

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Сектор за спровођење планова
Одељење за спровођење планова и
издавање информација о локацији
IX-08 број 350.1 - 4536/2021
29.07.2021. године

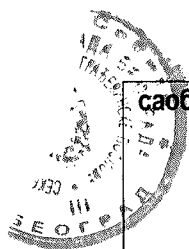
Краљице Марије бр.1
11000 Београд

11.08.2021.



ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: Милош Радоњић, Бул. ЈНА бр.91а, Београд
ПОВОД ЗАХТЕВА: Изградња објекта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за катастарску парцелу 30633 К.О. Умка	
ПЛАНСКИ ОСНОВ	План детаљне регулације фабрике картона "Умка" („Сл. лист града Београда" бр. 155/20).
НАМЕНА и СПРОВОЂЕЊЕ	Катастарска парцела 30633 К.О. Умка налази се у површини осталих намена – површине за привредне зоне и представља формирану грађевинску парцелу ГП1.
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ПРИВРЕДНОЈ ЗОНИ П1	
основна намена површина	• привредне делатности • индустријски, производни и грађевински погони из категорије А, Б и В (Производни погони у оквиру привредних зона могу бити међусобно технолошки повезани) • логистички и дистрибутивни центри, складишта, • објекти и површине у функцији основне намене: инфраструктурни, саобраћајни, комерцијални, пословни, итд.
компатибилност намене	• нису дозвољене компатибилне намене
број објекта на парцели	• дозвољена је градња више објекта, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама. Дозвољена је градња објекта који подразумевају корисну БРГП и посебних објекта који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни објекти - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови и сл, у оквиру датих грађевинских линија. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност, да не ометају значајно функцију и сагледљивост објекта и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину
услови формирање грађевинске парцеле за	• грађевинска парцела ГП-1 је аналитички дефинисана, обухвата целе кп 158/1, 144/1, 145, 143/2, и делове кп 490/3, 489/1 и 159/1 све КО Умка, оријентационе површине* око 134.040m² и није дозвољена даља парцелација.



саобраћајни приступ	• колски приступ грађевинским парцелама се остварује са планиране саобраћајнице НОВА 2, као и преко приступног пута. • удаљеност колског приступа од раскрснице за саобраћајницу НОВА 2 је мин.10m (растојање мерено између најближих ивица коловоза), како се не би угрозила безбедност и проток саобраћаја на уличној мрежи. • колске приступе димензионисати тако да меродавно возило на парцелу може ући/изаћи ходом унапред без додатног маневрисања. • радијусе уласка/изласака у привредне зоне и кретање унутар зона димензионисати према прописаним нормативима за теретна возила. • саобраћајне површине унутар привредних зона урадити у функцији постојећих и планираних објеката, са елементима који омогућују приступ, маневар и паркирање очекиване структуре возила (теретна возила). • једносмеран пут мора бити прикључен са оба краја на околну уличну мрежу, а слепи двосмеран мора имати припадајућу окретницу. • дата правила за једносмерни и двосмерни пут односе се на приступне путеве који ће се формирати на основу пројекта парцелације/препарцелације • саобраћајне траке треба да су мин. ширине 3,5m (за кретање тешког теретног возила). • тротоари треба да су физички одвојени од коловоза са мин. ширином од 1,5m. • колске приступе планираним садржајима предвидети са улица нижег ранга. • пешачке стазе и прелазе пројектовати у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15).
индекс заузетости парцеле	• максимални индекс заузетости на парцели је „3”= 60%
висина објекта	• максимална висина објеката са корисном БРГП је 18m у односу на нулту коту, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе. • максимална висина за поједине делове објекта (реперне делове, куле, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) је 30 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката. • за објекте који немају корисну БРГП (грађевине или опрема у којима се одвија неки радни процес без боравка људи у њима: димњаци, торњеви, силоси и други елементи технологије који имају повећану висину у односу на основне просторе за рад), као и за објекат котларнице, максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
изградња нових објеката и положај објекта на парцели	• објекте поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. • планирају се све три типологије објеката (слободностојећи, једнострано и двострано узидани) • грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом • за грађевинске парцеле, које приступ јавној саобраћајној површини остварују посредно преко приступног пута минимално удаљење објекта од границе парцеле приступне саобраћајнице износи 5 m • није дозвољено препуштање делова објекта (еркери, улазне настрешнице и сл.) ван дефинисаних грађевинских линија; • у простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати техничко-технолошки објекти као што су: трафостанице и мернорегулационе станице, портирнице, надстрешнице, простори за одлагање смећа, рекламни стуб/торањ,

