

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ

Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте јавне намене
и велике инвестиције у поступку обједињене процедуре

Одељење за издавање локацијских
услова за објекте јавне намене

IX- 20 бр. 350.1-786/2018

20.03.2018. године

ПОДНОСИЛАЦ ЗАХТЕВА : Александар Бубања
 11 277 Угриновци
 Скељани бр. 94

ПОВОД ЗАХТЕВА:

Информација о локацији за кат.парцелу 2906 КО Угриновци, ради „парцелације-препарцелације и изградње бензинске станице“.

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ за кат.парцелу 2906 КО Угриновци	
ПЛАНСКИ ОСНОВ План генералне регулације за насеље Угриновци, Градска општина Земун („Сл.лист града Београда“, бр. 38/16)	Према наведеној планској документацији, западни део кат. парцеле 2906 КО Угриновци се налази у површинама осталих намена – Зона комерцијалних садржаја (КС) . Преостали део кат. парцеле 2906 КО Угриновци није покривен урбанистичким планом са детаљном планском разрадом.
МОГУЋНОСТИ И ОГРАНИЧЕЊА	Зона комерцијалних садржаја – КС Комерцијални садржаји обухватају широк спектар делатности пословања, трговине, угоститељства, туризма, забаве, занатства, финансијских, интелектуалних, информатичких и других услуга. Основна намена комерцијалних садржаја обухвата следеће делатности и објекте: – трговине на мало (супермаркети, продавнице прехранбене, непрехрамбене, специјализоване и мешовите робе, трговински центри, дисконтни и outlet центри, хипермаркети, бензинске станице и сл.); – изложбено продајни простори (салони аутомобила, продаја намештаја и сл.); – трговина на велико (велепродајни објекти, дистрибутивни центри, складишта); – пословање (пословне и финансијске институције, представништва, привредна друштва и агенције за пружање пословних, интелектуалних, информатичких и других услуга, пословни паркови и сл.); – угоститељство и туризам (хотели, пансиони, хостели, ресторани, туристичке агенције, кафи, кампови); – забаве и рекреације (фитнес и велнес центри, мањи рекреативни и

спортски садржаји, забавни паркови, планетаријуми, куглане). Због високог степена јавности и интензитета у коришћењу, комерцијални садржаји се често комбинују и са другим компатибилним наменама (култура, образовање, управа, здравство, спорт, становање, тргови, паркови, верски објекти итд.).

Правила грађења за зону комерцијалних садржаја

Основна намена површина

– комерцијални садржаји

Компатибилност намене

– са комерцијалним садржајима су компатибилне намене у складу са Табелом „Компатибилност намена” у поглављу 6. Планирана намена површина, тачка 6.1.

– на парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража

– општа правила и параметри за све намене у зони су исти

– основна намена мин. 51%, а компатибилн макс. 49%.

Број објеката на парцели

– на парцели се може градити и више објеката у оквиру дозвољених параметара и поштујући правила за растојања између објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

– грађевинском парцелом се сматра свака постојећа катастарска парцела минималне ширине фронта према јавној саобраћајној површини 16 m и минималне површине 800 m²,

– нова грађевинска парцела, настала спајањем или дељењем целих или делова катастарских парцела мора имати минималну ширину фронта према јавној саобраћајној површини 18.0 m и минималну површину 1000 m²

– дозвољено је одступање 10% од минималне површине грађевинске парцеле уколико се део катастарске парцеле одузима за формирање јавне саобраћајне површине

– обавезан је непосредан приступ парцеле јавној саобраћајној површини.

Индекс изграђености парцеле

– Највећи дозвољени индекс изграђености „И”= 0,6

– Највећи дозвољени индекс изграђености угаоних објеката је увећан за 15%

– Највећи дозвољени индекс изграђености се увећава за 15% за парцеле које имају планска ограничења (уколико су у зонама заштите, и уколико су умањене због планирања површина јавне намене за више од 15% своје површине).

Спратност објекта

– Максимална спратност П+2

Микролокацијско вредновање:

Уколико је станица за снабдевање течним горивом компатибилна или условно компатибилна са планираном наменом у простору, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину, прелази се на микролокацијско вредновање.

Проверу минималног степена ваљаности сваке нове локације у складу са критеријумима за микролокацијско вредновање и усвојеним Програмом обавља, ЈУП Урбанистички завод Београда.

На основу микролокацијских критеријума врши се вредновање и провера минималног степена ваљаности локације и утврђује се да ли је предложена локација за ССГ повољна, условно повољна или неповољна.

ПРАВНИ ОСНОВ	Члан 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини информације о локацији и локацијске дозволе ("Сл. гласник РС" бр. 3/2010).
СМЕРНИЦЕ	<p>Након Микролокацијског вредновања у коме је, евентуално, процењено да је локација ССГ повољна или условно повољна, потребно је да се инвеститор обрати РГЗ-у ради формирања грађевинске парцеле у оквиру Намене дефинисане предметним планом, ради реализације локације.</p> <p>Захтев за локацијске услове, подноси се у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/15).</p> <p>У поступку издавања локацијских услова, у складу са чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/15), Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове се обраћа имаоцима јавних овлашћења који утврђују услове за изградњу објеката. У истом поступку, обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр.135/04 и 36/09).</p>

Подсекретар секретаријата за урбанизам
и грађевинске послове


Гордана Живковић, дипл. правник