

**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-29996-LOCH-15/2020

Интерни број IX-15 бр. 350-129/2020

17.03.2020. 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 привредног друштва „ASTUTA PLUS” д.о.о. из Београда, ул. Железничка бр.41, за издавање локацијских услова на основу чл. 8ђ и чл. 53а Закона 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 и 37/19), а у вези чл. 54. Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи („Сл. лист града Београда“ бр. 9/20), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 35/2015, 114/2015 и 117/17), чл. 41. Одлуке о градској управи града Београда („Сл. лист града Београда“ бр. 126/16) и Плана детаљне регулације простора између улица: цара Душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе регулационог плана старог језгра Земуна - Прегревица - општина Земун („Сл. лист града Београда“, бр.52/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+Пр+З+Пс, укупне БРГП око 2194 м², од чега надземно БРГП око 1776 м² категорије Б, класификациони број 112221, са 15 (петнаест) стамбених јединица, 2 (два) пословна простора и 21 (двадесет једним) паркинг местом од којих је 8 (осам) паркинг места у подземној етажи, а 13 (тринаест) паркинг места на отвореном, на катастарској парцели број 16512 КО Земун, улица Цара Душана у Београду.

Катастарска парцела 16512 КО Земун испуњава услов за грађевинску парцелу и површине је 1282м². Пешачки и колски приступ парцели, остварен је из улице Цара Душана. На основу увида у копију плана број 952-04-016-13873/2019 од 10.09.2019. године, издате од стране РГЗ, СКН Земун, на предметној катастарској парцели не постоје изграђени објекти.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плану детаљне регулације простора између улица цара душана, саобраћајнице Т6, лесног одсека Дунава, Земунског гробља и границе Регулационог плана старог језгра Земуна – Прегревица,

општина Земун ("Сл.лист града Београда, бр. 52/2014), катастарска парцела 16512 КО Земун, се налази у зони С1 – становање и стамбено ткиво, блок 7.

Намена површина: Претежна намена је становање, а дозвољене су све компатибилне намене које не угрожавају основну намену као и животну средину. Компатибилне намене могу се организовати у склопу стамбених објеката, у приземљу или нижим етажама или као засебан објекат на истој парцели. Однос становања и комерцијалних делатности на парцели износи 100 – 90% : 0 -10%. Обавезна заступљеност комерцијалних делатности од 20% и то у деловима приземља објеката који су оријентисани према улици Цара Душана, а планира се искључивање становања и у деловима друге етаже објеката који су оријентисани према овој улици односно 80:0% – 20:100%.

Број објеката на парцели: Дозвољена је изградња два објекта на парцели.

Типологија објеката: На парцелама ширине фронта $\leq 25\text{м}$ у улици Цара Душана, објекат је обавезно двострано узидан. Уколико се планира други објекат на парцели, који нема директан приступ на улицу Цара Душана, ради обезбеђења приступа том објекту потребно је на објекту на регулацији формирати пасаж минималне ширине 4.0м и висине 4.0м .

Положај објекта према јавној површини: Грађевинске линије су линије до којих је дозвољено грађење. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом у улици Цара Душана и она је према улици Цара Душана је обавезујућа. Сутеренски део објекта је у габариту надземног дела објекта. Подземни део објекта се развија између предње и задње грађевинске линије и бочних граница парцела и може бити обједињен у случају изградње два објекта на парцели.

Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле: Минимално растојање фасаде са отворима стамбених просторија од бочних граница парцеле за спратност $\text{П}+3+\text{Пс}(\text{Пк})$ не може бити мање од 6.0м , док за спратност $\text{П}+2$ не може бити мање од 4.0м . Минимално растојање фасаде са помоћним просторијама и фасаде без отвора од бочних граница парцеле за спратност $\text{П}+3+\text{Пс}(\text{Пк})$ не може бити мање од 3.0м , док за спратност $\text{П}+2$ не може бити мање од 4.0м . Максимална дужина узиђивања на бочну фасаду је 16м , након чега се објекат одмиче од граница бочне парцеле у складу са већ наведеним правилима за растојања објекта од бочних граница парцеле.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле: Минимално растојање објекта од задње границе парцеле је $1h$ висина објекта али не мање од 8.0м . Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима мора се применити дато растојање у метрима.

Спратност и висина објекта: $\text{Макс } \text{П}+3+\text{Пс}(\text{Пк})/h=17.0\text{м}$ – спратност на регулационој, односно грађевинској линији Улице цара Душана је обавезујућа али се може достићи фазно. Последња етажа објекта на регулационој/грађевинској линији је у форми: повученог спрата (Пс) са равним кровом или скривеним косим кровом благог нагиба. Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на релативно равном терену је растојање од нулте коте до коте слемена, односно до коте венца.

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености парцеле је $I=2.0$. Поткровље улази у обрачун индекса изграђености 60% . Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености 60% . Повучене етаже улазе у обрачун индекса изграђености 100% . Површине подземних етажа за паркирање возила, смештај неопходне инфраструктуре и станарских остава не улазе у обрачун индекса изграђености.

