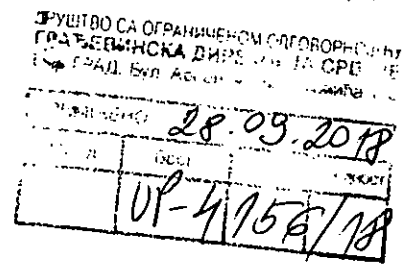


Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење урбанистичких планова
и издавање информације о локацији
IX-14 број 350.1 – 45.13/18
Београд, 20.09.2018. године

ул.Краљице Марије бр.1
11000 Београд

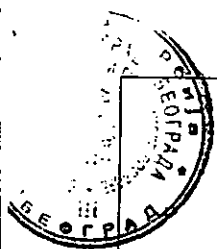


ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: ГРАЂЕВИНСКА ДИРЕКЦИЈА СРБИЈЕ
Булевар Арсенија Чарнојевића бр.110
Нови Београд

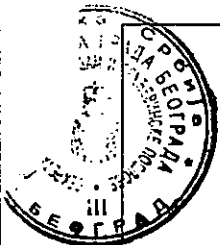
ваш број: IP-4621/18 од 18.09.2018. год.

ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта
ПРИЛОГ: без Копије катастарског плана

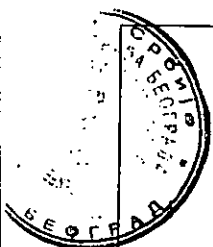
ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу 10362/1 КО Земун	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План детаљне регулације за блок између улица: Цара Душана, Филипа Вишњића, Задужбинске, Мостарске и Шумадијске, градска општина Земун („Службени лист града Београда“ број 115/16)
намена	Катастарска парцела 10362/1 КО Земун, налази се у зони мешовитих градских центара у зони средње спратности – зона М5. У зони М5: мешовити градски центри у зони средње спратности, дуж улице Цара Душана и према Шумадијској улици, планирана је изградња стамбених објеката са пословањем и комерцијалним садржајима у приземним етажама. У оквиру ове зоне планирана је и здравствена амбуланта, простори за социјалну заштиту и библиотека.
	МЕШОВИТИ ГРАДСКИ ЦЕНТРИ - ЗОНА М5 (ГП М-1)
основна намена	<ul style="list-style-type: none">Мешовити градски центри подразумевају комбинацију комерцијалних садржаја са становањем у односу становање : пословање 0 - 80% : 20% - 100%.У приземљу планираних објекта обавезни су комерцијални (пословни) садржаји.У оквиру планираних објеката планира се здравствена амбуланта, простор за социјалну заштиту (дневни центар и клуб за стара лица) и библиотека. ПРИМАРНА ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА <ul style="list-style-type: none">здравствена амбуланта у зони М5, планирана је у приземним етажама објеката, бруто површине 650m². За обезбеђивање здравствене заштите за различите категорије становништва, у оквиру здравствене амбуланте планира се: амбуланта опште медицине, педијатријска амбуланта и апотека. За простор амбуланте потребно је обезбедити четири одвојена улаза с обзиром на планирану намену простора: за амбуланту опште медицине, педијатријску амбуланту (улазе за здраву и болесну децу) и апотеку. Потребан број паркинг места за здравствену амбуланту обезбедити на припадајућој парцели (М5-1).
	СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА <ul style="list-style-type: none">у оквиру зоне М5 у приземним етажама објеката планира се простор за делатност радних јединица установа социјалне заштите чији је оснивач Град Београд, бруто површине 250m².



