

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД- ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
ГРАДСКЕ УПРАВЕ
IX-15 бр 350-620/2015
17. 08. 2015. год.
Београд



Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, градске управе града Београда, поступајући по захтеву "ТЕХНИКИНВЕ" д.о.о. из Београда, Ул. торлачки вис бр.12, за издавање локацијских услова, на основу чл.53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и Генералног план Београда 2021. године ("Сл. лист града Београда, бр. 27/03, 25/05, 63/09 и 70/14), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за катастарску парцелу 4123/1 КО Звездара, површине 328 м², на југо-западном углу улица Хаџи Мустафине бр. 24 и Велимира Рајића у Београду, за изградњу једнострано узиданог, угаоног, стамбено-пословног објекта спратности П+5+Пс, категорије В, класификациони број 112222, укупне БРГП 1471,90 м² (по СРПС-у), од чега надземне 1129.60 м² (по СРПС-у и ГП-у).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА:

Катастарска парцела 4123/1 КО Звездара испуњава услов да представља грађевинску парцелу.

Предметна кат. парцела налази се у компактном блоку становања у средњој зони, са односом становања и делатности преко 70% до 30% (за ниво блока);

Максимални индекс заузетости: је $50\% \times 1,15 = 57,5\%$. Габарит подземне гараже може бити до 90% површине парцеле, али не може прелазити грађевинску линију ка Улици Хаџи Мустафиној.

Индекс изграђености: је $3 \times 1,15 = 3,45$.

Процент озелењених површина износи мин. 25% површине парцеле.

Спратност и вертикална регулација објекта: П+5+Пс.

Типологија: угаони објекат у прекинутом низу, узидан на границу са катастарском парцелом 4122 КО Звездара.

Хоризонтална регулација: планирани објекат поставити на грађевинску линију која је повучена за 3,0 м у односу на регулациону линију Хаџи Мустафине улице, а поклапа се са регулационом линијом Улице Велимира Рајића. Нови објекат се наслања на калкан суседног објекта на катастарској парцели 4122 КО Звездара у Улици Хаџи Мустафиној максимално у дужини постојећег калкана. Растојање објекта од бочне границе са катастарском парцелом 4124 КО Звездара у прекинутом низу нових објеката је 1/5 вишег објекта, али не мање од 2,5м, и то између фасада без прозора. Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. У случају када је код прекинутог низа постојећи објекат ближи граници парцеле од 3,0 м, растојање грађевинске линије новог објекта од бочне границе парцеле мора бити веће од 1/4 висине новог објекта, али не мање од 4,0м. Када је укупно растојање између објеката мање од 6,0м дозвољено је само отварање прозора помоћних просторија према међупростору.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5 м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0 м². Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта ова површина може бити умањена за ¼. Минимална ширина светларника је 2,0 м. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,80 м. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) могу прелазити регулациону, односно грађевинску линију максимално 0,6 м и то максимално на 40% површине уличне фасаде и на максималној висини од 4 м изнад тротоара. Испади на деловима објекта у компактном блоку орјентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Висинска регулација: максимална висина венца је 19,2 м у односу на коту терена улаза у зграду из Улице Хаџи Мустафине. Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда у зони угла.

Кота приземља: новопланираних објеката може бити максимум 1,2 м виша од нулте коте. Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2 м виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта. На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Последњу стамбену етажу формирати као повучену етажу, у односу на обе задате грађевинске линије. Повученом етажом се сматра етажа чије је фасадно платно повучено под углом од 57° у односу на пресечну тачку грађевинске линије и хоризонталне равни плоче последње етаже.

Пета фасада - кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак кос, са одговарајућим кровним покривачем.

У обликовном смислу смислу објекат пројектовати у духу савременог архитектонског израза. Посебну пажњу посветити обликовању угаоног објекта. Волуменом, материјализацијом, формом и изгледом, архитектура новог објекта мора унапредити амбијент. Обавезна је ауторска архитектура, како би се постигла репрезентативност и оригиналност. За обраду фасада применити савремене грађевинске материјале. При пројектовању објекта све фасаде подједнако третирати. Није дозвољено остављање неуређених забатних зидова. Све видне забатне зидове пројектовати као уређени део фасаде без отвора. Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Услови за озелењавање: Пожељно је применити кровно озелењавање повученог спарата, као и елементе вертикалног озелењавања. Кров гараже треба озеленити.;

Ограђивање: према улици је могуће визуелним одвајањем простора, постављањем жардињера у оквиру граница предметне катастарске парцеле на регулационој линији, или зиданом односно, транспарентном оградом висине до 0,90 м (рачунајући од коте тротоара односно тла). Према суседним катастарским парцелама, могуће је ограђивање зиданом оградом висине до 0,90 м или транспарентном оградом висине до 1,40 м.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ:

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру и стационирање возила:
Предметној парцели приступа са ободних саобраћајница: катастарске парцеле 4225 КО

Звездара - Улице Хаџи Мустафине и катастарске парцеле 4229 КО Звездара - Улице Велимира Рајића. Колски приступ гаражи обезбедити из Улице Хаџи Мустафине.

