

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове
Број предмета: РОР-GRO-34497-ЛОС-1/2016
Датум: 23.01.2017.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Дедаћ Делкић Амира и Ане Дедаћ Делкић, а чији је пуномоћник Живановић Милан за издавање локацијских услова за изградњу пословно-стамбене зграде у Гроцкој, на основу чл. на основу чл.53а- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013- одлукаУС, 98/2013- одлукаУС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.113/2015 и 96/2016), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/2015), Просторног плана за део градске општине Гроцка („Сл.лист града Београда“ бр. 54/12) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 571/1 КО Гроцка, површине 14,00 ари и 67м², за изградњу пословно-стамбене зграде, спратности П+1, категорије А, класификациони број 111011-стамбени део, категорије Б, класификациони број 122011-пословне делатности и категорије В, класификациони број 126430-ординација за лечење животиња, а све претежне категорије В, класификациони број 126430, укупне БРУТО грађевинске површине-372,59м² и надземне БРГП-372,59м².

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 571/1 КО Гроцка налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 571/1 КО Гроцка површине 0.14.67 ха, (на основу Копије плана налази се у Гроцкој, у ул. Велики прокоп бб).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** предметна парцела има директан излаз на јавно добро пут(кат.парц.371).

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња пословно-стамбене зграде на парцели 571/1 КО Гроцка..
- **тип изградње:** слободностојећи објекат
- **индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости парцеле износи 30 %

Индексом заузетости земљишта сматра се процентуални износ површине парцеле под зградом у односу на целу површину парцеле. Под зградом се рачуна хоризонтална пројекција надземног дела зграде.

- **индекс изграђености парцеле:** максимални индекс изграђености парцеле износи 0,6
- Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Подземне корисне етажне улазе у обрачун индекса изграђености са редукацијом од 60%. Подземне етажне које се користе као помоћне просторије (површине за паркирање возила, подземне гараже, оставе за смештај неопходних подстаница, станарске оставе и сл.) не улазе у обрачун БРГП. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, док се остале надземне етажне не редукују. Бруто развијена површина етажне је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

положај објекта: Објекат поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинским линијама и растојањима од бочних граница парцеле.

- **хоризонтална регулација објекта:** Како у зони градње не постоји план са дефинисаном регулацијом грађевинска линија се повлачи 7,0м (5м+2м), због могућности формирања будуће

саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије број 1 (кат. парцела бр. 371) и грађевинске линије број 1 износи минимално 7,0м. Растојање између регулационе линије број 2 (кат. парцела бр. 579/10) и грађевинске линије број 2 износи минимално 5,0м. Минимално удаљење објекта од бочних граничних линија износи 1,5м(према кат.парцели бр. 579/9), и 2,5м (према кат.парцели бр. 571/2). Одстојање планираног објекта од суседних објеката износи минимум 4м. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Грађевински елементи објекта својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу парцеле ка суседима.

- **вертикална регулација објекта:**

- висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом) и одређује се према конкретном случају а не сме бити већа од 12,00м

- нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

- кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то према конкретном случају, а може бити највише 1,20м виша од нулте коте, а за објекте на терену у паду, са нагибом улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2 м нижа од коте нивелете пута.

- **спратност објекта:** за предметну парцелу максимална спратност је $P+I+Pk$ (приземље+спрат+поткровље);

- **грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) могу да пређу дефинисану грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- 1,20м на делу објекта према предњем дворишту, с тим да укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља;

- 0,60м (односно 0,90м) на делу објекта према бочном дворишту ако је растојање објекта од границе суседне парцеле минимум 1,50м (односно 2,50м); у оба случаја укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 30% бочне фасаде изнад приземља;

- 1,20м на делу објекта према задњем дворишту ако је минимално растојање од линије суседне грађевинске парцеле 5,00м, с тим да укупна површина грађевинских елемената не мође бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља)

- **архитектонска обрада објекта:**

- кровни покривач ускладити са претежним начином покривања кровова у насељу (врсте црепа);

- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој парцели;

- спољни изглед објекта, примењени материјали и боје утврђују се пројектом;

- **ограђивање парцеле:** зиданом оградом, висине до 0,90м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40м (рачунајући од коте тротоара). Ограду поставити на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- **саобраћајни услови и стационирање возила:** за паркирање возила за сопствене потребе, обезбедити простор на сопственој парцели, изван површине јавног/ приступног пута и то – једно паркинг или гаражно место на једну стамбену јединицу, а за пословни део једно паркинг или гаражно место на 70м² пословног простора.

- **уређење парцеле:** слободне површине око објекта уредити и озеленити.

Услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру:

Е л е к т р о м р е ж а: У тренутним условима постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд, је могуће под следећим условима:

- планирана инсталисана снага објекта: 66,00kW

- планирана једновремена вршна снага 17,25+17,25+11,04 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 1 kV.

- на стубу нн ел.мреже, на адреси(изворна ТС 10/04 kV рег.бр. G-40, 1kV извод бр.4, Гроцка, Прерадовићева).