	<p>У оквиру простора за социјалну заштиту планира се:</p> <ul style="list-style-type: none">- дневни центар и клуб за стара лица (капацитет 70-100 корисника) - планира се у приземљу објекта са посебним прилазом за особе са инвалидитетом тако да задовољи стандарде за услугу дневног боравка,- радну јединицу – канцеларија за помоћ у кући. <p>Потребан број паркинг места за садржаје социјалне заштите обезбедити на припадајућој парцели (М5-1).</p> <p><u>САДРЖАЈИ КУЛТУРЕ - БИБЛИОТЕКА</u></p> <p>- у оквиру зоне М5, у оквиру објекта, планира се простор за библиотеку капацитета 40000 књига, укупне БРГП 380m². Библиотека треба да садржи дечје и јавно позајмно одељење за одрасле кориснике. Улази, мокри чворови и играонице дечјег одељења морају бити посебно издвојени. Предвидети и приступ особама са посебним потребама. У оквиру одељења за одрасле кориснике планира се читаоница са 40 места, интернет читаоница са 20 места и остали садржаји за библиотечку делатност. Унутрашњу организацију простора библиотеке пројектовати као флексибилну, са минимумом фиксних преграда и кратким и прегледним комуникацијама.</p> <p>Потребан број паркинг места за библиотеку обезбедити на припадајућој парцели (М5-1). Такође, потребно је обезбедити минимално растојање паркинг места од библиотеке од 10m.</p>
број објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">- На парцели се може градити више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.- Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре.
услови за формирање грађевинске парцеле	<ul style="list-style-type: none">- Катастарска парцела 10362/1 КО Земун представља грађевинску парцелу М5-1 и обухвата целу зону М5, оријентационе површине од око 15244m² и није дозвољена њена парцелација.
изградња нових објеката и положај објеката на парцели	<ul style="list-style-type: none">- Објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама и приказана на графичком прилогу "Регулационо-нивелациони план са попречним профилима". Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију изузев према улици Цара Душана где је обавезно постављање најистуренијег дела фасадног платна на грађевинску (регулациону) линију. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационим линијама јавних саобраћајница и према граници парцеле интерне саобраћајнице.- Зона грађења подземних етажа може заузети максимално 85% површине парцеле. Грађевинска линија подземних делова објеката не сме прећи надземну грађевинску линију.- Објекти су према положају на парцели слободностојећи.
међусобно растојање објеката	<ul style="list-style-type: none">- Минимално међусобно растојање стамбено-пословних од других објеката на парцели је 2/3 висине вишег објекта уколико је фасада стамбеног објекта са отворима стамбених просторија, у свим другим случајевима растојање између два објекта је 1/2 висине вишег објекта.
индекс заузетости парцеле	<ul style="list-style-type: none">- Максимални индекс заузетости на парцели је "З"³=60%.
висина објекта	<ul style="list-style-type: none">- Висина венца објекта* је до 19.0m (висина слемена објекта је до 23.5m). <p><i>* Висина објекта – удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од највише коте приступне саобраћајнице. Код објеката са равним кровом висина венца се рачуна до оgrade повучене етаже. За објекте који имају приступ са више саобраћајница као висина објекта се исказује она која има највишу коту у односу на приступну саобраћајницу.</i></p>
кота пода приземља	<ul style="list-style-type: none">- Кота приземља* планираних објеката може бити максимум 1,6m виша од највише коте приступне саобраћајнице.- Кота приземља планираних објеката не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице- Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од коте приступне саобраћајнице, при чему се