Потребе за паркирањем решавају се у подземној гаражи и/или на отвореним паркинг површинама у оквиру припадајуће парцеле, према нормативима 1,1 ПМ на 1 стан, 1 ПМ на 80 м² БРГП пословања, 1 ПМ на 66 м² БРГП за трговину 1 ПМ на 2 стола са по 4 столице за угоститељство. За предметни објекат пробављено је Мишљење Секретаријата за саобраћај, Одељење за планску документацију, под: IV-05 Бр. 344.6-141/2014 од 07.11.2014.год.;

Водоводна мрежа: за потребе изградње стамбено-пословног објекта предвидети прикључак мах. димензија Ø80мм са постојеће уличне водоводне мреже Ø100мм од ливено гвозденог материјала у Улици Хаџи Мустафиној. Радни притисак у мрежи са креће око 3,5-4,5 бара. За различите категорије потрошача предвидети посебне водомере. Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пројекте радити у складу са условима ЈКП "Београдски водовод и канализација", под С/974, од 06.04.2014.год.;

Канализациона мрежа: планирани објекат прикључити на постојећу канализацију општег система канализације, ОК Ø 400мм, у Улици Хаџи Мустафиној или Велимира Рајића. На одводу отпадних вода у којима се могу појавити примесе уља и масти (гаража), предвидети сепаратор. Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију (Чл. 15 Одлуке о канализацији), Предвидети одводњавање свих слободних површина. Приликом пројектовања канализационог прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа, у складу са условима ЈКП "Београдски водовод и канализација", под: Р/421 од 24.04.2014.год.;

Електрична мрежа: за прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак од нисконапонске табле ТС10/0,4 кV "Живојина Жујовића 2" (рег. Бр. Б-2054) проводником ХР00-А3 x 150+70мм², уз уградњу кабловске прокључне кутије тип "ФДБ". Постојећи надземни прикључак укинути. Исти вод ће служити за напајање објекта у Ул. Хаџи Мустафиноа 19-21 у Београду. Пројекат радити у складу са условима "Електродистрибуција Београд" а.д., под Бр: 5120, БВ, Е-2291-1/14 од 27.04.2015.год.;

Прикључење на ТТ мрежу: радити у складу са Условима за пројектовање и прикључење приводне КДС мреже и унутрашњих КДС инсталација: SBВ - Serbia Broadband - Српске кабловске мрежа д.о.о. под: 173/Д/2015 од 19.06.2015. год.;

Топловодна мрежа: прикључење објекта на систем даљинског грејања, извести на постојећи топовод у делу Улице Хаџи Мустафина, преко индиректне предајне станице са квалитативно-квантитативном регулацијом на примару. Температурски режим рада топоводне мреже је 120/55⁰, притисак NP 25 bar. Температурски режим рада секундарне мреже је 70/50⁰, притисак NP 6 bar. Спољна пројектна температура за град Београд је - 12,1⁰ С. Обавеза инвеститора је да на кућним грејним инсталацијама угради вентиле за једноцевни систем са терморегулационом главом и уређаје за регистравање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије тарифних купаца (Одлука о снабдевању топлотном енергијом у Граду Београду –" Сл.лист града Београда", бр.43/2007, члан 93.). Пројекат радити у складу са условима ЈКП "Београдске електране", под IV-12788/3 од 02. 12. 2014.године.

Евакуацију отпадака вршити у сарадњи са ЈКП "Градска чистоћа".

МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Мере заштите од пожара: Објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, сходно Закону о

заштити од пожара („Сл. Гласник РС„ бр. 111/09 и 20/15). Пројекат урадити у складу са условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под: 07/9 број 217-184/2015 од 23.07.2015.год., дана 24.07.2015.год.;

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. 111/09, 92/11 и 93/12).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Услови заштите споменика културе: Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке, све радове треба обуставити и о томе обавестити Завод за заштиту споменика културе града Београда, како би се предузеле неопходне мере за њихову заштиту. Инвеститор је дужан да по чл. 110. Закона о културним добрима (Службени гласник Републике Србије, бр. 71/94), обезбеди финансијска средства за извођење археолошких радова.

