центри: 1ПМ/50 m² продајног простора; спортска хала: 1ПМ/4 седишта; верски објекат: 2 ПМ/по објекту за нормалан режим рада + 41 ПМ/по објекту за ванредне ситуације. <p>Паркирање се решава у оквиру блока, на отвореним паркинг површинама и у гаражама.</p>
------------------	--

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

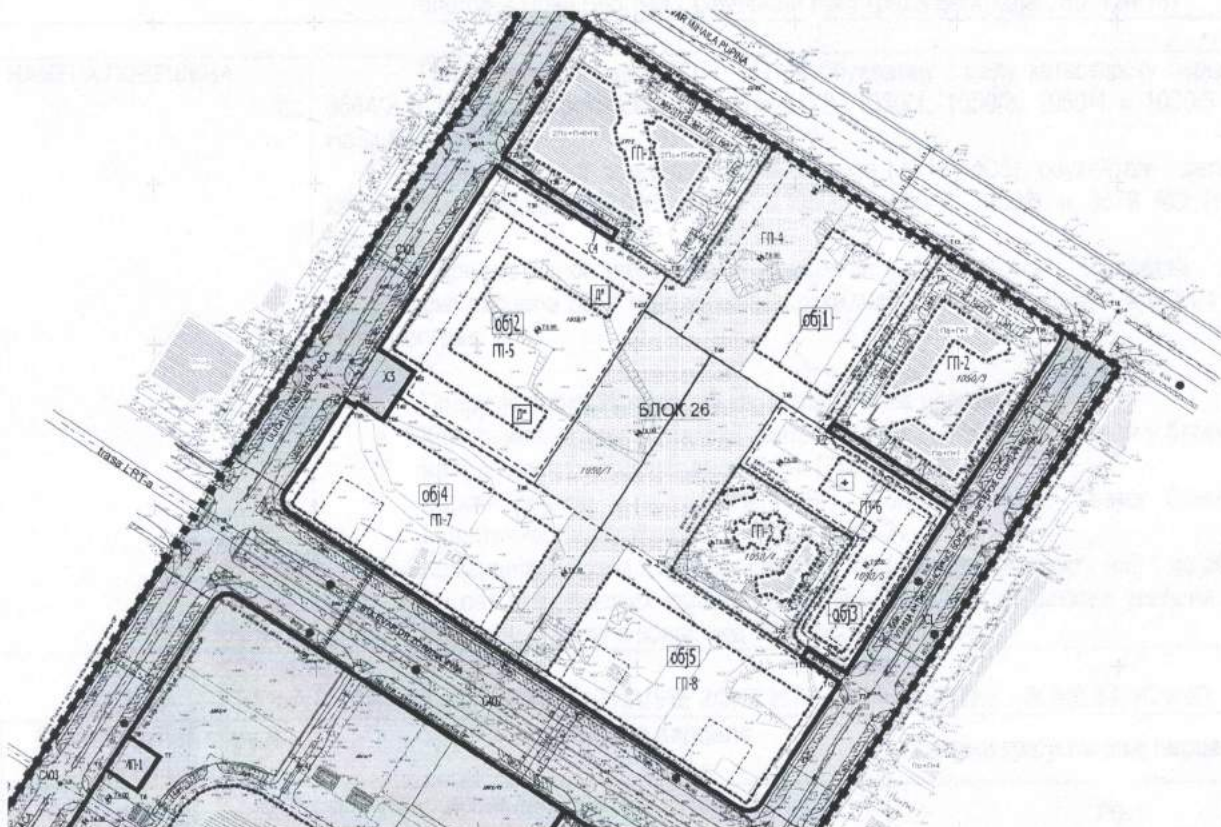
Саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Ознака грађевинске парцеле
Улица Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) - део од Булевара Михаила Пупина до Булевара др Зорана Ћинђића	делови катастарских парцела 6664/1, 1050/5	JC1
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 - прикључак на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности)	део катастарске парцеле 1050/3	JC2
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 - прикључак на Улицу Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности)	делови катастарских парцела 1050/1, 1050/4	JC3
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 - прикључак на Улицу Шпанских бораца	део катастарске парцеле 6679	JC4
Јавна саобраћајана површина у блоку 26 - прикључак на Улицу Шпанских бораца	део катастарске парцеле 1050/1	JC5
Улица Шпанских бораца - део од Булевара Михаила Пупина до Булевара др Зорана Ћинђића	цела катастарска парцела 6665/1	CAO1
Булевара др Зорана Ћинђића - део од Улице Шпанских бораца до Улице Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности)	део катастарске парцеле 6657	CAO2

Улица Шпанских бораца - део од Булеvara др Зорана Ћинђића до Булеvara Арсенија Чарнојевића	цела катастарска парцела 6680/1	CAO3
Улица Антифашистичке борбе (Пролетерске солидарности) - део од Булеvara др Зорана Ћинђића до Булеvara Арсенија Чарнојевића	цела катастарска парцела 6681/1	CAO4

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>План детаљне регулације блокова 25 и 26 у Новом Београду, Градска општина Нови Београд ("Службени лист града Београда", бр. 129/16), је плански основ за формирање следећих грађевинских парцела: ГП-1 у зони К1, ГП-2 у зони К2, ГП-3 у зони ВО и ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7 и ГП-8 у зони К3.</p> <p>Није дозвољена даља препарцелација / парцелација наведених грађевинских парцела.</p> <p>Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, дозвољена је промена нивелета и попречног профила, укључујући и распоред, пречнике и додатну мрежу инфраструктуре у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице.</p>
------------------------	---

„План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“



Обрадила
М. Степановић

Начелник
Наталија Белић д.и.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Миливоје Миливојевић