

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-19383-LOC-1/2020**

**Интерни број IX-15 бр. 350-1385/2020**

**03.09.2020. године**

Београд

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда – Сектор за издавање локацијских услова и грађевинске послове у поступку обједињене процедуре, поводом захтева Илић Ненада, Ул.Славољуба Вуксановића бр.12, Раковица-Београд, поднетог преко пуномоћника Мицевски Горана из Београда, за издавање локацијских услова, на основу чл. 8ђ и чл.53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр72/09, 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), 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 генералне регулације за део територије општине Раковица, Железовац-Сунчани брег („Сл.лист града Београда“бр.39/11) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу слободностојећег стамбеног објекта, спратности П+2, укупне БРГП око 1195м<sup>2</sup>, категорије Б, класификациони број 112221, са 15 (петнаест) стамбених јединицом и 15 (петнаест) паркинг места на катастарској парцели 28/267 К.О. Ресник, Ул. Миљаквачке шуме бб, Раковица-Београд**

Катастарска парцела 28/267 К.О. Ресник има површину 1992м<sup>2</sup> и испуњава услов за грађевинску парцелу; Приступ парцели- колски и пешачки је из планиране саобраћајнице С б, преко кат.парцеле 28/269 КО Ресник, одвојене за проширење јавне саобраћајне површине.

Према копији плана број 952-04-232-12353/2020 СКН Раковица од 04.08.2020.године, на предметној парцели је објекат бр.1/без одобрења за градњу/ који је планиран за уклањање.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:** Према Плану генералне регулације за део територије општине Раковица, Железовац -Сунчани брег („ Сл.лист града Београда“ бр.39/11), предметна катастарска парцела налази се у комплексу 2 -Железовац , блоку 1, зони А, подзони А1-индивидуално становање. однос становања и делатности у подзони је - 100% до 80% : 0% до 20%.

**Тип изградње:** слободностојећи објекат

**Индекс заузетости:** максимално 40%;индекс заузетости "Из" изражен је у % и представља количник површине хоризонталне пројекције надземних габарита свих објеката на парцели и површине парцеле;

**Индекс изграђености:** максимално 0,6; индекс изграђености "Ии" представља количник корисних површина објеката (БРГП) на парцели и површине парцеле;

**Спратност и висинска регулација:** максимална спратност објекта је П+2;кота венца може бити максимално 10м, кота слемена максимално 15м, од коте приступне саобраћајнице.

**Кота приземља:** кота пода приземља за стамбену намену је максимално 1,2 метра изнад коте приступне саобраћајнице, кота пода приземља на стрмом терену са нагибом од улице наниже (када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута) може бити максимум 1,2м нижа од коте нивелете приступне саобраћајнице.

**Положај објекта и хоризонтална регулација:** грађевинска линија је на минимално 5м у односу на регулациону линију саобраћајнице/Сб/; минимално растојање објекта од бочних граница парцеле према суседима износи 1,5м, с тим да је на бочним фасадама дозвољено постављање отвора помоћних просторија висине парапета 1,5м и минимално 3м без услова у погледу формирања отвора; удаљеност објекта од задње границе парцеле је ½ висине објекта али не мање од 4м;

**Архитектонска обрада зграда:** архитектонска обрада објеката треба да је у складу са наменом и амбијентом; у том смислу забрањена је примена елемената и композиција које воде кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура и нападни фолклоризам; приликом обраде фасада применити светле пригушене боје; у погледу архитектуре, препорука је афирмација улазног трема као централног мотива објекта; приликом архитектонског обликовања акцентовати угаону позицију објекта на парцели. дозвољава се изградња вишеводног крова; кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади; дозвољена је изградња еркера на спратним етажама до 1.2м уколико зграда није постављена на регулацију саобраћајнице.

**Паркирање:** новопланирани објекат мора имати решен начин паркирања на сопственој парцели; норматив за паркирање ППМ/стану.

**Уређење слободних површина и озелењавање парцеле:** слободне површине унутар дворишта уредити као зелене површине; минимални проценат зелених површина је **30%**.

**Ограђивање:** дозвољено постављање ограда према јавној површини и између парцела до максималне висине 1.5м, с тим да зидани део ограде може бити максимално 0,9м; материјализацију ограде ускладити са примењеним материјалима на фасади објекта и материјализацијом ограда у микроамбијенту.

Предбаште парцела се према јавној површини и другим парцелама могу одвојити живим оградама од лишћарских или зимзелених садница (до висине од 2 м) које могу бити испред или иза постојеће ограде, као и самостално када достигну пуну физичку и естетску зрелост; врсте са трновима се не саде самостално већ иза планиране ограде.

#### **УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**Водоводна мрежа:** На предметној локацији у делу Улице миљаковачке шуме испред предметне парцеле 28/267 **не постоји улична водоводна мрежа** тако да **не постоје услови за прикључење стамбеног објекта на водоводну мрежу**; пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: В-844/2020 од 24.08.2020. године;

**Канализациона мрежа:** Поред предметне парцеле **не постоји градска канализациона мрежа**, тако да тренутно **не постоје техничке могућности за прикључење**; пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број: К-643/2020 од 24.08.2020.године;

**Електро мрежа:** У моменту издавања услова **не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета** на предметном локалитету; пројектну документацију радити у складу са условима «ЕПС Дистрибуција» д.о.о. Београд, број: 81110, IS, Е-56/20, 3170/20 од 24.08. 2020. године.

**Ограничења на локацији:** Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (**водоводну и канализациону мрежу**) и **планирану саобраћајницу** 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, и како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (**електродистрибутивну мрежу**) 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 уговорима 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, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закон).

**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:** 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 евакуацију отпада:** према условима ЈКП „Градска чистоћа“ Београд, број: 12749 од 14.08.2020. године.

**Услови саобраћаја:** пројектну документацију радити у складу са условима Секретаријата за саобраћај IV-08 бр.344.5 -516/2020 од 27.08.2020.године.

**Саставни део ових Локацијских услова чини:** Идејно решење под 18ИРГ-07/20 и 18ИРА-07/20, урађено у Београду, јула 2020. године, од „ДАЛМАК” д.о.о., Ул. Ратних војних инвалида бр.21, Београд; одговорно лице пројектанта Горан Мицевски и одговорни пројектант Зорица Ђорђевић, дипл.инж.арх /број лиценце 300 5808 03 / и услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења:

ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број В-844/2020 од 24.08.2020. године.

ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број К-643/2020 од 24.08.2020.године/;  
„ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ број 81110, IS, Е-56/20, 3170/20 од 24.08. 2020. године.

ЈКП „Градска чистоћа“ број 12749 од 14.08.2020. године.

Секретаријата за саобраћај IV-08 бр.344.5 -516/2020 од 27.08.2020.године.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења, деловима садржаним у локацијским условима као и нормативима и правилницима у складу са законом.

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 може се поднети приговор Градском већу преко овог Секретаријата у року од три дана, од дана достављања локацијских услова уплатом 485,00 дин. 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.**