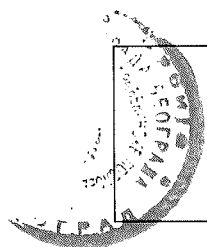
растојање од бочних и задње границе парцеле	билборд панои, и сл. Њихово минимално растојање од регулационе линије износи 3,0 m, а ни један њихов део не може прелазити регулациону линију; • растојање објекта са отворима на бочним фасадама, од граница парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. • растојање објекта од задње границе парцеле, без обзира на врсту отвора, је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта • минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0m.
међусобно растојање објеката у оквиру парцеле	• међусобно растојање између објеката на истој грађевинској парцели је минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, осим за производне објекте за које нема услова за међусобно растојање, већ оно зависи од технолошке функције објекта и услова противпожарне заштите;
кота приземља	• коту приземља дефинисати у зависности од намене и технолошке организације објекта, али она не може бити нижа од нулте коте; • нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници. • ако се у приземљу планира пословање, кота приземља је максимално 0.2m виша од нулте коте; • приступ објекту мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	• сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних Планом, уколико је објекат постављен у оквиру зоне грађења и уколико нису прекорачени планирани параметри; • постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од дозвољеног и/или није у складу са прописаним правилима о растојањима од граница парцела и суседних објеката, не могу се дограђивати, већ је дозвољена само санација и текуће одржавање, а ако се такав објекат уклања и замењује другим, за њега важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони • реконструкцијама, доградњом и надзиђивањем на постојећим објектима не сме се угрозити стабилност објекта са аспекта геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта, у складу са прописима о изградњи објеката. С тим у вези, пре израде техничке документације, неопходно је урадити елаборат статике и геомеханике, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15 и 95/18).
услови за слободне и зелене површине	• проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 40%; • проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова одземних објеката) износи мин. 10%; • приликом <u>реконструкције</u> постојећих привредних зона потребно је: ○ максимално сачувати зелене површине у постојећим границама, односно обезбедити минималан % зелених површина у директном контакту са тлом; ○ унутрашњим ободом парцеле, изузимајући постојеће објекте у функцији планиране намене, формирати заштитни зелени појас; ○ сачувати квалитетну вегетацију и подмладити је новом; • приликом подизања <u>нових</u> комплекса привредних зона, обавезно је поштовати следећа правила за зелене површине: ○ просторно функционална организација и начин уређења зелених површина треба да је у складу са потребама примарне намене, просторним распоредом објеката, њиховом висином и естетским обликовањем, дубином и врстом подлоге за садњу, нивоом подземних вода, као и са положајем постојећих и планираних подземних инсталација;



	○ унутрашњим ободом грађевинске парцеле привредне зоне обавезно је подићи заштитни зелени појас и то: - минималне ширине 8 m, на грађевинским парцелама величине > 2 ha и ≤ 5 ha - минималне ширине 12 m, на грађевинским парцелама величине > 5 ha ○ сачувати квалитетну вегетацију затечену на терену и уклопити је у ново пејзажно уређење; ● за озелењавање користити лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенастих и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаке, покриваче тла, пузавице и др., при чему треба поштовати следећа правила: ○ користити аутохтоне врсте вегетације које припадају природној потенцијалној вегетацији, прилагодљиве на локалне услове средине; ○ учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију; ○ избегавати инванзивне и алергене врсте; ● за засторе треба користити материјале отпорне и безбедне у свим временским условима; ● обезбедити 1-2% пада површина за комуникацију, у циљу дренаже површинских вода ка околном порозном земљишту или кишној канализацији; ● прописује се прикупљање условно чистих вода (кишнице) са кровних површина и фасада и њено искоришћавање као техничке воде, али и са слободних површина, платоа и површина за пешачку комуникацију у акумулационе базене (у зони испод застртих површина) у циљу одржавања растиња и уштеде воде; ● паркинг просторе застрти полупорозним застором и засенити дрворедним стаблима, у склопу касета или травних баштица мин. ширине 1,0 m, без присуства подземних инсталација; ● на свака два до три места паркинг места управног и косог паркирања (зависно од врсте стабла, тј. пречника крошње) засадити једно дрворедно стабло; ● дрворедна стабла треба да су школоване саднице лишћара, минималне висине 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 15 cm; ● травне баштице могу да представљају одрживи урбани дренажни систем, односно средство за управљање кишницом; ● за евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре потребно је прибавити сагласности надлежних институција и комисија, пре почетка извођења радова, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру; ● озелењавање равних кровова објеката извршити у минимално 30 cm земљишног супстрата; ● обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења.
решење паркирања	● паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, минимум за: ● производне хале: 1 ПМ на 100m² БРГП или на 4 једноремено запослена ● привредни објекти, магацини: 1 ПМ на 100m² БРГП или на 3 једноремено запослена ● трговина: 1 ПМ на 50m² нето продајног простора ● пословање: 1 ПМ на 60m² НГП ● пословне јединице: 1 ПМ на 50m² корисног простора или 1 ПМ по пословној јединици за случај да је корисна површина мања од 50m² ● сва места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај (паркинг/гаражна места), у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим стандардима и обезбедити на припадајућој парцели изван површине јавног пута. ● <u>уколико се планира фазност изградње</u>, потребе за паркирањем морају бити задовољене за сваку фазу, у складу са планираним капацитетима.



