

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ  
Одељење за грађевинско-урбанистичке и  
комунално-стамбене послове  
III-22 број 350-204/2015  
Датум: 28.09.2015.  
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Тирић Миленка из Београда, ул. Цара Николаја II бр. 80, за издавање локацијских услова на основу чл.53а, 56. и 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), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015), Генералног плана Београда 2021 („Сл.лист града Београда“ број 7/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 1418/3 К.О. Лештане, у Лештанима, површине 12,00 ари и 05 м<sup>2</sup>, за реконструкцију, доградњу и пренамену економског објекта у стамбени за потребе становања са једним станом спратности Су+Пр+0, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРГП-102,00м<sup>2</sup> и надземне БРГП-102,00м<sup>2</sup> и за изградњу септичке јаме категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије А.

#### Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 1418/3 К.О. Лештане налази се у површинама намењеним за **становање и стамбено ткиво**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 1418/3 К.О. Лештане површине 0.12.05 ха, (на основу Копије плана налази се у Лештанима у улици Бранка Ћопића бр. 9.)
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Парцела 1418/3 К.О. Лештане има излаз на јавно добро-пут (кат.парцела 1407).

#### Правила грађења:

- **предметна интервенција:** реконструкција и доградња постојећег економског објекта за потребе становања са једним станом
- **тип изградње:** слободностојећи објекат
- **индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости парцеле износи 25 %

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 0,3

Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености са редукацијом од 60%. Подземне етаже 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 етаже не редукују. Бруто развијена површина етаже је

површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

- **положај објекта:** Објект поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинском линијаом (кат. парцела бр. 1407) и растојањима од бочних и задњих граница парцеле.
- **хоризонтална регулација објекта:** Како у зони градње не постоји план са дефинисаном регулацијом грађевинска линија се повлачи 7,0м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 1407) и грађевинске линије износи минимално 7,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације износи 1,5м, односно 1,5м од бочне граничне линије јужне оријентације и 1,5м од задње граничне линије. 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  $P+1+Pk$  (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 може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља)
- **архитектонска обрада објекта:**
  - висина надзетка пословне поткровне етажне износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају;
  - 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 отворати 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 један стан.
- **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:** Планирани објекат прикључити на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем под следећим условима: планирана инсталисана снага објекта 25 kW, планирана једновремена вршна снага 17,25 kw, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем биће на страни напона 1кV:

-на стубу н.н. електричне мреже, на адреси Лештане, Бранка Ћопића 9(изворни ТС 10/0,4кV рег.бр. Б-1319, Лештане, Кремење 2).

-за прикључење објекта(објеката) на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати прикључак:

Проводником x00- А 4 x 16, од стуба н.н. ел.мреже испред предметне парцеле, непрекинуто до ормана са ел.бројилом. Мерно разводни орман са ел. Бројилом ће се поставити на поменутом стубу н.н.ел.мреже (ИМО).

-за прикључење објекта(објеката) на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати следеће електроенергетске објекте:

Након пуштања под напон стс 10/04 кVA „Лештане, ул. Петра Живковића 13 кп-1420/6“ и уклапања нових 1кV водова у постојећу н.н. ел.мрежу.

-Место и начин мерења испоручене електричне енергије:

Мерење потрошње електричне енергије вршиће се на страни напона 1кV.

У измештену мерном орману (ИМО) на граници поседа или јавној површини на следећи начин:

Трофазним ел.бројилом 5-60А, уз уградњу аутоматских прекидача н.н. номиналне струје 25А по фази типа ( У или Ц).

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 5120, НТ, Е-5014/15 од 21.09.2015.год.

**В о д о в о д:** у тренутним условима постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на постојећу водоводну мрежу. За потребе доградње(надзиђивања) постојећег сутеренског објекта, може се користити постојећи водоводни прикључак ако у хидрауличком и функционалном смислу задовољава потребе новопланиране намене објекта што треба доказати хидрауличким прорачуном. Ако је на основу хидрауличког прорачуна потребан прикључак већих димензија (макс.Ø50мм) предвидети га са пројектоване водоводне цеви ПЕ Ø90мм према Главном пројекту адаптације и санације водовода у улици: Кремење, Петра Живковића и Бранка Ћопића у насељу Лештане (Е164). Пројектом приказати прикључак на постојеће водоводне инсталације за санитарну мрежу.

За прикључење планираног објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр. 27, Београд, под бројем Т/2718 од 11.08.2015.год.

**К а н а л и з а ц и ј а:** Обзиром да не постоје услови за прикључак на јавну канализациону мрежу предвидети изградњу непропусне септичке јаме за отпадне воде, што и потврђује допис ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, издат под бројем Ш/624 од 03.08.2015. год.

### Мере заштите

У случају наиласка на археолошке налазе или остатке током изградње новог стамбеног 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 датај у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл.гласник РС“ бр. 69/12).

Објект се може снабдевати потребном енергијом и енергијом из алтернативних (обновљивих извора) у складу са Генералним планом Београда 2021 („Сл.лист града Београда“ бр. 27/03, 25/05, 63/09 и 70/14), поглавље 11.ПРАВИЛА ЗА ГРАЂЕЊЕ И ОБНОВУ, члан 11.13. *Правила за коришћење алтернативних извора енергије.*

**Инжењерско-геолошки услови:** урадити детаљна геолошка истраживања која ће дефинисати начин и дубину фундирања 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.

Саставни део локацијских услова је чини **Идејно решење урађено од Архитектонског студија за пројектовање „Југо биро“ из Београда, ул. Господара Вучића бр. 3, одговорног лица Љубомира Бошковића дипл.инж.арх, главног и одговорног пројектана Љубомира Бошковића, дипл.инж.арх (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 1520 03) које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:**

- Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електродистрибуција Београд“ д.о.о. Београд број 5120, НТ, Е-5014/15 од 21.09.2015.год.

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, под бројем Т/2718 од 11.08.2015. 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.

Обавезује се инвеститор да до издавања грађевинске дозволе плати у површини од 3,00 ара Секретаријату за привреду Градске управе града Београда, Управа за пољопривреду промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, на основу 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 и 132/2014).

На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о локалним административним таксама за списе и радње из области урбанизма и грађевинских послова, наплаћена је општинска административна такса у износу од 5.730,00 динара на рачун број 840-742251843-73 број модела 97 са позивом на број 62-012.

**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 430,00 динара.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, архиви и грађевинској инспекцији.

Стручни сарадник:

Јована Видовић, дипл.пр.планер

Шеф одсека:

Надица Алексић, дипл.инж.геод.



**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
**Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.**

Странка предузела  
локацијске услове дана  
28.09.2015 године

*[Handwritten signature]*  
Локалис странке