

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА

## СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

### И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова и

грађевинске послове у поступку обједињене процедуре

ROP-BGDU-29887-LOCH-2/2021

Интерни број IX-15 бр. 350-2299/2021

25.11.2021. године

Београд, ул. 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, поступајући по захтеву **Јовановић Милана из Београда, ул. Радничка бр.6**, поднетог преко пуномоћника Предузеће за промет и услуге „VM-TRAG“ д.о.о. Обреновац, ул. Кнеза Михаила бр. 2, за издавање локацијских услова на основу 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), 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), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 115/20), Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр. 20/16, 97/16, 69/17, 97/17) и Изменама и допунама Детаљног урбанистичког плана насеља Велика Моштаница („Сл. лист града Београда“, бр. 30/85), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу слободностојећег стамбеног објекта спратности П, укупне БРТП око 88м<sup>2</sup>, категорије А, класификациона ознака 111011, са 1 (једном) стамбеном јединицом и 1 (једним) паркинг местом на отвореном, на катастарској парцели 1601/1 КО Велика Моштаница, у Београду.

Катастарска парцела број 1601/1 КО Велика Моштаница испуњава услов за грађевинску парцелу и површине је 662м<sup>2</sup>. Пешачки и колски приступ парцели, остварен из улице Радничка преко КП 1601/2 издвојене за проширење саобраћајнице. Увидом у копију плана број 952-04-224-23327/2021 од 03.11.2021. године, издату од стране РГЗ, СКН Чукарица, на предметној катастарској парцели постоји објект који је потребно уклонити пре почетка изградње.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Изменама и допунама Детаљног урбанистичког плана насеља Велика Моштаница („Сл. лист града Београда“, бр. 30/85), катастарска парцела 1601/1 КО Велика Моштаница се налази у зони индивидуалног становања.

**Основна намена површина: Индивидуално становање.**

**Број објекта на парцели:** На једној грађевинској парцели, може да се изгради само један стамбени објект.

**Типологија објекта:** Објект је, према положају на парцели, слободностојећи.

**Положај објекта према јавној површини:** Одстојање стамбеног објекта (грађевинска линија) до регулационе линије не може да буде мање од 5.0 м.

**Растојање од бочне границе парцеле:** Минимална удаљеност нових објекта од бочних граница парцеле износи 2.5 м, рачуна се од најистуренијег дела зграде, с тим да међусобна удаљеност два суседна објекта износи минимум 5.0 м.

**Индекс заузетости парцеле:** Максимални индекс заузетости на парцели је „3“=30%.

**Кота приземља:** Кота стамбеног приземља треба да буде минимум 0.5 м изнад коте терена.

**Спратност и висина објекта:** Висина стамбеног објекта може бити П, П+Пк, П+1 и П+1+Пк. Максимална висина објекта треба да буде 2.5 стамбене етажне.

**Архитектонско обликовање објекта:** Стамбене и друге објекте на парцели пројектовати у духу народне архитектуре карактеристичне за ово подручје, ради очувања вредног архитектонског наслеђа и очувања аутохтоног духа насеља. Кровне површине формирати од косих равни (двоводних или вишеводних) покривених керамичким покривачем.

**Паркирање на парцели:** Паркирање решити у склопу, анексу новог стамбеног објекта или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле по нормативу 1 пм за

новопланиране станове. Не дозвољава се изградња засебних гаража на парцели осим у изузетним случајевима проузрокованим теренским условима, за изградњу засебних гаража прибавити посебне услове за уређење простора.

**Уређење слободних површина парцеле:** Предбаште организовати као мале вртове који обухватају ограде и на тај начин обезбеђују јединствено уређење и обликовање улица. Постојеће зеленило на парцели и око ње максимано очувати и озелењавање вршити аутохтоним врстама. Препоручује се на надстрешницама формирање пергола са лозом или пузавицом. Све постојеће бунаре на парцели који се не користе задржати и заштитити од загађивања.

**Ограђивање парцеле:** Према улици предвидети живу ограду чија висина не сме да пређе 1.20м (висина зиданог дела не сме да пређе 0.7 м и пожељно је да све жичане ограде буду прекривене живицом, пузавицом или сличним растињем).

## УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

**Водовод:** Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **B-1272/2021** од **23.11.2021. године**;

**Канализација:** Тренутно не постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на канализацију, јер у близини предметне локације нема изграђене градске канализационе мреже, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **K-842/2021** од **23.11.2021. године**. До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних септура (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. Септичке јаме поставити: мин. 2.0 м од оgrade комплекса; мин. 5.0 м од објекта; мин. 10.0 м од регулационе линије; и мин. 20.0 м од бунара. По изградњи уличне фекалне канализације, инвеститор и/или власници као крајњи корисници зависно од динамике њене изградње, остају у обавези да прикључе објекат на градску канализациону мрежу о свом трошку.

**Електродистрибутивна мрежа:** Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110, SM, E-5761/21** од **18.11.2021. године**.

## ОГРАНИЧЕЊА НА ЛОКАЦИЈИ:

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (**водоводну мрежу**), 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 (за водоводну мрежу), 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 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 положи 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.

**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 правилницима који ближе регулишу изградњу објеката.

**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).

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ

**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 евакуацију отпада:** За евакуацију одпадака састава као кућно смеће, из постојећих објеката користе се канте од 240 литара запремине – за индивидуалне стамбене објекте, које се у доба доласка комуналног возила износе из дворишта и постављају на слободну површину испред објеката ради пражњења.

**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 чини:**

1. Идејно решење под бројем 171-2021, урађено у септембру 2021. године од стране Предузећа за промет и услуге „VM-TRAG“ д.о.о. Обреновац, ул. Кнеза Михаила бр. 2е, одговорно лице Верица Антић, и одговорни пројектант: Славица Комленски, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 210 А025 20);
2. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:
  - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-1272/2021 од 23.11.2021. године;**
  - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-842/2021 од 23.11.2021. године.**
  - ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110, SM, Е-5761/21 од 18.11.2021. године.**

Одговорни пројектант дужан је да техничку документацију урадити 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 имаоцима јавних овлашћења.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Секретар секретаријата за урбанизам и грађевинске послове

**Бојана Радаковић**, дипл. правник