

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД – ГРАДСКА УПРАВА

СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ

И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова и

грађевинске послове у поступку обједињене процедуре

ROP-BGDU-15113-LOC-3/2024

Интерни број IX-15 бр. 350-1520/2024

13.08.2024. 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 Тодоровић Борка из Београда (Звездара), улица Пећка бр. 1, поднетог преко пуномоћника Урошевић Ђорђа из Београда (Вождовац), улица Војводе Степе бр. 415, 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, 52/21 и 62/23), 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, 85/19, 71/21, 94/21, 111/21, 83/22 и 96/22), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 87/23), Плана детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава („Сл. лист града Београда“, бр. 98/17) и Измена и допуна Плана генералне регулације грађевинског подручја јединице локалне самоуправе - град Београд (целине I-XIX) (I фаза - 2. етапа) („Сл. лист града Београда“, бр. 27/22), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу слободностојећег стамбено-пословног објекта, спратности По+П+6+Пс, категорије В, класификациони број 112222, укупне БРГП око 7.774м², од чега надземно БРГП око 6.274м², са 59 (педесет девет) стамбених јединица, 4 (четири) пословна простора - локала и 75 (седамдесет пет) гаражних места у подземној етажи, на катастарским парцелама број 2108/3 и 2108/17 обе КО Стара Раковица у Београду.

Катастарске парцеле број 2108/3 и 2108/17 обе КО Стара раковица испуњавају услов за грађевинску парцелу и површине су 1.889м². Пешачки приступ парцели је из планом предвиђене саобраћајнице „Нова 2“. Колски приступ парцели је остварен са преступног пута (к.п. 2108/8 КО Стара Раковица), која излази на планом предвиђену саобраћајницу „Нова 3“. Увидом у копију плана број **952-04-232-12391/2024 од 14.06.2024. године**, издату од стране РГЗ, СКН Раковица, на предметним катастарским парцелама нема изграђених објеката.

Обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање употребне дозволе, изврши спајање катастарских парцела у складу са Законом.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плану детаљне регулације за део територије градске општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава („Сл. лист града Београда“, бр. 98/17), катастарске парцеле 2108/3 и 2108/17 обе КО Стара Раковица, се налазе у зони Б1 – зона становања у новим комплексима, блок 4.

Основна намена површина: Вишепородично становање.

Компатибилност намене: Трговина, администрација и услужне делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку, из области културе, спорта, социјалне заштите, образовања и других јавних намена, верским комплексима, зеленим површинама. Однос основне и компатибилне намене, на нивоу грађевинске парцеле, је дефинисан у односу мин. 80%: макс. 20%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%.

Број објеката на парцели: На свакој грађевинској парцели гради се један објекат. У овој зони могуће је формирање грађевинског комплекса, а може бити фазна реализација.

Типологија објекта: Објекат је према положају на парцели слободностојећи.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости на парцели је 50%.

Висина објекта: Максимална висина венца објекта је 24.0м, максимална висина слемена објекта је 27.0м у односу на нивелету приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону спратност По(Су)+П+6+Пк/Пс. Идејним решењем је остварена спратност По+П+6+Пс.

Хоризонтална регулација и положај објекта на парцели: Објекат поставити у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или делова објеката на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. Грађевинска линија је у односу на регулациону линију ка улици

„Нова 2“ удаљена 5.0м. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

Растојање од бочне границе парцеле: Минимално растојање објекта без отвора или са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочних граница парцеле у овој зони је 1/5 висине објекта. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1/3 висине објекта.

Растојање објекта од суседног објекта: Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6м) од бочног суседног објекта у овој зони је 1/2 висине објекта. Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочног суседног објекта у овој зони је цела висина вишег објекта. Растојања од суседног објекта примењују се као провера и евентуална корекција растојања од бочних граница парцеле односно када је на суседној парцели објекат доброг бонитета, али на мањем растојању од дозвољеног.

Растојање од задње границе парцеле: Растојање стамбених објеката од задње границе парцеле је минимално 1/4 висине објекта, а не мање од 8.0м.

Кота приземља: Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1,6 m виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0,2 m виша од коте приступног тротоара. Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.6м виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања. Имајући у виду конфигурацију терена дозвољена је изградња сутеренских етажа уколико то инжењерскогеолошки услови дозвољавају. Дозвољена је изградња стамбених просторија у сутерену уколико је бар једна фасада потпуно изнад терена. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

Решење паркирања: Потребне паркинг површине за планирану изградњу треба обезбедити на парцели, изградњом подземне гараже у склопу објекта или на отвореним паркинг површинама. Број потребних паркинг места одредити по нормативу: становање - 1.1 ПМ за сваку стамбену јединицу; пословање – 1ПМ на 60м² НГП пословног или административног простора; трговина – 1ПМ на 50м² НГП трговинског простора; пословне јединице – 1ПМ на 50м² корисног простора пословних јединица или 1 ПМ по пословној јединици, за случај када је корисна површина пословне јединице мања од 50м².

