

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-21539-LOC-3/2018

IX–15 број 350-1601/2018

02.11.2018. 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 БЕЛМАРКЕТ ИНЖЕЊЕРИНГ д.о.о. из Београда, ул. Церска бр. 17, 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 и 145/14), 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), Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд (целине I-XIX) ("Сл.лист града Београда, бр. 20/2016), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двострано узиданог стамбеног објекта, спратности По+Пр+4+Пс, укупне БРГП око 1439 м², од чега надземно БРГП око 1170 м², категорија Б, класификациони број 112221, са 14 (четрнаест) стамбених јединица и 15 (петнаест) паркинг места у подземној етажи, на катастарској парцели број 4210/1 КО Врачар, у улици Симе Игуманова, у Београду.

Катастарска парцела број 4210/1 КО Врачар испуњавају услов за грађевинску парцелу и укупне површине је 333 м². Пешачки и колски приступ парцели је из улице Симе Игуманова преко катастарске парцеле 4210/2 КО Врачар, која је издојена за проширење постојеће улице. Увидом у копију плана број 953-2-67/18 од 09.10.2018. године, издату од стране РГЗ, СКН Врачар, на предметној катастарској парцели постоје објекти које је потребно уклонити пре почетка изградње новог објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плану генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – град Београд целине I-XIX („Сл. лист града Београда“, бр.20/16), катастарска парцела 4210/1 КО Врачар се налази у зони трансформације породичног становања у делимично формираним градским блоковима у вишепородично становање 2.С6.1.

Основна намена површина: Вишепородично становање.

Компатибилност намене: Са вишепородичним становањем су компатибилни комерцијални садржаји из области трговине, администрације и услужних делатности које не угрожавају животну средину и не стварају буку.

Број објеката на парцели: На свакој грађевинској парцели се гради један стамбени објекат. Није дозвољена изградња помоћних објеката изузев објеката у функцији техничке инфраструктуре и заједничких гаража.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости на парцели је 60%.

Висина објекта: Максимална висина венца објекта је до 18.0м (максимална висина венца повучене етаже је до 21.5м), што дефинише оријентациону планирану спратност П+4+Пк/Пс.

Хоризонтална регулација и положај објекта на парцели: Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњом границом парцеле. Објекат, према положају на парцели може бити једнострано или двострано узидан на бочну границу парцеле. У зони између улица Симе Игуманова и Господара Вучића, у односу на регулациону линију објекат се поставља на минималном растојању од 3.0м. Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, према регулацији се поклапа са надземном грађевинском линијом.

Растојање од задње границе парцеле: Минимално растојање грађевинске линије планираног објекта, према задњом линији парцеле је минимално 1/2 висине објекта

Кота приземља: Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6м виша од највише коте приступне саобраћајнице, односно нулте коте.

Услови за слободне и зелене површине: Минимални проценат слободних површина на парцели је 40%. Минимални проценат зелених површина у директном контакту са тлом (без подземних објеката и/или делова подземних објеката) износи 10%.

Решење паркирања: Паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркингу месту у оквиру парцеле према нормативу 1.1 ПМ/1 стан. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле. Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња плоча гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Архитектонско обликовање: Објекте испројектовати у духу савремене архитектуре. Приликом пројектовања фасаде обезбедити и место за постављање клима уређаја и ускладити их са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију. Последња етажа се може извести као пуна, са косим или плитким косим кровом (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучени спрат. Повучени спрат се повлачи минимално 1.5м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15 степени) са одговарајућим кровним покривачем. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. На калканским зидовима према суседима није дозвољено отварати прозоре. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, кухиње, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. На новој згради потребно је поштовати положај и димензије суседовог светларника, ако га има, и пресликати га у пуној површини. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0.5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6.0м². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за 1/4. Минимална ширина светларника је 2.0м. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1.80м. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

Услови за оградавање парцеле: На регулационој линији дозвољена је само ниска жива ограда. Грађевинске парцеле према улици могу се оградити у зони грађевинске линије зиданом оградом до висине од 0.90м (рачунајући од коте тротоара, односно нивелете терена) или транспарентном оградом до висине од 1.40м. Дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4м. Уколико је ограда транспарентна изводи се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: В-811/2018 од 24.10.2018. године.

Канализација: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: К-597/2018 од 23.10.2018. године.

Електродистрибутивна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: 80110, ZN, Е-6546/18 од 19.10.2018. године.

Топловодна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдске електране“, број: ЈС IX-6992/2 од 17.10.2018. године.

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 и 20/2015) и условима МУП сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-575/2018 од 26.10.2018. 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.

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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Услови за саобраћајне површине: Пројектну документацију радити у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију, IV-08 број 344.5-374/2018 од 19.10.2018. 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. 101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“, бр. 51/1996).

Услови за евакуацију отпада: Пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“ број 15046 од 17.10.2018. године.

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).

Саставни део ових локацијских услова чини:

- Идејно решење бр. дела техничке документације под 02 – 0/2018 и 02 – 1/2018 урађено јула 2018. године од стране „ARKON“ д.о.о. из Београда, ул. Браће Рајт бр. 4/9, одговорно лице: Стајковић Борислав и главни пројектант: Стојановић Драган дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 3959 07), у складу са правилима грађења у напред наведеном планском документу као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: В-811/2018 од 24.10.2018. године;
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: К-597/2018 од 23.10.2018. године;

- ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: 80110, ZN, Е-6546/18 од 19.10.2018.године;
- ЈКП „Градска чистоћа“ број 15046 од 17.10.2018. године;
- ЈКП „Београдске електране“, број: ЈС IX-6992/2 од 17.10.2018. године;
- Секретаријат за саобраћај, Сектор за планску документацију, Одељење за планску документацију, IV-08 број 344.5-374/2018 од 19.10.2018. године;
- МУП Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду бр. 09/8 број 217-575/2018 од 26.10.2018. 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 12 месеци 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 467,00 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.