	<p>висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.</p> <ul style="list-style-type: none">Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6 m виша од коте приступне саобраћајнице, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. <p>* <u>Кота приземља објекта</u> – кота пода приземне етажне, дефинисана као удаљење од највише коте приступне саобраћајне површине.</p>
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<ul style="list-style-type: none">Сви постојећи објекти на парцели планирани су за уклањање и замену новим објектима, у складу са правилима Плана.
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none">Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је 40%.Минимални проценат зелених површина на парцели у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 15%.На затрављеним површинама планира се садња дрвећа, шибља, перена, вишегодишњих и сезонских врста цвећа у групама и појединачно.Постојеће квалитетно дрвеће које је евидентирано на више локација у групама као и у форми појединачних стабала, неопходно је стручно валоризовати, а затим кроз израду пројектне документације (Главни пројекат озелењавања), укључити у новопланирано решење.Садни материјал мора бити репрезентативан, одшколован у расадницима, отпоран на загађен ваздух, променљиве микроклиматске услове и биљне болести. Одабране саднице не смеју бити на листама алергених и инвазивних врста биљака.Озелењене кровне површине подземних гаража могу ући у биланс зелених површина једино уз услов да слој земље износи најмање 90cm како би могла да се сади вегетација више спратности.У оквиру слободних површина парцеле планирају се пешачке стазе, игралишта и справе за децу различитих узраста, спортска игралишта као и основни парковски мобилијар.
решење интерног саобраћаја	<ul style="list-style-type: none">Између зона С8 и М5 планирана је интерна саобраћајница (ширина коловоза 6m) за приступ планираним садржајима – грађевинска парцела У-1.
решење паркирања	<ul style="list-style-type: none">Паркирање решити на парцели: изградњом гараже, на отвореном паркингу у оквиру парцеле као и на паркинг местима уз интерну саобраћајницу а све према нормативима:<ul style="list-style-type: none">-становане: 1,1 ПМ/сваку стамбену јединицу,-трговину: 1 ПМ/66 m² БРГП,-пословање: 1 ПМ/80 m² БРГП,-предшколску установу: 1ПМ/100m² БРГП објекта,-образовну установу: 1ПМ/1 учионицу,-установе примарне здравствене заштите: 1ПМ/4 запослена,-садржаје социјалне заштите: 1ПМ/3 запослена,-библиотеку: 1ПМ/3 запослена.Паркинг места уз интерну саобраћајницу планирају се у оквиру граница припадајуће парцеле са директним приступом са интерне саобраћајнице а иза паркинг места обавезно је формирати пешачке стазе (минималне ширине 1.5m) које морају бити повезане са тротоарима околних улица тако да се обезбеди континуитет у кретању пешака.Обезбедити минимално 5% од укупног броја паркинг места на парцели за особе са специјалним потребама.Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none">Последња етажа се може извести као пуна, са косим, равним или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље или повучена етажа.Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров

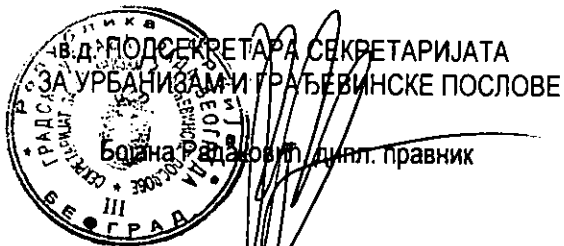


	<p>насут одговарајућим слојевима и озелењен.</p> <ul style="list-style-type: none">• Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.• Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем.
услови за ограђивање парцеле	<ul style="list-style-type: none">• Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле.
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none">• Сваки објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топоводну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије.• У оквиру ГП М5-1 планиран број ТС је три и једна просторија за смештај ТКО.
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none">• Објекте високоградње спратности до П+4+Пк је могуће фундирати плитко, директно, при чему је могуће планирати израду 1-2 укупане етаже без посебних мера заштите од утицаја подземне воде, обзиром да је подземна вода утврђена на великим дубинама (17,7-20m).• При пројектовању планираних објеката максимална оптерећења од објекта на тло не би требало да буду већа од 120kN/m² за објекте до 1 укупане етаже, односно 150kN/m² за објекте са 2 укупане етаже, како не би дошло до лома лесне структуре, а што би довело до допунских слегања објеката и могућих појава деформација на објектима.• Грађевинске ископе дубине веће од 1,5m је неопходно штитити одговарајућом заштитом.• Геотехничке услове фундирања објеката је неопходно дефинисати за сваки објекат посебно, а на основу изведених геотехничких истраживања у габариту сваког од објекта, одговарајућих лабораторијских геомеханичких испитивања тла и одговарајућих геостатичких прорачуна урађених за конкретне техничке податке о објекту (начин и дубина фундирања као и пројектована оптерећења које ће објекат преносити на тло).• У даљој фази пројектовања извести детаљна геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр.101/15).
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 целину.• Све етапе-фазе реализације морају бити дефинисане у пројектној документацији.• Омогућити функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и није дозвољено да се обавезе из једне фазе преносе у другу.
ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 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 из Плана	<p>Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>Овим Планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину.</p> <p>Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно: у првој</p>

