

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-1445-LOC-3/2019  
Инт. бр. IX-15 350-1089/2019  
19.08.2019. године  
Београд, 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 **Исаковић Николе, из Београда, ул. Љубица Ивошевић Димитров бр.23, преко Татјане Петров, овлашћеног лица „Time studio,, из Београда-Борча, ул. Косовопољска бр.11,** поднетог за издавање локацијских услова, на основу чл. 8ђ и 53а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/09), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/15 и 117/17), чл.41.Одлуке о Градској управи града Београда („Службени лист града Београда“ бр.126/16 и 02/17) и Плана детаљне регулације за део територије Општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава („Сл.лист града Београда” бр.98/17) издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу слободностојећег, стамбено-пословног објекта, спратности По+П+6+Пс, укупне БРГП око 5410м<sup>2</sup>, од чега надземно БРГП око 4470м<sup>2</sup>, категорије В, класификациони број 112222, са 45 (четрдесет пет) стамбених јединица, 1 (једним) пословним простором и 57 (педесет седам) паркинг места, на катастарској парцели 2108/2 КО Стара Раковица, у Београду, улици Кнеза Вишеслава

Катастарска парцела 2108/2 КО Стара Раковица је површине 1870,0м<sup>2</sup> и представља грађевинску парцелу. Колски и пешачки улаз на парцелу и објекат су преко планираног новоформираног приступног пута ( кп.бр.2108/8 КО Стара Раковица) на новопланирану саобраћајницу –улицу Нова3 (кп бр2108/6 и 2108/7 КО Стара Раковица) . Увидом у копију плана бр. 952-04-232—8630/2019 од 19.06.2019. године, издате од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Раковица, на катастарској парцели број 2108/2 КО Стара Раковица, не постоје изграђени објекти.

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Према Плану детаљне регулације за део територије Општине Раковица уз улицу Кнеза Вишеслава („Сл.лист града Београда” бр.98/17) наведена катастарска парцела се налази у **Блоку 4**, зони **Б1**-зона становања у новим комплексима.

**Основна намена површина:** вишепородично становање

Компатибилна намена: 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. 0% : макс. 20%, осим површина јавне намене, које могу бити и до 100%

**Индекс заузетости:** 50% на грађевинској парцели

**Типологија:** слободностојећи објекат

**Максимална висина** венца објекта је 24.0 m, максимална висина слемена објекта је 27.0 m у односу на нивелету приступне саобраћајнице, што дефинише оријентациону спратност По(Су)+П+6+Пк/Пс.

**Положај објекта и хоризонтална регулација:** 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 граници парцеле.

**Удаљеност грађевинске линије од регулационе:** 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 1.6m) 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 од суседног објекта:** Минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, (парапет отвора 1.6 m) 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.

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:  $\frac{1}{2}$  висине објекта, а не мање од 8м

**Кота приземља:** Кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.6 м виша од коте приступне саобраћајнице. За објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 м 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 инжењерско-геолошки 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

**Архитектонско обликовање:** У овом блоку је потребно архитектонским обликовањем и ликовном обрадом објекта извршити уклапање у висинску регулацију планираног фронт уз улицу Кнеза Вишеслава.

Повучени спрат се повлачи минимално 1.5m у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.

**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 за паркирање:** Сва возила сместити на припадајућој парцел, паркирање решити према нормативу 1,1ПМ по стану и 1 ПМ на 80 m<sup>2</sup> пословног простора и 1 ПМ на 66 m<sup>2</sup> трговине. Максимална заузетост подземном гаражом је 85% површине парцеле

## **УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:**

**Водоводна мрежа:** На предметној локацији не постоји улична водоводна мрежа тако да не постоје услови за прикључење стамбено-пословног објекта на водоводну мрежу. Постојећа најближа водоводна мрежа је пречника Ø400mm од челичног материјала и Ø250mm од ливеногвозденог материјала у Улици кнеза Вишеслава. У Ул. пилота Михаила Петровића је

цевовод ПЕ Ø110mm. Постојећа водоводна мрежа је III висинске зоне београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи креће се од 5,0-6,0 бара.

За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водовodne мреже можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват будућег пројекта водовода у складу са потребама и приступу објектима и саобраћајним и хидротехничким решењем из планске документације у функцији предметног објекта (посебно са аспекта спољне хидрантске мреже)

Пројекат урадити у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр.В-632/2019 од 11.07.2019. године.

**Канализациона мрежа:** На предметној локацији не постоји улична канализациона мрежа тако да не постоје услови за прикључење стамбено-пословног објекта.