Инжењерско-геолошки услови: предметна парцела налази се у оквиру инжењерско-геолошког реона II, чији површински део изграђују кварталне наслаге. На самој површини је насип који има врло лоше геомеханичке карактеристике и који се мора у потпуности уклонити приликом урбанизације. Испод њега се налази лес-лесоиди или лесоидне глине, најчешће до дубине 3-5м. Подлогу овим седиментима чине делувијално-полувијалне глине, дебљине 2-5м. Подину кварталним наслагама чине терцијарни седименти, лапоровита глина и лапор. Простор је погодан за урбанизацију с тим да се начин и дубина темељења и начин израде подземних објеката прилагоде локалном својству терена а наслаге осетљиве на провлаживање заштите од утицаја подземних вода. Ако се темељење објекта врши у слоју леса-ласоида, потребно је заштитити подтемељно тло од провлаживања. Терен око објекта потребно је уредити израдом бетонских стаза, сливника и решетки којима се сакупљена вода контролисано одводи до кишног колектора.

С обзиром да је терен у нагибу, фундаирање објекта радити на темељним тракама. На овај начин, диференцијална слегања објекта биће сведена на мању меру. Имајући у виду величину структуре чврстоће леса, оптерећење које темељи преносе на тло не треба да буде веће од 120kN/m^2 . Објекте фундаментирати на јединственој коти а не каскадно. Затрпавање ископа радити враћањем и збијањем материјала из ископа а никако некохерентним материјалима. Све ископе дубље од 2м обавезно штитити адекватном потпорном конструкцијом. Начин заштите ископа и постојећих објеката се разрађује посебним Пројектом. Ако објекти имају више од једне подземне етаже, темељење ће се обавити у слоју делувијално-полувијалних или лапоровитих глина. У овом случају потребно је водити рачуна о томе да су глине испуцале. Изградњом подземних етажа залази се у капиларни појас изданске зоне, па је потребно предвидети одговарајућу заштиту објекта хидроизолацијом. У даљој фази пројектовања неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр.88/11).

Услови за неометано кретање хендикепираних лица: 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, 24/11 и 121/12) 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. 22/15).

Идејно решење ИДР-1/15, од маја 2015. год, урађенио од стране "ТЕННИКІNVEST" д.о.о., Ул. торлачки вис бр. 12, Одговорно лице: Милојко Арнаутовић, д.и.г., Главни пројектант: Саша Апостоловић, диа. Лиценца 300 1443 03, урађено је у складу са предметним Планом.

Услови имаоца јавних овлашћења:

1. ЈКП "Београдски водовод и канализација", под: С/974, од 06.04.2014.год.;
2. ЈКП "Београдски водовод и канализација", под: Р/421 од 24.04.2014.год.;
3. "Електродистрибуција Београд", под: Број : 5120, БВ, Е-2291-1/14 од 27.04.2015.год.;
4. SBB - Serbia Broadband- Српске кабловске мрежа д.о.о. ,под: 173/Д/2015 од 19.06.2015.год.;
5. ЈКП "Београдске електране", под IV-12788/3 од 02.12.2014.год.;
6. Секретаријат за саобраћај, Одељење за планску документацију, под: IV-05 Бр. 344-6-141/2014 од 07.11.2014.год.;
7. МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под: 07/9 број 217-184/2015 од 23.07.2015.год., дана 24.07.2015.год.;
8. Записник са 3. седници Комисије за планове скупштине града Београда, одржане 08.07.2014.год., на којој је дато позитивно мишљење на Предлог за верификацију испуњености урбанистичких критеријума за непосредно спровођење тачке 12.2.2. Генералног плана Београда 2021. – фаза 2 (Службени лист града Београда бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09), за потребе издавања локацијске дозволе за изградњу **стамбеног објекта у компактном градском блоку у средњој зони, максималне спратности до П+5+Пс, на углу Улица Хаџи Мустафине бр. 24 и Велимира Рајића, на катастарској парцели 4123/1 КО Звездара.**

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 правилима грађења и садржаним у локацијским условима и важећим правилницима у складу са Законом.

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.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, у предмет, надлежној служби ради објављивања на интернет страни Секретаријата.

НД



СЕКРЕТАР:

Биљана Новаковић, дипл.инг.арх.