

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
Градска општина Гроцка
Управа градске општине
Одељење за грађевинско- урбанистичке
и комунално – стамбене послове
ПІ-22 број 350-272/2024
Дана:09.05.2024.године
Г р о ц к а

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА: “Катадузо” д.о.о. из Београда, ул. Мајора Александра Мишића
бр.2/1

ПОВОД ЗАХТЕВА: Информација о локацији ради изградње објекта

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за кат. парцелу бр. 1760/2 К.О. Ритопек	
ПРАВНИ ОСНОВ	-Чл.53. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)- испр.64/2010-одлука УС, 24/2011,121/2012,42/2013-одлука УС,50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) -Правилник о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник РС“ бр. 3/2010)
ПЛАНСКИ ОСНОВ	-План генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе-град Београд-целина XX, општине Гроцка, Палилула, Звездара и Вождовац- насеља Калуђерица, Лештане, Болеч, Винча и Ритопек („Службени лист града Београда“ бр. 66/17)
НАМЕНА ЗЕМЉИШТА	Према плану коришћења земљишта кат. парцела бр. 1760/2 К.О. Ритопек налази се у зони привредно комерцијалне делатности (20.П2.1) и делом у оквиру заштитне зоне далековода.
СПРОВОЂЕЊЕ	Предметна катастарска парцела се налази у површинама које се спроводе непосредном применом правила грађења- изразом Урбанистичког пројекта.
ИЗВОД ИЗ ПЛАНА (смернице за израду Урбанистичког пројекта)	<u>Правила грађења у привредно – комерцијалним зонама 20.П2.1</u> Основна намена: <ul style="list-style-type: none">• привредни или комерцијални садржаји• у оквиру површина за привредно комерцијалне делатности дозвољена је изградња и привредних и комерцијалних делатности, са учешћем појединачне намене до 100% на грађевинској парцели Компатибилност намене: <ul style="list-style-type: none">• у оквиру површина намењених за привредно – комерцијалне зоне дозвољене су компатибилне намене: комерцијални садржаји, спортски објекти и комплекси, комуналне и инфраструктурне површине и саобраћајне површине• на појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина• општа правила и параметри за све намене у зони су исти Број објеката на парцели: <ul style="list-style-type: none">• у оквиру комплекса дозвољена је изградња више објеката, у складу са функционалном организацијом и технолошким потребама.

Дозвољена је изградња објеката који подразумевају корисну БРГП и посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су 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 објеката и да су прихватљиви у односу на њихов утицај на животну средину

Услови за формирање парцеле:

- катастрска парцела може постати грађевинска уколико има обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини
- изузетно приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута за једносмерни приступ минималне ширине 5,0m и за двосмерни приступ минимално 7.0m (уколико је слеп са окретницом).
- за саобраћајни приступ на државне путеве првог реда (Смедеревски и Кружни пут) потребно је прибавити услове ЈП „Путеви Србије“
- минимална површина грађевинске парцеле је 1000 m².
- минимална ширина фронта према јавној саобраћајној површини је 20 m.
- за комплексе који излазе не две или више саобраћајница ужа страна не може бити ширине мање од минималне ширине фронта.
- приступ парцеле јавној саобраћајној површини може бити непосредно или посредно, преко приступног пута минималне ширине коловоза 7.0 m.

Индекс заузетости парцеле:

- максимални индекс заузетости на парцели је „3“= 70%

Висина слемена објекта:

- дозвољена спратност објеката у овој зони је дефинисана висином слемена. Висина слемена се дефинише од нулте котеу складу са општим правилима овога плана
- дозвољена висина за објекте са корисном БРГП до слемена, од нулте коте, је максимално 18.5m, са одговарајућим бројем етажа у односу на намену и технолошке потребе.
- такође, дозвољава се да за поједине делове објекта (реперне делове, куле, рекламне паное, посебне делове конструкције или техничке инсталације...) висина до слемена, од нулте коте, буде максимално 24 m, али на површини од највише 1/3 од укупне површине под габаритом објеката.
- за објекте који немају корисну БРГП максимална дозвољена висина се одређује према технолошким потребама
- за објекте у заштитној зони далековода максимална висина слемена се одређује у складу са добијеним условима надлежног предузећа

Положај објекта у односу на регулациону линију:

Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле.

