

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-38441-LOCH-2/2020
IX–15 број 350-111/2020
16.03.2020. 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, поводом захтева **SIGMA STAN doo** из Београда, ул. Војводе Влаховића бр. 78т, поднетог преко пуномоћника **Савић Микане** из Београда, ул. Недељка Гвозденовића бр. 39, за издавање локацијских услова, на основу чл. 8ђ и 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), члана 41. Одлуке о градској управи града Београда члана („Сл. лист града Београда“ бр. 126/16 и 2/17), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 35/2015, 114/15 и 117/17) и Плана детаљне регулације уз улицу Димитрија Туцовића ("Сл.лист града Београда, бр. 9/04), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двострано узиданог стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+4, укупне БРГП око 1.623м², од чега надземне око 1.320м², категорије Б, класификациони број 112 221, са 17 (седамнаест) стамбених јединица, 2 (два) атељеа и 17 (седамнаест) паркинг места у подземној гаражи на катастарској парцели број 2950 КО Звездара, у улици Бањска, у Београду

Катастарска парцела број 2950 КО Звездара, у улици Бањска број 11, има површину 377,00 м² и испуњава услов за грађевинску парцелу. Колски и пешачки приступ је из улице Бањска.

Увидом у копију катастарског плана бр. 952-04-230-2547/2020 од 24.02.2020. године, издату од стране Републичког геодетског завода, Служба за катастар непокретности Звездара, на предметној парцели има објекта који ће бити порушени ради изградње новог објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према Плану детаљне регулације уз улицу Димитрија Туцовића ("Сл.лист града Београда, бр. 9/04) катастарска парцела 2950 КО Звездара, налази се у подблоку 12а, у зони Б2 – зона компактнoг блока ниже спратности (П+4).

Намена: Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката са делатностима у оквиру објекта. Проценат делатности је до 20 % и важи за сваку парцелу. У приземљу нових објеката намена је делатност и гараже.

Није дозвољена изградња помоћних објеката на грађевинској парцели.

Спратност: максимална спратност је П+4

Типологија објекта: Нови објекти су двострано, тј. једнострано узидани.

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 осветљавање 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 м.

Положај објекта: Објекте постављати на планираним грађевинским линијама. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице Бањска.

Индекс заузетости: Максимална вредност Из је 60%.

Индекс изграђености: Максимална вредност И је до 3.5.

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 м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3.5 м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на минималној висини од 4 м изнад тротоара; максимално 1 м ако је тротоар већи од 3.5 м, а ширина улице већа од 15 м и то максимално 50% површине површине уличне фасаде и на минималној висини од 4.0 м изнад тротоара. Линија олука, односно крова према улици не сме прећи линију венца.

Нагиб кровних равни не сме бити ка суседној парцели, уколико је објекат на граници парцеле.

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

Паркирање: за сваки планирани објекат обезбедити на припадајућој парцели број паркинг места према следећем нормативу: за један нови стан - 1ПМ, за делатности, за $P_{\text{нето}}=60\text{м}^2 - 1\text{ПМ}$,

Подземне гараже се граде у оквиру објеката и као засебни објекти на парцели. Подземне гараже могу заузимати 100% површине парцеле. Подземне гараже могу бити у потпуности укопане и полуукопане. Раван кров подземних гаража уредити као зелену или поплочану површину.

Обезбедити минимум 5% од укупног броја паркинг места минималне ширине 3.5 м у близини зоне улаз/излаз у гаражу за возила особа са специјалним потребама.

Сви остали услови за гараже, по питању заштите од пожара, вентилације и сл. у складу су са техничким нормативима за ову врсту објеката.

Услови прикључења на комуналну и другу инфраструктуру

Водоводна мрежа: На предметној локацији у Бањској улици испред предметне парцеле постојећа водоводна мрежа је Ø150mm од ДЛ материјала II висинске зоне београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи креће се од 5,5 – 6,5 bara. Са постојеће водоводне мреже Ø150mm може да се оствари прикључак мах. димензија Ø100mm.

За реализацију прикључка већег пречника од Ø100mm потребно је обратити се Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда за покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже већег пречника. У Игманској улици је цевовод ДЛØ200mm. Са цевовода Ø200mm може да се реализује прикључак пречника Ø150mm, а све у складу са условима ЈКП «Београдски водовод и канализација» услови водовода бр. В-200/2020 од 09.03.2020. године.

Канализациона мрежа: Предметна локација припада територији Централног канализационог система, где је заступљен општи систем канализације. У Бањској улици налази се општи канал ОКØ250mm. Пројектом, за планирани објекат предвидети прописно прикључење на постојећу канализациону мрежу, а све у складу са условима ЈКП «Београдски водовод и канализација» услови канализације бр. К-167/2020 од 09.03.2020. године.

Електро мрежа: Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 1 kV од постојеће КПК Бањска бр. 1, а све у складу са условима „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 80110, ZN, Е-869/20 од 09.03.2020. године.

Топловодна мрежа: Објекат припада грејном подручју ТО „Коњарник“. Прикључење објекта на топоводну мрежу извести у складу са условима ЈКП Београдске електране ЈС бр. IV-321/2 од 02.03.2020. године.

Ограничења на локацији: како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (водоводна мрежа – уколико се планира прикључак већи од Ø100mm) која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења 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 заштите

Заштита од пожара: објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15).

Заштита од потреса: ради заштите од потреса објекат мора бити реализован и категорисан према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Цивилна заштита: пројектну документацију урадити у складу са чл. 62. и 63. Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Инжењерско-геолошки услови: урадити детаљна геолошка истраживања, која ће дефинисати тачну дубину и начин фундирања објеката, као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“ број 101/2015), Правилником о садржини пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“ број 51/96) и Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/14, 145/14).

Услови за саобраћајне површине и стационирање возила: Саобраћајно решење на парцели планирати у складу са условима Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-173/2020 од 11.03.2020. године.

Услови за несметано кретање инвалидних лица: 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-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) 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. 22/2015).

Услови за евакуацију отпада: Евакуацију комуналног отпада из планираног објекта на предметном простору планирати у складу са услови ЈКП Градска чистоћа број 3848 од 28.02.2020. године.

Саставни део ових локацијских услова чини **Идејно решење 29/2019, урађено новембра 2019. године од стране „MS DESIGN PRO“ студио за архитектуру и дизајн из Београда, ул. Др. Драгослава Поповића бр. 14, Одговорно лице пројектанта и Главни пројектант Микана Савић дипл. инж. арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 K837 11),** као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- ЈКП «Београдски водовод и канализација» услови водовода бр. В-200/2020 од 09.03.2020. године;
- ЈКП «Београдски водовод и канализација» услови канализације бр. К-167/2020 од 09.03.2020. године;
- „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. Београд, бр. 80110, ЗН, Е-869/20 од 09.03.2020. године;
- ЈКП Београдске електране ЈС бр. IV-321/2 од 02.03.2020. године;
- Секретаријата за саобраћај IV-08 бр. 344.5-173/2020 од 11.03.2020. године;
- ЈКП Градска чистоћа бр. 3848 од 28.02.2020. године;

Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију уради у складу са правилима грађења, деловима садржаним у локацијским условима, као и нормативима и правилницима у складу са Законом.

Локацијски услови важе 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 достављања локацијских услова, 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 електронским путем.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ
СЕКРЕТАР СЕКРЕТАРИЈАТА
ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Милош Вуловић, дипл.инж.арх.