

Република Србија  
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА  
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Сектор за спровођење планова  
И уређење јавних површина  
IX-14 број 350.1-3289/2017  
Београд, 30.06.2017. године

Краљице Марије 1  
11000 Београд

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА:

ПОВОД ЗАХТЕВА: изградња објекта  
ПРИЛОГ: 1.

**ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ**  
за катастарску парцелу 2003 КО Земун, Милоша Бандића бр.13

<b>ПЛАНСКИ ОСНОВ:</b>	План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединица локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“ бр. 20/2016)
<b>НАЧИН СПРОВОЂЕЊА</b>	Непосредна примена правила грађења
	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ЗОНИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ДЕЛИМИЧНО ФОРМИРАНИМ ГРАДСКИМ БЛОКОВИМА У ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ 7.С6.3.</b>
<b>основна намена површина</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>вишепородично становање</li></ul>
<b>компатибилност намене</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку</li><li>на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража</li><li>на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина</li><li>општа правила и параметри за све намене у зони су исти</li></ul>
<b>број објеката на парцели</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. На парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.</li></ul>
<b>услови за формирање грађевинске парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела која испуњава услове дефинисане општим правилима парцелације и препарцелације, односно постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m<sup>2</sup>, не представљају парцеле на којима је могућа изградња.</li></ul>
<b>индекс заузетости парцеле</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 40%</li></ul>

висина објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Максимална висина венца објекта је 12.0m (максимална висина спемена објекта је 15.5m) што дефинише оријентациону планирану спратност П+2+Пк/Пс.</li> </ul>
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката 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.</li> <li>објекат, према положају на парцели може бити слободностојећи и једнострано или двострано узидани на бочну границу парцеле. Слободностојећи објекти се могу градити на парцелама ширине фронта већег или једнаког 12.0 m.</li> <li>грађевинска линија је на минимум 2.0m од регулационе линије</li> <li>Унутрашња грађевинска линија је на максимално 35m од регулационе линије</li> <li>грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом</li> <li>Нису дозвољени препусти према бочним и задњом границом парцеле. Према регулацији дозвољен је препуст ширине 1m, на висини већој од 3m, на највише 2/3 дужине уличне фасаде</li> </ul>
растојање од бочне границе парцеле	<p>Објекат се поставља на ону бочну границу парцеле на којој већ постоје објекти. Објекат може бити постављен и на другу бочну страну уколико на суседној парцели постоји узидан објекат</p> <p>Објекат може бити и двострано узидан у дубини максимално 15m, рачунајући од грађевинске линије уколико на суседној парцели постоји узидан објекат</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0m.</li> </ul> <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта од бочне границе парцеле је 1/2 висине објекта,</li> </ul> <p>Слободностојећи објекти</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање фасаде објекта од бочних граница парцеле је 2.5m.</li> </ul>
растојање објекта од бочног суседног објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>Минимално растојање објекта од бочног суседног објекта је 5m.</li> </ul> <p>Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција потребног растојања од бочних граница парцеле, када су постојећи објекти доброг бонитета, али на мањем растојању од границе парцеле од дозвољеног.</p>
осветљавање помоћних просторија - светларници	<p>На калканским зидовима на граници према суседима није дозвољено отварање прозоре.</p> <p>За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини.</p> <p>- Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m<sup>2</sup>. Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2,0m. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80m. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.</p>

растојање од задње границе парцеле	<p>Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>цела висина објекта уколико је дубина парцеле једнака или већа од 25m,</li> <li>1/2 висине објекта уколико је дубина парцеле мања од 25m</li> </ul>
кота приземља	<ul style="list-style-type: none"> <li>кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2m виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте</li> <li>уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.6m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.</li> </ul>
услови за слободне и зелене површине	<ul style="list-style-type: none"> <li>минимални проценат слободних површина на парцели је 60%.</li> <li>Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи 15%</li> </ul>
решење паркирање	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле</li> <li>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</li> </ul>
архитектонско обликовање	<ul style="list-style-type: none"> <li>објекте испројектовати у духу савремене архитектуре</li> <li>Последња етажа се може извести као пун спрат, поткровље, мансарда или повучена етажа. Дозвољава се изградња вишеводног крова.</li> <li>Уколико се изводи објекат са пуним спратом са косим кровом, максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>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. Максимални нагиб кровних равни је 45 степени.</li> <li>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.</li> <li>прозорски отвори се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. у оквиру кровне баце се формирају излази на терасу или лођу. облик и ширина баце морају бити усклађени са осталим елементима фасаде</li> <li>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.</li> <li>За постојеће објекте који се уклапају у максималну оријентациону спратност за зону а имају велике спратне висине па се не могу уклопити у максималну висину венца дозвољена је изградња поткровља са максималним назитком 1.2m.</li> </ul>
услови за оградавање парцеле	<ul style="list-style-type: none"> <li>Грађевинске парцеле према улици могу се оградити зиданом оградом до висине од 0.90m (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40m.</li> <li>дозвољена висина оgrade према суседној парцели је 1.4m</li> <li>уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade</li> <li>парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле</li> </ul>

минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нови објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије</li> </ul>
инжењерскогеолошки услови	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Код новопроектваног објекта је могуће, чак је и повољније што дубље фундаирање,</li> <li>• Пожељно је темеље пројектовати на јединственој коти у габариту објекта, без каскада</li> <li>• За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 101/15)</li> </ul>

ПРАВНИ ОСНОВ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14);</li> <li>- Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).</li> </ul>
--------------	---

СМЕРНИЦЕ	<p>За изградњу објекта потребно је поднети захтев за издавање локацијских услова у складу са одредбама, чл.53а, Закона о планирању и изградњи уз прописану документацију.</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><b>НАПОМЕНА:</b> Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p>
----------	--

Обрађивач  
Маја Милинковић, арх.тех.

Начелник одељења  
Наталија Белић, д.и.арх.

в.д. ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ-  
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА  
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Милош Суловић, дипл. инж. арх.





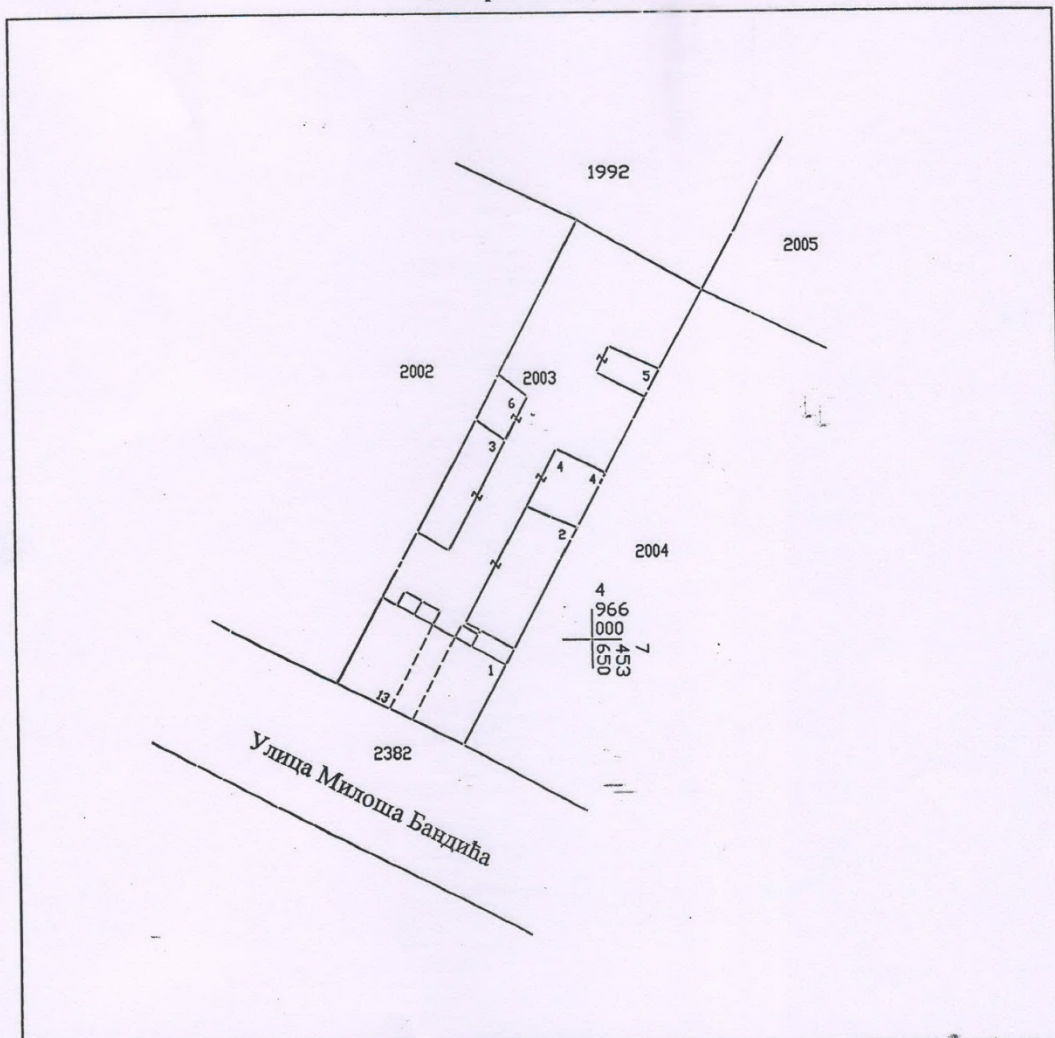
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД  
Служба за катастар непокретности Земун  
Кеј ослобођења 29, Земун  
Број: 953-1/2016-381

### КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

КО ЗЕМУН

Катастарска парцела број 2003

Размера штампе 1:500



Напомена:  
Датум и време издавања:  
07.04.2016.године



Овлашћено лице:

*М. Брдар*

По овлашћењу бр.07  
бр.112-38/2015-3  
од 11.02.2015

МИЛКА БРДАР