- грађевинска линија на минимално 10.0 m од регулационе линије
- грађевинска линија подземних делова објекта се поклапа са надземном грађевинском линијом
- за грађевинске парцеле у зони 20.П2.1, које се граниче са регулационом линијом железничке пруге, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем 3.1.2 Железнички саобраћај.
- за грађевинске парцеле у зони 20.П2.1, које се граниче са

регулационом линијом водотока, положај објекта се дефинише на удаљењу минимално 5.0 m од регулационе линије канала.

- Уз магистралне саобраћајнице на чијим правцима су и државни путеви II реда (Кружни пут и Смедеревски пут) појас забрањене градње износи 10 m од планиране регулационе линије пута, обострано. Приступ ивичним садржајима је дозвољен преко сервисне или ободне саобраћајнице и у складу са условима управљача пута, након извршене анализе контроле приступа и могућности остварења саобраћајног повезивања на државни пут, према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС" бр.50/11) и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу материју саобраћаја.

Растојање од бочне и задње границе парцеле

- растојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта. Уколико је објекат нижи од 12.0 m минимално удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6.0 m.

Међусобно растојање објеката у оквиру исте парцеле:

- дозвољена је изградња више објеката на парцели. Међусобно растојање је минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, за објекте ниже од 8 m не може бити мање од 4 m, без обзира на врсту отвора, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Кота приземља:

- кота приземља се одређује у зависности од технолошких потреба

Услови за слободне и зелене површине:

- минимално под уређеним зеленим површинама 20%, од чега од чега су незастрте зелене површине минимално 10%.
- изузетно, за специфичне делатности које захтевају велике паркинг просторе и велику заузетост парцеле (хипермаркети, велепродаје, робно-дистрибутивни центри, филмски студији и слично), као и за постојеће већ изграђене објекте и комплексе, проценат зелених површина се може смањити уз посебне услове ЈКП „Зеленило Београд“.
- планирани проценат зеленила од 30% може се смањити на минимум 10% зелених површина у континуитету, а преосталих 20% може бити под растер паркинзима које треба обавезно озеленити.
- простор између објеката и границе комплекса према саобраћајницама обавезно озеленити високим или ниским засадама и уредити као слободну зелену површину, у оквиру које може да се организује приступ комплексима или површине за стационарни саобраћај. У овом простору обавезно је да минимум 30% површине буде под зеленилом, затрављено и са високим засадама.

Решење паркирања:

- паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле у , према нормативу у складу са врстом привредне делатности, дефинисаном у поглављу 3.1.1 правила грађења саобраћајне мреже
- максимална заузетост подземном гаражом је 50% површине парцеле

Архитектонско обликовање:

- објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, а волуменимасе уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.

- приликом пројектовања фасаде обезбедити место за постављање клима уређаја и ускладити га са стилским карактеристикама објекта.
- дозвољава се изградња вишеводног крова.
- максимални нагиб кровних равни је 45 степени.

Услови за ограђивање парцеле:

- грађевинске парцеле према улици и према суседним парцелама могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2.2 m (рачунајући од коте тротоара).
- парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Посебни услови:

- За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних делатности и привредних зона и њима компатибилних намена, 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.

Изградња под посебним условима:

- За нову изградњу, као и реконструкцију постојећих објеката, у заштитним зонама инфраструктурних и других објеката, потребно је прибавити претходну сагласност/мишљење од надлежног органа/предузећа или институције која је установила зону заштите.

Инжењерскогеолошки услови:

- доградња постојећих објеката је могућа ако се истраживањима утврди да су исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . Доградња која се планира уз постојећи објекат захтева да се извршати правилан избор дубине и начина темељења. Постојеће објекте, односно њихове темеље штитити адекватним геотехничким мерама (подбетонирање, мегашиповима)
- надзиђивање постојећих објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по објекат . У супротном потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима као санационе мере или пак у терену , како би се омогућило прихватање додатног оптерећења

сва истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима (Службени гласник РС бр. 88/11) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања (Службени гласник РС бр. 51/96).

НАПОМЕНА	<p>Како је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште извршена после 15.јула 1992.године, односно након ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, бр. 49/92), потребно је платити накнаду за промену намене земљишта.</p> <p>-Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.</p> <p>-На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о локалним и административним таксама, за списе и радње из области урбанизма и грађевинских послова, наплаћена је општинска такса у износу од 3.271,00 динара на рачун број 840-742251843-73 број модела 97 са позивом на број 62-012.</p>
----------	---

Доставити:
2 х подносиоцу захтева
1 х архиви

Обрадила:
Сања Миленковић, маст.инж.арх.

MC



РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА:
Ивана Василев, дипл.правник