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати прикључак:

-проводником x00-A 4x16, од постојећег бетонског стуба нн ел.мреже уз уградњу помоћног бетонског стуба, непрекинуто до ормана са ел.бројилом који ће се поставити на условљени помоћни бетонски стуб на граници поседа као имм. Кућни прикључак осигурати топливим нисконапонским високоуочинским осигурачима називне вредности 100А које ће се уградити на стубу нн.ел.мреже

За прикључење планираног објекта на Електродистрибутивну мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електродистрибуција Београд“ д.о.о. Београд број 84110, МБ, ЕГ-194/16 од 05.01.2017.год.

В о д о в о д: У тренутним условима **постоје** техничке могућности за прикључење будућег објекта на водоводну мрежу:

-постојећи улични вод I висинске зоне, пречника Ø5/4“мм од ПЕ материјала, налази се на растојању од око 1м од границе имања(регулационе линије)

-радни притисак у мрежи на месту прикључка се креће од 2 до 4 бара

-прикључење ће се извести Ø3/4“ П.Е. цевима.

За прикључење планираног објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈП „Водовод и канализација“, Гроцка, ул. Петра Драпшина бр.21 од 20.01.2017.год.

К а н а л и з а ц и ј а: У тренутним условима **постоје** техничке могућности за прикључење будућег објекта на канализациону мрежу:

-постојећи улични вод II зоне, пречника Ø200мм од П.В.Ц. материјала, налази се на растојању од око 3м од границе имања(регулационе линије)

-постојећи улични канализациони колектор је пречника Ø200мм

-прикључење ће се извести П.В.Ц. цевимаØ160мм.

За прикључење планираног објекта на канализациону мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈП „Водовод и канализација“, Гроцка, ул. Петра Драпшина бр.21 од 12.01.2017.год.

Мере заштите

Заштита од пожара:Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15).

У случају наилазка на археолошке налазе или остатке током изградње новог објекта, инвеститор је дужан да моментално обустави све радове те о томе обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

Посебни услови:

Мере енергетске ефикасности: Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („ Сл. Гласник РС“ бр. 61/11) и да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датог у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде(Сл.Гласник РС бр. 69/12).

Инжењерско-геолошки услови: урадити детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати начин и дубину фундаирања објекта, као и начин заштите саобраћајних и инфраструктурних објеката. При изради техничке документације придржавати се свих препорука датих геомеханичким елаборатом, урађеним у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима(Сл. Гласник РС бр. 88/11) од надлежне организације, који мора бити саставни део пројектне документације.

Обавезује се пројектант да уради пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења, условима и техничким подацима за прикључење новог објекта на инфраструктурне водове, у складу са важећим техничким прописима и нормативима као и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације. Техничку документацију израдити у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009 , 81/2009-испр.,64/2010-одлука УС,24/2011,121/2012,42/2013-одлукаУС,50/2013- одлукаУС , 98/2013- одлукаУС,132/2014 и 145/14), а на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на све кориснике а нарочито на стабилност објекта, трајност материјала,термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темелне уземљиваче за заштиту од опасног напона додиром.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење број 230/16 од 18.12.2016год., урађено од "М ПРОЈЕКТ" из Бегаљице, Ул.Седмог јула бр.12, одговорног лица Милана Живановића и главног пројектана

Татјане Д.Косовац, д.и.а.(Број лиценце: 300 В372 05) које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења:

- Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електродистрибуција Београд“ д.о.о. Београд број број 84110, МБ, ЕГ-194/16 од 05.01.2017.год.,
- ЈП „Водовод и канализација“, Гроцка, ул. Петра Драпшина бр.21 од 12.01.2017.год.,
- ЈП „Водовод и канализација“, Гроцка, ул. Петра Драпшина бр.21 од 20.01.2017.год.

Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

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

Локацијски услови престају да важе уколико инвеститор у року од **1 (једне) године** од дана издавања локацијских услова не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Одлуком о Генералном урбанистичком плану Гроцке („Сл.лист града Београда“,бр.3/78) одређене су границе грађевинских подручја на наведеној територији. Овом Одлуком предметној катастарској парцели промењена је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште, а све то пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“,бр. 49/92) којим је прописано обавезно плаћање накнаде за промену намене пољопривредног земљишта. Обзиром на напред наведено исуњени су услови прописани чл. 88. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009 , 81/2009-испр.,64/2010-одлука УС,24/2011,121/2012,42/2013-одлукаУС,50/2013- одлукаУС , 98/2013- одлукаУС ,132/2014 и 145/2014).

На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ се мора поднети захтев за издавање грађевинске дозволе на основу члана 135. Закона и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем(„Сл.гласник РС“ бр. 113/15).

Поступак за издавање грађевинске дозволе покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже се:

- извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о грађевинској дозволи и накнади за Централну евиденцију.

Поука о правном средству:

Против ових услова може се изјавити приговор Општинском већу Г.О. Гроцка, а преко овог Одељења, у року од три дана од дана њиховог достављања. Административна такса за приговор износи 440,00 динара.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, у предмет и имаоцима јавних овлашћења.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.