

Р е п у б л и к а С р б и ј а

Градска управа града Београда

Секретаријат за урбанизам

и грађевинске послове

Сектор за издавање локацијских услова

и грађевинске послове у поступку

обједињене процедуре

ROP-BGDU-29524-LOCH-2/2021

Интерни број IX-15 број 350-2214/2021

01.11.2021. године

Београд

Краљице Марије бр. 1

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, поводом захтева **Пеђе Јованов из Београда (Земун), Широки пут број 2а**, за издавање локацијских услова, на основу чл. 8ђ и чл.53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 - одлука, 24/11, 121/2012, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон 9/20 и 52/21), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 115/20), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. лист града Београда“ бр. 126/16, 2/17, 36/17, 92/18, 103/18, 109/18, 119/18, 60/19 и 85/19) и Плана детаљне регулације блокова уз улицу Димитрија Туцовића („Сл. лист града Београда“ бр. 09/04) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двострано-узданог, стамбено-пословног објекта, спратности 5По+П+6+Пс, укупне БРГП око 10836 m², од чега надземно БРГП око 4529 m², категорије В, класификациони број 112222, са 1 (једним) локалом, 62 (шездесет две) стамбене јединице и 162 (стошездесетдва) паркинг места у приземним и подземним етажама објекта, на катастарским парцелама број 2696 и 2692/8, обе КО Звездара, у улици Димитрија Туцовића у Београду.

Катастарске парцеле број 2696 и 2692/8, обе КО Звездара испуњавају услов за грађевинску парцелу и површине су 1139 m². Пешачки и колски приступ парцели је из улице Димитрија Туцовића. Увидом у копију плана број 952-04-230-21472/2021 од 13.10.2021. године, издату од стране РГЗ, СКНЗвездара, установљено је да на предметној катастарској парцели постоје објекти које је потребно уклонити пре почетка изградње новог објекта.

Обавеза инвеститора је да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – испр, 64/10 - одлука, 24/11, 121/2012, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон 9/20 и 52/21).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плану детаљне регулације блокова уз улицу Димитрија Туцовића („Сл. лист града Београда“ бр. 09/04), катастарске парцеле број 2696 и 2692/8, обе КО Звездара се налазе у зони компактнoг блока високе спратности А (П+6+Пк), блок 3, подблок 3а.

Намена објекта: Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката са делатностима у оквиру објекта. Проценат делатности је до 30% и важи за сваку парцелу.

Тип објекта: Двострано узидан. Објекат се наслања на калкан суседног објекта са прописно изведеном дилатацијом; унутрашње фасаде суседних објеката у низу, у контактної зони, треба да буду у истој фасадној равни са 25-30% површине фасаде, зидови на дилатацији могу имати светларнике за осветљење и проветравање степеништа, лифтова, кухиња, купатила и остава. Код

Двострано узиданих објеката колски пролаз кроз објекат, из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити најмање ширине 2,5 m. Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.

Хоризонтална регулација: Положај грађевинске парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине и границама грађевинске парцеле према суседним грађевинским парцелама. Грађевинска линија у односу на улицу Димитрија Туцовића поклапа се са регулационом линијом. Објекте постављати на планираним грађевинским линијама. Подземна грађевинска линија за гараже дата је оријентационо и прецизно ће се одредити у току израде техничке документације на основу геотехничког елабората и стања суседних објеката.

Спратност објекта: П+6+Пк/Пс.

Индекс заузетости: Максимална вредност „Из“ је 75%. Подземне гараже могу заузимати 100% површине парцеле.

Индекс изграђености: Максимална вредност „И“ је 4.

Зелене површине: У оквиру парцеле планирати најмање 30% озелењених површина.

Архитектонско обликовање: Фасадни елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију максимално 0,6 m од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5 m и то максимално на 40 % површине уличне фасаде и на минималној висини од 4,0 m изнад тротоара. Линија олука, односно крова према улици не сме прећи линију венца.

