

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-21585-LOC-6/2019
Инт. бр. IX-15 350-368/2019
18.04.2019.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, „ТЕННИКINVEST“ д.о.о. из Београда, ул.Торлачки вис бр.12, поднетом преко Арнаутовић Милојка из Београда, 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 и 83/18), 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 блокова уз улицу Димитрија Туцовића, општина Звездара ("Сл. лист града Београда" бр.9/04), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу двострано-узданог, стамбено-пословног објекта, спратности По+Су+П+4, категорије (Б) класификациони број 112221 укупне БРГП око 1683м², од чега надземно БРГП око 1088м², са 14 (четрнаест) стамбених јединица 1 (једним) пословним простором и 15 (петнаест) паркинг места у подземној гаражи, на катастарској парцели 2945/1 КО Звездара, у Београду, улици Бањској

Катастарска парцела 2945/1 КО Звездара има површину 363м² и испуњава услов за грађевинску парцелу. Колски и пешачки приступ парцели остварен је из улице Бањске, преко катастарске парцеле 2945/2 КО Звездара која је изузета за проширење Бањске улице.

Увидом у копију плана број 952-04-3116/2019 од 19.03.2019. године на катастарској парцели број 2945/1 КО Звездара изграђени су објекти које је потребно порушити пре изградње новог објекта.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

Предметна кат.парцела, налази се у подблоку 12а, у зони Б2 компактног блока ниже спратности (П+4), где је дозвољена изградња вишепородичних стамбених објеката са делатностима у оквиру објекта и процентом делатности до 20%.

Максимални индекс заузетости је Из - 60%, површине парцеле.

Подземне гараже се граде у оквиру објекта и могу заузимати 100% површине парцеле;

Индекс изграђености је И= 3,5;

Спратност објекта је максимално П+4;

Типологија: двострано узидан објекат;

Хоризонтална регулација: планирани објекат поставити на грађевинску линију која је повучена за 3м у односу на регулациону линију улице Бањске.

Објекат се наслања на калкан суседног објекта са прописно изведеном дилатацијом. Унутрашње фасаде суседних објеката у низу, у контактної зони треба да буду у истој фасадној равни са 25-30% површине фасаде.

Код двострано узиданих објеката колски пролаз кроз објекат, из простора јавне намене у унутрашњост парцеле, мора бити најмање ширине 2,5м.

Зидови на дилатацији могу имати светларнике за осветљавање и проветравање степеништа, лифтова, кухиња, купатила и остава;

Нагиб кровних равни не сме бити ка суседној парцели, уколико је објекат на граници парцеле.

Саобраћајни услови и услови за стационарање возила:

Изградња нових објеката је условљена обезбеђивањем паркинг места на припадајућој парцели према нормативу: 1ПМ/1 стан, за делатности 1ПМ/60м² нето. Подземне гараже могу бити у потпуности укопане или полуукопане;

Услови за уређење и озелењавање: У оквиру парцеле планирати најмање **30%** озелењених површина. Раван кров подземних гаража уредити као зелену или поплочану површину;

Ограђивање: планирати постављање транспарентне оградe на регулационој линији.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

В о д о в о д н а м р е ж а:

Постојеће стање: На предметној локацији у Бањској улици, непосредно испред предметне парцеле **не постоји улична водоводна мрежа на коју би објекат могао да се прикључи**. С обзиром да се водоводна мрежа пречника ДЛØ150mm заршава до границе предметне парцеле к.п. 2946/1, КО Звездара, потребно је да у складу са карактеристикама објекта и потребима за водом предвидите продужење постојеће уличне водоводне мреже. Дистрибутивна водоводна мрежа на овом подручју припада II висинској зони београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи се креће око 6,0-7,0 бара.

Планирано и пројектовано и стање: Бањска улица је обухваћена ПДР блокова уз Улицу Димитрија Туцовића ("Сл. лист града Београда", бр.09/04), којим је у планирана нова водоводна мрежа minØ150mm. За прикључење новог стамбено-пословног објекта, за покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже можете да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда, која ће одредити обухват пројекта у складу са саобраћајним и хидротехничким решењем из Плана и потребама објекта. Водити рачуна да са водоводне мреже Ø150mm може да се оствари прикључак мах.димензија Ø100mm.

Пројектну документацију и прикључење урадити у свему према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ бр. В-219/2019 од 01.04.2019. године.

К а н а л и з а ц и о н а м р е ж а: Предметна локација припада територији Централног канализационог система, где је заступљен општи систем канализација. У Бањској улици налази се општи канал ОКØ250mm.