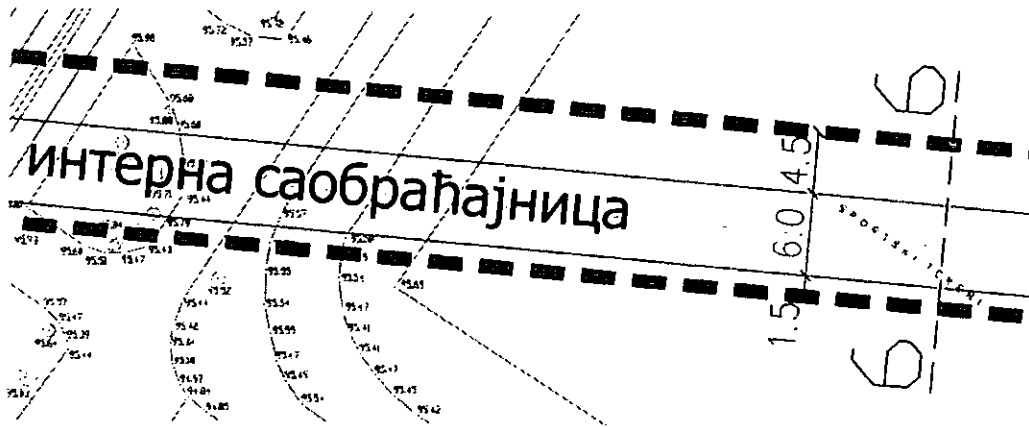
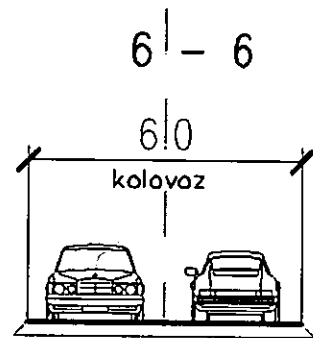
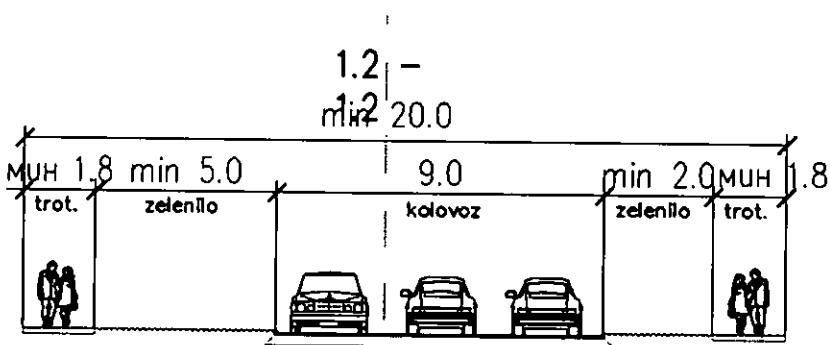
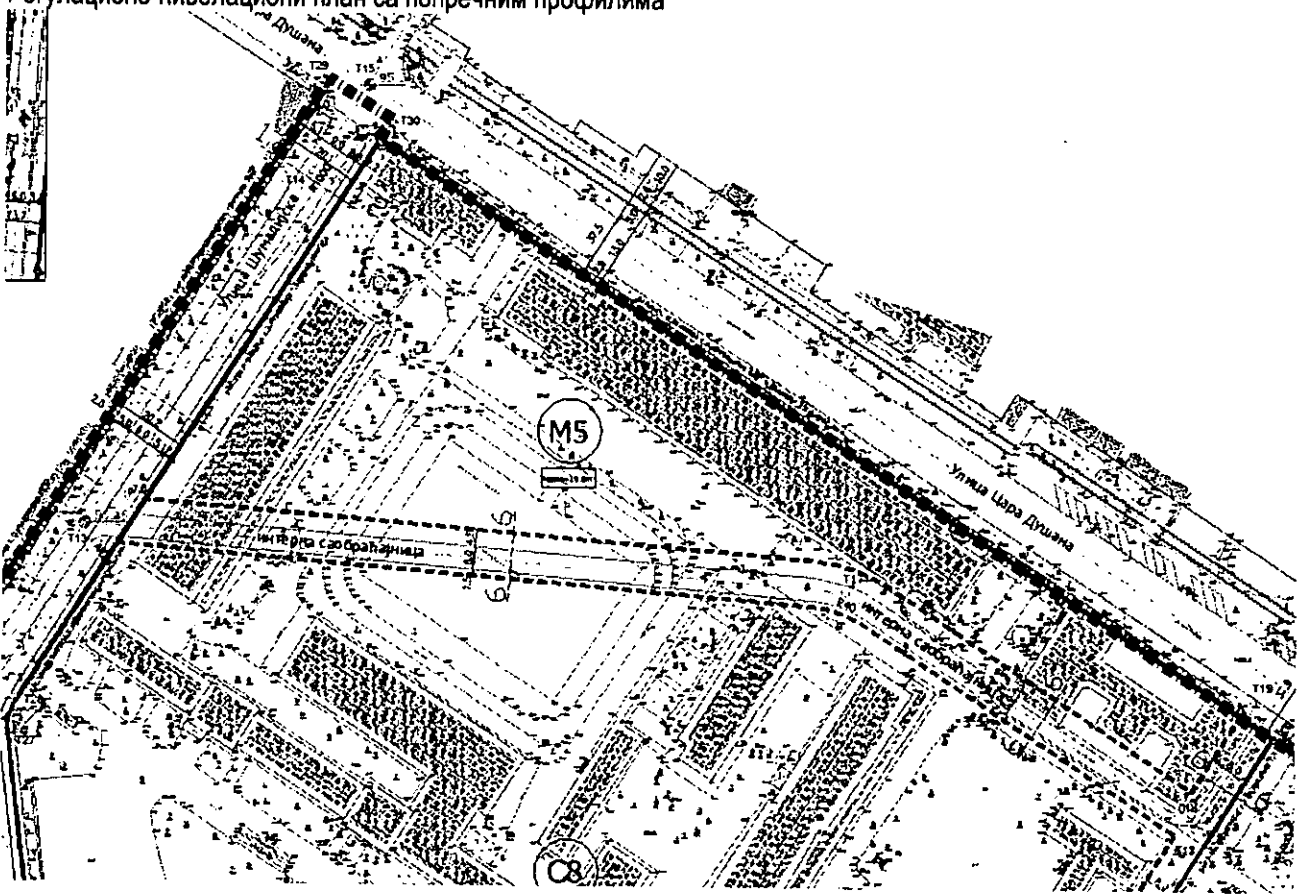
	<p>фази у оквиру постојеће регулације улица (где год је то могуће, али само у делу површина које су у оквиру планиране регулације), а у другој фази у оквиру планиране регулације.</p> <p>У даљој разради, кроз техничку документацију, могуће је извршити прерасподелу планиране инфраструктуре као и увођење нове и измену нивелета и попречног профила саобраћајнице, у оквиру Планом дефинисане регулације.</p>
<p>СМЕРНИЦЕ</p>	<p>У претходном поступку (у складу са Планом) за грађевинску парцелу М5-1, потребна је верификација идејног решења од стране Комисије за планове Скупштине града Београда.</p> <p>За изградњу на грађ. парцели, потребно је прибавити Локацијске услове сходно 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 која су дефинисана наведеним планом</p> <p>НАПОМЕНА: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>

