

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-30573-LOCH-5/2023
Интерни број IX-15 број 350-1034/2023
12.07.2023. 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 усаглашеног захтева **Илић Ненада из Београда, ул. Славољуба Вуксановића бр. 12**, преко пуномоћника Копривица Марка из Београда, ул. Платана бр. 7/7, 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 и 52/21), 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 и 83/22), члана 13. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“ бр. 115/20), Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина А1, Општина Вождовац („Сл. лист града Београда“ бр. 74/16) 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 стамбеног објекта, спратности По+П+1+Пк, укупне БРГП око 2132м², од чега надземна БРГП око 1499м², категорије В, класификациони број 112222, са 12 (дванаест) стамбених јединица и 14 (четрнаест) паркинг места у подземној етажи, на катастарској парцели број 7920/7 КО Вождовац, Београд.

Катастарска парцела број 7920/7 КО Вождовац испуњава услов за грађевинску парцелу и површине је 1454 м². Пешачки и колски приступ парцели је са планом предвиђене улице Породице Трајковић. Увидом у копију плана број 952-04-231-7275/2023 од 12.04.2023. године, издату од стране РГЗ, СКН Вождовац, на предметној катастарској парцели постоје изграђени објекти, које је потребно порушити пре почетка изградње новог објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Према Плану детаљне регулације подручја Јајинци – целина А1, Општина Вождовац („Сл. лист града Београда“ бр. 74/16), катастарска парцела 7920/7 КО Вождовац се налази у зони А, у блоковима индивидуалне стамбене изградње, подзона А1, блок А₁-9.

Основна намена површина: Индивидуално становање.

Компатибилност намене: Намена у оквиру зоне је становање са делатностима. У оквиру грађевинске парцеле површине намењене за делатности могу бити максимално 20% од укупне

дозвољене БРГП.

Типологија објекта: Објекат је по свом положају на парцели слободностојећи.

Број објеката на парцели: На парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта, без помоћних објеката.

Положај објекта према јавној површини: Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела исте или друге намене. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. Грађевинска линија је на удаљењу од 1.5м од регулационе линије улице „Породице Трајковић“, а у односу на регулациону линију планом предвиђене „Комуналне стазе 3“, удаљена је 4.0м. Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа. Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици.

Растојање од бочних границе парцеле: Минимално растојање слободностојећег објекта од бочних граница парцеле је 2.0м, када је на бочним фасадама дозвољено отварање прозорских отвора само помоћних просторија, са минималном висином парапета 1.8м. Отварање отвора стамбених просторија на бочним фасадама је могуће уколико растојање објекта од бочне границе парцеле износи минимално 4.0м.

Растојање од задње границе парцеле: Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта мања или једнака 5.0м) не може бити мање од 1h објекта (h – висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 8.0м када је на фасади дозвољено отварање отвора стамбених просторија.

Индекс заузетости парцеле: Максимални индекс заузетости парцеле „Из“ за изградњу објекта је за површину парцеле преко $> 600 \text{ m}^2$ је „Из“=40%. Индекс заузетости парцеле (Из) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле: Максимални индекс изграђености парцеле „Ии“ за изградњу објекта је за површину парцеле преко $> 600 \text{ m}^2$ је „Ии“=0,9. Индекс изграђености парцеле (Ии) јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) – је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

Кота приземља: Кота приземља може бити највише 1,2м изнад нулте коте, за стамбене садржаје.

Спратност и висина објекта: Максимална дозвољена спратност је П+1+Пк с тим да је максимална висина објекта до коте венца 8,50м, односно максимална висина слемена објекта је 12,0м у односу на нулту коту. Идејним решењем је планирана спратност По+П+1+Пк. Нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне линије предње фасаде на месту улаза у објекат.

Архитектонско обликовање објекта: Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа. Висина надзетка поткровне етаже је максимално 1.6м, односно 2.2м од коте пода поткровља до преломне косине мансардног крова. Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа. На крововима се могу формирати кровне баце. Максимална висина од коте пода поткровља до преломне линије баце је 2.2м. У оквиру кровне бае могу се

формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. Максисламно дозвољени нагиб кровних равни је 45°. За обраду фасада применити савремене грађевински материјале. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Паркирање на парцели: Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу 1,1 ПМ за једну стамбену јединицу.

Уређење слободних површина парцеле: За блокове индивидуалног становања потребно је обезбедити 40% зеленила. Изабрати врсте дрвећа, шибља, перенских засада и цвећа које су подесне за озелењавање окућница и вртова као и затрављене површине.

Ограђивање парцеле: Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m. Материјализацију ограде ускладити са архитектуром објекта.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водоводна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-532/2023 од 04.05.2023. године.**

Канализација: Поред парцеле не постоји градска канализациона мрежа, тако да тренутно не постоје техничке могућности за прикључење, у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-369/2023 од 04.05.2023. године.**

Електродистрибутивна мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима ЕПС Дистрибуција д.о.о, број: **81110, AS, Е-1846-1/23 од 26.06.2023. године.**

Телекомуникациона мрежа: Пројектну документацију и прикључење извести у складу са условима „Телеком Србија“ а.д. број **180828/2-2023 од 26.04.2023. године.**

ОГРАНИЧЕЊА НА ЛОКАЦИЈИ:

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (**саобраћајну мрежу, водоводну мрежу, канализациону мрежу**), 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, 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 од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/2018 - др. закони) 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 („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 и 35/21 - др. закон) да обезбеди финансијска средства за истраживање, заштиту, чување, публикување 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 344.5-323/2023 од 08.05.2023. године.*

Услови за евакуацију отпада: Пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа“ број 6011 од 26.04.2023. 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 и 52/21) 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. 22/15).

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:

- Идејно решење са бројем дела техничке документације 23/22 урађено у новембру 2022. године од стране „УКИКОН“ Марко Копривица ПР из Београда, ул. Платана бр. 7, одговорно лице Марко Копривица и главни пројектант Никола Ж. Умићевић дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 321 А1712), као и
- Услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **В-532/2023 од 04.05.2023. године;**
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број: **К-369/2023 од 04.05.2023. године;**
- ЕПС Дистрибуција д.о.о., број: **81110, AS, Е-1846-1/23 од 26.06.2023. године;**
- „Телеком Србија“ а.д. број: **180828/2-2023 од 26.04.2023. године;**
- ЈКП „Градска чистоћа“ број **6011 од 26.04.2023. године;**
- Секретаријат за саобраћај, **број IV-08 број 344.5-323/2023 од 08.05.2023. године.**

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу урадити у складу са овим локацијским условима, као 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.