Услови за слободне и зелене површине: Минимални проценат слободних и зелених површина на парцели је мин. 50%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) је 15%.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-878/2024 од 04.07.2024. године.**

Канализација: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-588/2024 од 04.07.2024. године.**

Електродистрибутивна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110 US, 29/24, 4874/24 од 08.07.2024. године.**

Телекомуникациона мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. број **287239/2-2024 од 08.07.2024. године.**

Гасоводна мрежа:

1. Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈП „Србијасгас“, број: **ОП 524/24 (РН 1019/24) од 15.07.2024. године.**
2. Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима Друштва за изградњу и одржавање гасовода и дистрибуцију гаса „БЕОГАС“ д.о.о., број: **TU-OP-MRS1-87/2024 од 11.07.2024. године.**

ОГРАНИЧЕЊА НА ЛОКАЦИЈИ:

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (**водоводну мрежу, канализациону мрежу, електро мрежу, саобраћајну мрежу, гасоводну мрежу**), која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси уговор између инвеститора и одговарајућег имаоца јавног овлашћења (за електро мрежу– или **потврда о изградњи недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења, гасоводну мрежу**), односно Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда (за водоводну мрежу, канализациону мрежу, саобраћајну 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 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, број: **217-540/2024 од 02.08.2024. 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, 49/82, 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, 6/20 - др. закон, 35/21 - др. закон и 129/21- др закон) да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добара, до предаје добара на чување овлашћеној установи заштите.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

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 344.5-506/2024 од 04.07.2024. године, у којима се, између осталог, наводи и:

У тачки 5. Број места за смештај путничких возила одредити према нормативима, минимум за:

- становање: 1,1 ПМ/стан [у складу са Изменама и допунама Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта локалне самоуправе — Град Београд (целине Т-ХИХ) („Сл. лист града Београда", бр. 27/22 и 91/23];
- пословање: 1,0 ПМ/60m² НГП пословног простора;
- пословне јединице: 1,0 ПМ/50m² корисног простора пословних јединица или 1,0 ПМ по пословној јединици, за случај кад је корисна површина пословне јединице мања од 50m².

У оквиру предметног идејног решења (ИДР-а) није остварен потребан број ПМ.

Препројектовати ИДР тако да се оствари потребан број ПМ.

Прорачун потребног броја ПМ се врши на следећи начин:

- За сваку намену се, понаособ, рачуна потребан број ПМ;
- Уколико се приликом прорачуна добије број који није цео, заокруживање се врши математички;
- Добијени потребни бројеви ПМ, за све појединачне намене, се сабирају, како би се добио укупан потребан број ПМ.

У тачки 9. Када се у гаражи планира решавање паркирања уз помоћ механизма за паркирање, потребно је да се ради о независном систему паркирања, тако да свако возило може у сваком тренутку да уђе/изађе на/са гаражног места. За одабрани систем приложити техничке карактеристике (димензије система, приступ платформе и сл.) усаглашене са достављеном пројектном документацијом. Одабир механизма за паркирање одредити са минималном димензијом платформе 2,50m x 5,00 m.

Модел механизованог система за ПМ 5-8, 65-66 и 43-44, предвиђени ИДР-ом, није представљен у јавној понуди произвођача.

Планирана дубина јаме предвиђена за механизам, од 1,60т, није у складу са спецификацијом произвођача механизма, те није у складу са наведеним условом.

У тачки 10. Стамбено-пословне зграде са десет и више станова морају се пројектовати и градити тако да свим корисницима, а нарочито особама са инвалидитетом, деци и старим особама имогућава несметан приступ, кретање, боравак и рад (члан 5. Закона о планирању и изградњи — „Сл. гласник РС", бр. 132/14).

За особе са инвалидитетом (ОСИ) обезбедити минимално 5% паркинг места, прописаних димензија (за управна ПМ димензије не мање од 3,70m x 4,80m, а паркинг места на механизованим системима нису дозвољена), а уколико се планирају у гаражи лоцирати их у близини вертикалних комуникација. У оквиру димензија ПМ за ОСИ не смеју бити препреке.

Планирана ПМ за ОСИ 5-8, 65-66 и 43-44 су пројектована на механизованим системима, те нису у складу са наведеним условом.

У тачки 13. У оквиру парцеле потребно је препројектовати простор за паркирање бицикала (П профили, чешљеви и сл.).

У приложеном Идејном решењу, на предметној парцели, није пројектован простор за паркирање/ смештање бицикала.

Услови за евакуацију отпада: Пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“ број: **9783** од **26.06.2024. 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 и 45/19 - др. правилник).

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, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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 - Главна свеска, број техничке документације 16/24, урађено у јулу 2024. године од стране главног пројектанта Данке Крстић, дипл.инж.арх (лиценца Инжењерске коморе Србије 321 A08 222);
2. Идејно решење - Пројекат архитектуре, број техничке документације 16/24, урађено у јулу 2024. године од стране „BERGER GROUP“ д.о.о. из Београда, ул. Орловића Павла бр. 2, одговорно лице Ђорђе Урошевић и одговорни пројектант Саша Миловановић, дипл.инж.арх (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 L789 12);
3. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:
 - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-878/2024** од **04.07.2024. године**;
 - ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-588/2024** од **04.07.2024. године**;
 - ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110 US, 29/24, 4874/24** од **08.07.2024. године**;
 - „Телеком Србија“ а.д., број: **287239/2-2024** од **08.07.2024. године**;
 - ЈП „Србијагас“, број: **ОП 524/24 (РН 1019/24)** од **15.07.2024. године**;
 - Друштво за изградњу и одржавање гасовода и дистрибуцију гаса „БЕОГАС“ д.о.о., број: **TU-OP-MRS1-87/2024** од **11.07.2024. године**;
 - ЈКП „Градска чистоћа“, број: **9783** од **26.06.2024. године**;
 - Секретаријат за саобраћај, Сектор за планирање саобраћаја и урбану мобилност, Одељење за планирање саобраћаја, **IV-08** број **344.5-506/2024** од **04.07.2024. године**;
 - МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број: **217-540/2024** од **02.08.2024. године**;

- Обавештење: Акционарско друштво „Електормрежа Србије“ Београд, број: **130-00-UTD-003-932/2024**.

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 571,00 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

В.Д. СЕКРЕТАРА СЕКРЕТАРИЈАТА

ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Марко Кулић дипл. правник.