Обрађивач: 
Александра Најдановић, грађ.инг.

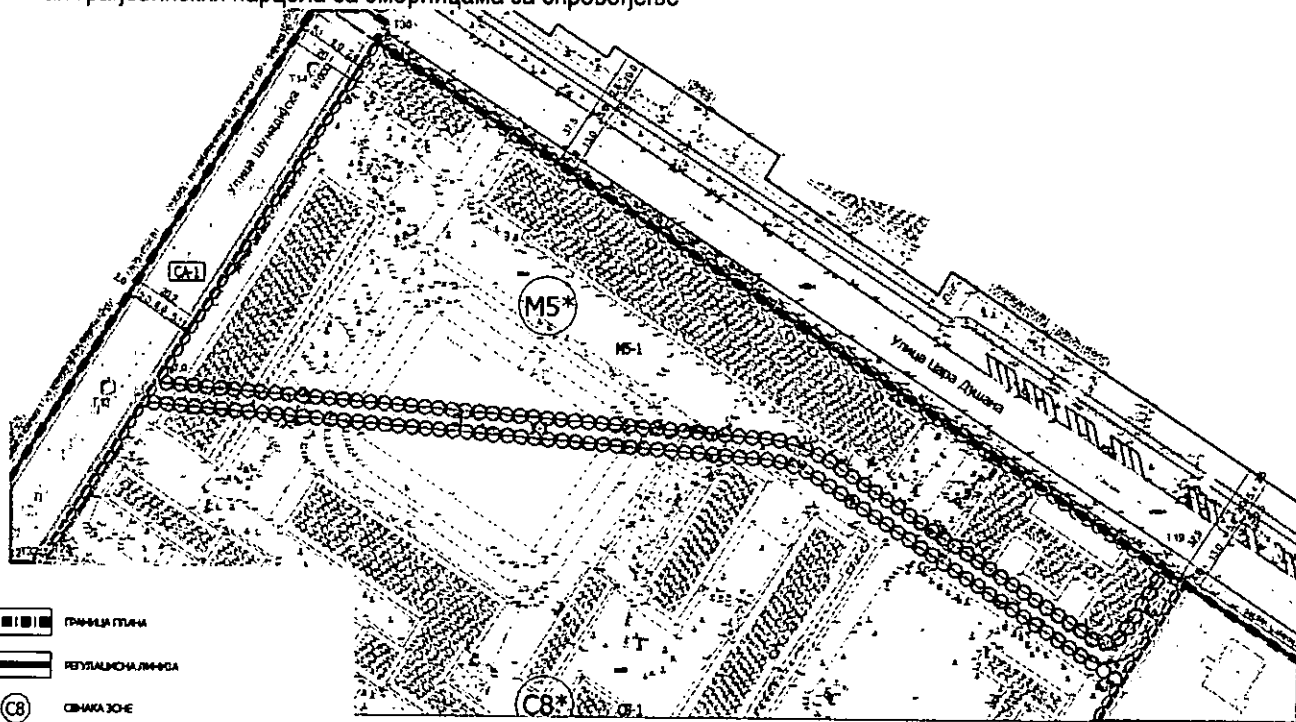
Начелник сектора:
Наталија Белић, д.и.а. 



Регулационо-нивелациони план са попречним профилима



План грађевинских парцела са смерницама за спровођење



- ГРАНИЦА ПЛАН
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОБИКА ЗОНЕ
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНОГ ПАРЦЕТЕ ЗАБЕЖИШТА
- ПОСРЕДНЕ ЗАБЕЖИШТА
- ОБИКА ГРАЂЕВИНОГ ПАРЦЕТЕ ЗАБЕЖИШТА
- ОБИКА ПОВРШИНЕ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПРИКЉУКЕ (ИЗД. ПОСРЕДНЕКЛА)
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНОГ ПАРЦЕТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- ОБИКА ГРАЂЕВИНОГ ПАРЦЕТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
- ТАЧКА ПРЕЛАЗА ГРАНИЦЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ОБАВЕЗНА МЕРКАЦИЈА ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА

- ГРАНИЦА ПЛАН
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОБИКА ЗОНЕ
- ВАРОВИЈАНО СТАЊА
- АУТОМОБ. СТАЊА

- ПОСРЕДНЕ ЗАБЕЖИШТА
- ИРЕКА САОБРАЋАЈНА

ОСТАЛЕ И РЕГУЛАЦИЈА ИРЕКА САОБРАЋАЈНОГ ПОВРШИН:

- ПОСРЕДНЕ ЗЕМЉЕ
- ПЛАНСКО ЗЕМЉЕ

ПОВРШИНЕ И ОБИЦИ И КОНТРОЛЕ ЗАБЕЖИШТА:

- ПРИБЛИЖАВАЈУЋА ИСТОРА
- ОБРАЗЛОЖА ИСТОРА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

- ИРЕКА САОБРАЋАЈНА ПОВРШИН
- ЗОНЕ ЧЕ - НЕВОЈИТИ ГРАЂОВИ ЛИЧНИ У ЗОНЕ ОДЛУКЕ СТАЊА
- ЗОНЕ С8 - ВИДЕТОРОВАНО СТАЊА - ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОВРШИНЕ И ДРУГЕ КОНТРОЛЕ
- ЗОНЕ С8 - ВИДЕТОРОВАНО СТАЊА - ТРАНСФОРМАЦИЈА ПОВРШИНЕ И ДРУГЕ КОНТРОЛЕ

План намене површина