Пројектну документацију и прикључење урадити у свему према условима ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број К-176/2019 од 01.04.2019. године.

Е л е к т р о м р е ж а: Издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења следећих додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд центар ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

2. Закључивање уговора о изради инвестиционо-техничке документације између инвеститора и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд центар ради решавања имовинско-правних односа и остале документације у складу са Законом, за изградњу електродистрибутивне мреже ван или у оквиру обухвата важећег планског документа

У моменту издавања услова **не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету**. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је: Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Београд центар.

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд потребно је изградити следећу електродистрибутивну мрежу: Трансформаторску станицу ТС 10/0,4 kV типа у објекту, снаге трансформатора 2x1000 kVA, капацитета 2x1000 kVA. Трансформаторску станицу лоцирати у склопу објекта у ул.Ђуке Динић бр. 11а и 13 на кат. парцели 2943/1 КО Звездара складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама

Пројектну документацију и прикључење урадити у свему према условима „ЕПС дистрибуција“ д.о.о. Београд, МИ 1/13,1567/19 од 05.04.2019. године.

Телекомуникациона мрежа: објекат прикључити у складу са условима Предузећа за телекомуникације а.д. „Телеком Србија” бр.155779/2 од 29.03.2019.године.

Ограничења на локацији:

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну инфраструктуру (водоводна мрежа) 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 споменика културе: предметни простор налази се у оквиру заштићене зоне некрополе Античког Сингидунума, која је проглашена за културно добро Решењем Завода за заштиту споменика културе града Београда, бр. 176/8 од 30.06.1964.год. У циљу чувања од уништења остатка некрополе и њеног даљег истраживања, уколико се током извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радова треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних ископавања био би урађен у Заводу у сарадњи са инвеститором изградње, који је дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања

Заштита од пожара: објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09, 20/15 и 87/2018) и правилницима који ближе регулишу изградњу објеката и условима МУП-а Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације Београд, 09/7 бр.217-177/2019 од 05.04.2019.године, у којима је констатовано да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл.33 а закона о заштити од пожара.

Заштита од потреса: ради заштите од потреса планирани 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).

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:

предметна локација налази се у реону II, где се начин и дубина темељења у макропорозном лесном тлу морају прилагодити његовим специфичним својствима на накнадно провлаживање. Темељење треба извршити на јединственој коти у јединственом габариту темеља. Пројектовати темеље који обезбеђују монолитност и крутост система. Дубину фундаирања усагласити са суседним објектима, Уколико су објекти који се задржавају плиће фундаирани, потребно је подбетонирати њихове темеље до нивоа новог објекта. Обавезно урадити детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати тачну дубину и начин фундаирања објекта као и заштиту суседних објеката и постојеће инфраструктуре. Истраживања урадити у складу са са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Службени гласник РС", бр.101/15).

Услови за несметано кретање инвалидних лица: прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, мора бити у складу са 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. 22/2015).

Евакуација отпада: Пројектну документацију урадити у свему према условима ЈКП „Градска чистоћа“ бр.4943 од 25.03.2019.године.

Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут: Саобраћајно решење на парцели планирати у складу са условима Секретаријата за саобраћај, Сектора за планску документацију, IV-08 бр. 344.5-139/2019 од 03.04.2019. 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 чини **Идејно решење П-1-3/19 урађено марта 2019.године од стране Тања Лукић ПР архитектонска делатност „7 СТУДИО АРХИТЕКТИ“.** Београд, ул. Сарајевска, Одговорно лице и главни пројектант:Тања Лукић, дипл.инж.арх. (лиценца Инжењерске коморе Србије 300 0514 16)

Услови имаоца јавних овлашћења:

- 1.ЈКП " Београдски водовод и канализација", бр. В-219/2019 од 01.04.2019. године.
- 2.ЈКП " Београдски водовод и канализација", бр. К-176/2019 од 01.04.2019. године
- 3."ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА"д.о.о. Београд, бр. МИ 1/13,1567/19 од 05.04.2019. године.
4. Предузећа за телекомуникације а.д „ Телеком Србија,, бр. 155779/2 од 29.03.2019.године.
5. ЈКП „Градска чистоћа”бр. бр.4943 од 25.03.2019.године.
6. МУП, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 бр.217-177/2019 од 05.04.2019.године
- 7.Секретаријата за саобраћај, Сектора за планску документацију, IV-08 бр. 344.5-139/2019 од 03.04.2019. 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.