Паркирање: Изградња нових објеката условљена је обезбеђивањем одговарајућег броја паркинг

места за нове станове или делатност, према нормативу: 1ПМ/стан, 1ПМ/60 m² нето површине. Подземне гараже граде се у оквиру објекта или као засебни објекти на парцели. Подземне гараже могу бити у потпуности укопане или полуукопане. Раван кров подземних гаража уредити као зелену или поплочану површину. Обезбедити минимум 5% од укупног броја паркинг места ширине 3,5 m у близини зоне улаз/излаз у гаражу за возила особа са специјалним потребама.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водоводна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-1137/2021 од 22.10.2021. године.**

Канализациона мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-746/2021 од 22.10.2021. године.**

Електродистрибутивна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о, број: **80110, ЈП, 5229/21 од 29.10.2021. године.**

Телекомуникациона мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. број **464226/2-2021 од 21.10.2021. године.**

Топловодна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдске електране“ ИО, број: **IZD STE-1922/2021 од 21.10.2021. године.**

ОГРАНИЧЕЊА НА ЛОКАЦИЈИ:

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (**водоводну мрежу – за реализацију већег прикључка од Ø100mm**), која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси уговор између инвеститора и Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, којим се утврђују обавезе уговорних страна, да најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну инфраструктуру и другу инфраструктуру

МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ

Мере заштите од пожара: Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи предметног објекта у складу са одредбама Закона о заштити пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/2018 - др. закони) и условима МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду 09/7 број **217- 624/ 2021 од 28.10.2021. године**.

Мере заштите од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 29/83, 21/88 и 52/90).

Цивилна заштита: Објекат реализовати у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 87/18).

Мере заштите културног наслеђа: Уколико се приликом извођења земљаних радова у оквиру границе плана наиђе на археолошке остатке или друге покретне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је да одмах, без одлагања прекине радове и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и сачува на месту и положају у коме је откривен. Инвеститор је дужан по чл. 109 и чл. 110. Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 - др. закон, 99/11 - др. закон и 6/20 - др. закон) да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публиковање и излагање добара, до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови за евакуацију отпада: Пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“ број **15094 од 18.10.2021. године**.

Услови за саобраћајне површине: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја, IV-08 број **344.5-595/2021 од 27.10.2021. године**.

Инжењерско геолошки услови: 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, 95/18 - др. Закон и 40/21) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 51/96).

Услови за неометано кретање и приступ особама са инвалидитетом: Прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

Услови и нормативи за пројектовање стамбених зграда: Објекат пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Саставни део ових локацијских услова чине:

-Идејно решење под бројем 03_A/2021 урађено септембра 2021. године од стране Архитектонског студија Крагујевац из Крагујевца, улица Краљевића Марка број 1, одговорно лице Дејан Павловић и главни пројектант Мирослав Бојанић, дипл. инж. арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 D868 06) и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-1137/2021 од 22.10.2021. године;**
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-746/2021 од 22.10.2021. године;**
- ЕПС Дистрибуција д.о.о, број: **80110, ЈП, 5229/21 од 29.10.2021. године;**
- Телеком Србија“ а.д. број **464226/2-2021 од 21.10.2021. године;**
- ЈКП „Београдске електране“ ИО, број: **IZD STE-1922/2021 од 21.10.2021. године;**
- МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду 09/7 број **217-624/ 2021 од 28.10.2021. године;**
- ЈКП „Градска чистоћа“ број **15094 од 18.10.2021. године;**
- Секретаријата за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја, IV-08 број **344.5-595/2021 од 27.10.2021. године;**

Одговорни пројектант дужан је да техничку документацију уради у складу са овим локацијским условима и важећим правилницима у складу са Законом о планирању и изградњи.

Локацијски услови важе 2 (две) године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу, преко овог Секретаријата, у року од три дана од дана њиховог достављања, уплатом 494,00 динара градске административне таксе, прималац Градска управа Града Београда, на рачун 840-742241843-03, бр. модела 97-3650105.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева и имаоцу јавних овлашћења.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Секретар секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

Бојана Радаковић дипл. правник