Пројектовано и планирано стање: Предметно подручје обухваћено је Планом детаљне регулације за део територије Градске општине Раковица, уз Улицу кнеза Вишеслава ("Сл. лист града Београда", бр.98/17). Као основ за израду ИДР-ња наведен је Пројекат препарцелације к.п. 2108/2 и 2108/3 КО Стара Раковица, који није достављен (није достављен синхрон план из пројекта препарцелације). Достављена је копија плана парцеле са формираним приступним путем ПП, к.п.2108/8 КО Стара Раковица. У складу са Планом којим је дефинисан концепт одвођења вода, за прикључење стамбено пословног објекта предвидети пројектовање и извођење нове кишне и фекалне канализационе мреже. Планом је у улицама Нова 3 и Нова 2 планирана канализациона мрежа – у Ул. нова 3 фекални канал Ø250mm и кишни канал Ø300mm са везом на постојећу канализацију Кнеза Вишеслава, у Планом резервисаном инфраструктурном коридору на делу к.п.2108/2 КО Стара Раковица фекални канал Ø250mm и кишни канал Ø300mm са везом до нове саобраћајнице Нова 2. У Ул. нова 2 планирана фекална Ø250mm и кишна канализација Ø300mm. **За покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове канализационе мреже можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда,** која ће одредити обухват будућег пројекта водовода у складу са потребама и приступу објектима и саобраћајним и хидротехничким решењем из планске документације у функцији предметног објекта.

Пројекат урадити у складу са условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. К-500/2019 од 11.07.2019.године.

**Електро мрежа:** Објекат прикључити преко кабла од 1кV и TS 10/0,4 kV рег.бр. V-1605, Чукарица, Кнеза Вишеслава 63 на табли N.N. (Изворна TS 10/0,4 kVрег.бр. V-1605, Чукарица, Кнеза Вишеслава 63)

Пројектну документацију и прикључење објекта извести у складу са условима „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“д.о.о. Београд, број: 81110, ВМ, Е-3357/19 од 15.07.2019.године.

**Гасоводна мрежа:** Предметна парцела нема директан приступ изграђеном дистрибутивном гасоводу. За стварање могућности за прикључење на дистрибутивну мрежу максималног радног притиска (MOP) 4 бара, потребно је изградити недостајући део дистрибутивне гасоводне мреже од места прикључења на постојећу дистрибутивну мрежу до предметне катастарске парцеле. Пројектно техничку документацију и прикључење објекта урадити у складу са условима „СРБИЈАГАС“ ОР 334/19 (751/19) од 11.07.2019.године

#### **Ограничења на локацији:**

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (планирану саобраћајницу, водоводну, канализациону и гасоводну мрежу) која се мора изградити, 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

## **МЕРЕ ЗАШТИТЕ:**

**Заштита од пожара:** Објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Пројекат урадити сходно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/09, 20/15 и 87/18) и условима МУП-а, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 бр. 217-430/2019 од 11.07.2019. 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.

**Услови заштите споменика културе:** Предметна парцелане налази се у подручју у коме нису потребне мере заштите од Завода за заштиту споменика културе града Београда.

**Заштита животне средине :** Сходно са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), није потребна израда студије процене утицаја на животну средину.

## **ПОСЕБНИ УСЛОВИ:**

**Инжењерско-геолошки услови:** За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања урадити детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундаирања објеката као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Сл.гласник РС”бр.101/15) и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС” бр. 51/96)

**Услови за евакуацију комуналног отпада:** Пројекат урадити у складу са условима ЈКП „Градска чистоћа” бр.10790 од 04.07.2019. године.

**Услови за саобраћаје површине:** Саобраћајно решење на парцели планирати у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектора за планску документацију, IV-08 бр. 344.5-338/2019 од 09.07.2019. године

**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 је Идејно решење 03/2019, Београд, јун 2019.године, урађено од стране Друштва за промет и услуге за пројектовање „TIME STUDIO, д.о.о. ул. Косовопољска бр.11,Београд, Одговорно лице пројектанта и главни пројектант: Татјана Петров, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 D952 06)

## **Услови имаоца јавних овлашћења:**

1. ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. В-632/2019 од 11.07.2019. године.
2. ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр -500/2019 од 11.07.2019.године.
3. „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“д.о.о.Београд, бр: 81110, ВМ, Е-3357/19 од 15.07.2019.године
4. „СРБИЈАГАС“ ОР 334/19 (751/19) од 11.07.2019.године
5. ЈКП „Градска чистоћа,, бр. 10790 од 04.07.2019. године
6. МУП, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 бр. 217-430/2019 од 11.07.2019. године.
7. Секретаријат за саобраћај, Сектор за планску документацију, IV-08 бр. 344.5-338/2019 од 09.07.2019. године

Наведено Идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

Одговорни пројектант дужан је да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са овим локацијским условима и важећим 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 локацијске услове може се изјавити приговор Градском већу у року од 3 дана од дана достављања услова, преко Секретаријата са 478,00 динара адм.таксе, прималац Град Београд-Градска управа, на рачун 840-742241843-03, позив на број 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.**