	• уколико се на парцели планирају објекти пословне намене обезбедити паркинг места за инвалиде, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, бр. 22/15). • у оквиру парцела на којима се планирају привредни садржаји потребно је обезбедити паркинг места и манипулативни простор за теретна возила. Број и димензије ових паркинг места дефинисаће се кроз техничку документацију у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај.
архитектонско обликовање	• објекте пројектовати у складу са наменом и технолошким потребама, уз примену одговарајућих материјала, • користити природне материјале и материјале нешкодљиве по здравље људи и околину, као и материјале изузетних термичких и изолационих карактеристика, • применити адекватну вегетацију и зеленило у циљу повећања засенчености односно заштите од претераног загревања.
услови за оградивање парцеле	• грађевинске парцеле могу се оградивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m према улици и 2.0 m према суседу;
минимални степен опремљености комуналном инфраструктуром	• објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, топловодну или гасоводну • мрежу или други алтернативни извор енергије
посебни услови	• неопходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира, прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине. • у оквиру заштитне зоне далековода до каблирања није дозвољена изградња објеката која подразумева дужи боравак људи. Планирају се намене као што су магацини, саобраћајнице и паркинг простори. Заштитна зона је приказана на графичком прилогу бр.4 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење.
инжењерскогеолошки услови	• инжењерскогеолошки рејон А2 обухвата плато постојећег индустријског комплекса. Терен је насипањем у висини до 2.5м уређен у ниво кота 74.5-76.0 мнв. Ниво подземне воде је на дубинама 0.5-2.5м. Постојећи садржај не захтева битно издизање терена. Објекти типа хала могу се плитко фундирати уз замену глиновитог насипа и хумизованог дела глина у природном терену. Сутеренске или подрумске етаже укопане дубље од 0.5м повремено залазе у подземну воду. Објекти комерцијалног карактера спратности до П+1 могу се плитко фундирати на унакрсно повезаним тракама у насипу од песка и шљунка. Објекти више спратности као и машине са великим оптерећењем и динамичким ударом морају се дубоко фундирати у шљунковима или лапоровитим глинама и лапорима. Постојећи насип може се прихватити као постељица саобраћајница и платоа. • за сваки новопланирани објекат неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ бр. 101/15, 95/18, 40/21 – др. закон). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката, неопходно је извршити проверу да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.
услови и могућности фазне реализације	• могућа је фазна реализација објеката на грађевинској парцели, под условом да свака фаза представља заокружену функционалну целину и обухвата реализацију



одговарајућег броја паркинг места и потребних пратећих објеката инфраструктуре: трафостанице, мерно-регулационе станице;

- функционисање сваке фазе је независно од реализације следеће и обавезе из једне фазе се не преносе у другу.

ПРАВНИ ОСНОВ

Чл. 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21).
Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/10).

СМЕРНИЦЕ

За изградњу објекта, потребно је у складу са Планом чл. 53а. Закона о планирању и изградњи овом Секретаријату поднети захтев за издавање Локацијских услова уз прописану документацију

За реализацију по Вашем захтеву, у даљој разradi техничке документације, потребно је придржавати се Закона, Правилника, као и свих правила уређења и грађења која су дефинисана наведеним Планом.
Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Обрађивач:
Радомир Илић, дипл.инж.арх.