Индекс заузетости подземних етажа: Максимални индекс заузетости подземних етажа на парцели је „З“=70%.

Кота приземља: Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелету јавног пута, односно према нултој коти објекта и то: на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута; може бити највише 1.20м виша од нулте коте објекта.

Архитектонско обликовање објекта: У обликовању применити савремене форме и репрезентативне материјале. Функције и садржаје објекта на парцели организовати тако да не угрожавају суседне намене. У унутрашњој организацији објекта обратити пажњу на оријентацију основних просторија, озелењавање и формирање мирнијих зона за одмор. У оквиру објекта или уређења слободних површина око објекта обезбедити одговарајућу просторију или места за контејнере за одлагање смећа у складу са посебним условима.

Архитектонско обликовање објекта треба решити савременим архитектонским изразом у контексту са околином. Архитектонска и колористичка решења као и материјали треба да буду што ближе изворним решењима што подразумева примену природних и мањег броја различитих материјала и боја, уједначену текстуру и боју са могућом дискретном пластиком венца и око отвора. Последња етажа објекта чије фасадне равни морају бити повучене у односу на фасадне равни последње типске етаже минимално под углом од 57° .

Паркирање: Паркирање решавати у гаражи у склопу објекта, надземној гаражи или на паркинг површинама на слободном делу парцеле, по нормативу: $1,1 \text{ ПМ}$ на 1 /нови стан, пословање: 1 ПМ на 80 m . бруто површине; за објекте са десет или више стамбених једница, од укупног броја

остварених места за паркирање обезбедити 5% паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица и лоцирати их у близини вертикалних комуникација или улаза/излаза у објекте.

Уређење слободних површина парцеле: Проценат зелених површина на парцели износи најмање 30%. На свакој парцели мора да се обезбеди приступ сваком објекту минималне ширине 3.5м. Озеленити паркинг просторе, што не улази у обрачун обавезног процента зелених површина на парцели. Задржати квалитетну постојећу вегетацију уз могућност допуне садњом нових врста дрвећа и шибља. Слободне просторе испред објеката планирати са предбаштама које се састоје од композиционо решених простора са травњацима, на којима ће се формирати вегетација од дрвећа, шибља, нижег жбуња, перена и цветњака. Изоставити све врсте које имају отровне вегетативне и репродуктивне делове (листови, плодови, цветови, као и трње) као и саднице које су на листи алергената.

Ограђивање парцеле: Границе парцеле према суседним парцелама могуће је оградити делимично или у целости оградом висине до 1.5м тако да је зидани део максимално 0.9м или живом и транспарентном оградом.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: В-177/2020 од 04.03.2020. године.

Канализација: Тренутно не постоје техничке могућности за прикључење канализације објекта на градску мрежу, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: К-147/2020 од 04.03.2020. године. Према планском документу, предвиђено је да до реализације градске канализационе мреже, на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објекта. Септичке јаме поставити: мин. 2.0 м од ограде 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: 82110, NZ, Е-4608-1/19 од 03.03.2020. године.

Ограничења на локацији: Уколико је за прикључење на водоводну мрежу потребан прикључак већих димензија од Ø80mm, 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.

МЕРЕ 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. 111/2009, 20/2015, 87/201/ и 87/2018 др. закон) 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.

Цивилна заштита: објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, 92/2015 и 93/2012)

Заштита културног наслеђа: Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту у складу са одредбама Закона о културним добрима, чл.109. и чл.110. ("Службени гласник РС" бр71/94).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Ињењерско 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) 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. 72/2009, 81/2009, 24/2011 и 121/2012) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објектата, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

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. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Услови за саобраћајне површине: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију IV-08 број: 344.5-141/2020 од 03.03.2020. године.

Услови за евакуацију отпада: Пројектну документацију извести у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“, број: 3307 од 21.02.2020. године.

Саставни део ових локацијских услова чини:

- Идејно решење под бројем бројем ИДР-04/18-Г и ИДР-04/18-А, урађено октобра 2018. године од стране предузећа за пројектовање, консалтинг, инжењеринг и промет „ŠINKO“ д.о.о. из Београда, ул. 22. октобра бр.1, одговорно лице пројектанта Шинко Борис и одговорни пројектант Талић Саид дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 5328 03),
- Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:
 - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: В-177/2020 од 04.03.2020. године.
 - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: К-147/2020 од 04.03.2020. године.
 - ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: 82110, NZ, Е-4608-1/19 од 03.03.2020. године.
 - ЈКП „Градска чистоћа“, број: 3307 од 21.02.2020. године.
 - Секретаријат за саобраћај, Сектор за планску документацију IV-08 број: 344.5-141/2020 од 03.03.2020. године.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима и важећим правилницима у складу са Законом о планирању и изградњи.

Локацијски услови важе 2 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 485,00 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
Милош Вуловић, дипл. инж. арх