Начелник одељења:
Владимир Гајић, дипл.инж.арх.

Руководилац сектора по налогу IX-01 бр.07-379/2021:
Никола Мијатовић, дипл.инж.арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

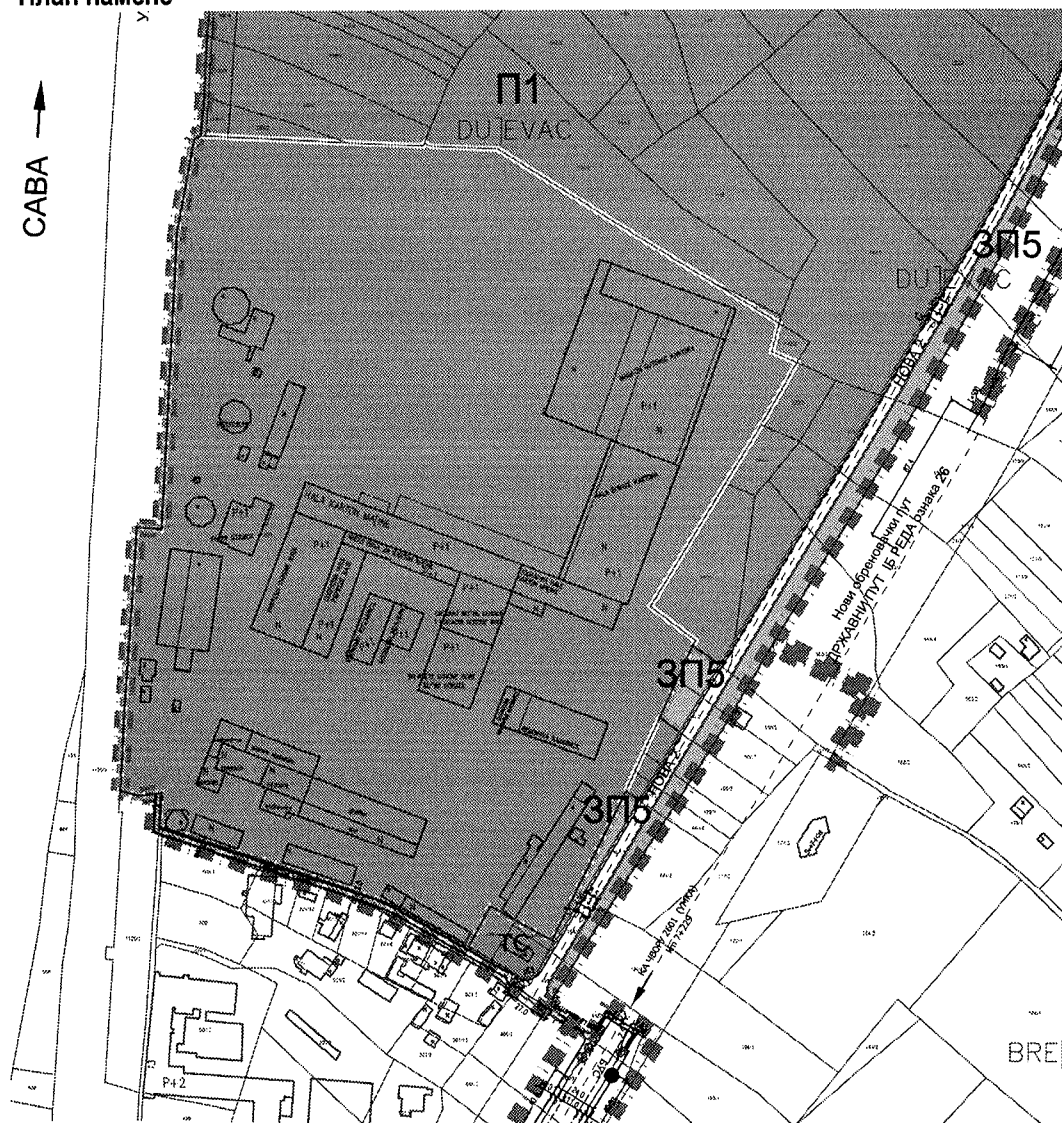
Бојана Радаковић, дипл. правник



ГРАФИЧКИ
ПРИКАЗ

-План намене

САВА →

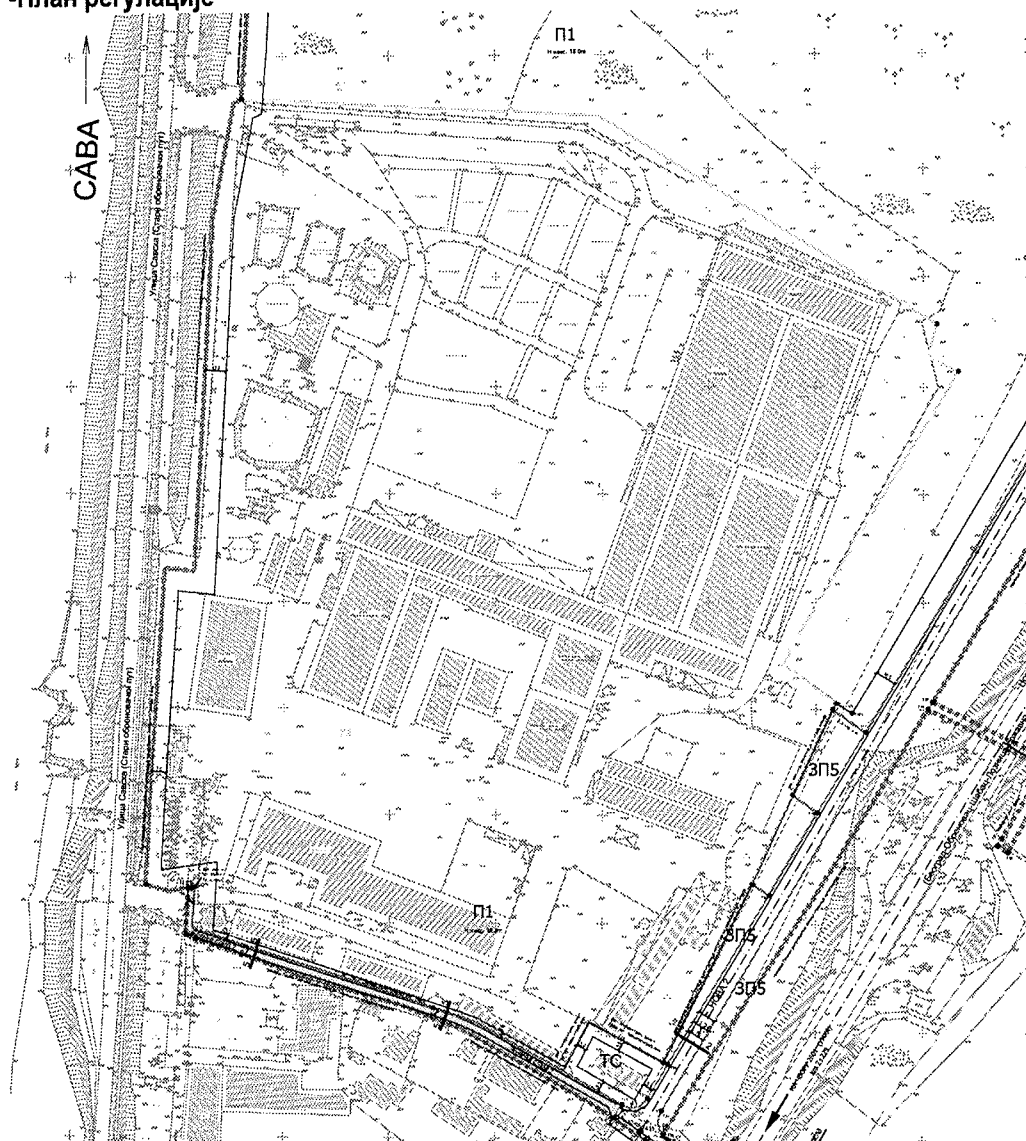


ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА



површине за привредне зоне

-План регулације



легенда:

- граница Плана
- граница зоне
- граница грађевинске парцеле
- ознаке површина за привредне зоне
- точка прелома границе катастарске парцеле
- површине јавне намене

ОЗНАКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНИХ НАМЕНА

- грађевинска парцела водне површине
- грађевинска парцела саобраћајнице
- грађевинска парцела пешачке стазе
- грађевинска парцела трансформаторске станице
- грађевинска парцела заштитног зеленог појаса

ОЗНАКЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ОСТАЛИХ НАМЕНА

- грађевинска парцела постојећег комплекса фабрике

 lokacije za koje je obavezna izrada urbanističkog projekta

 zaštitni pojas nadzemnih vodova do kabiranja