

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинско-урбанистичке и
комунално-стамбене послове
III-22 број 350-200/2015
Датум:28.09.2015.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Јовановић Зорица из Врчина, ул. Авалска бр. 90, 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-одлукаУС,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), Просторног плана за део градске општине Гроцка („Сл.лист града Београда“ број 54/2012) и Правилника о општим правилима за парцелацију,регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 3550/1 К.О. Врчин, у Авалској улици, у Врчину, површине 1440м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+0, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРГП-72,96м² и надземне БРГП-72,96м² и за изградњу септичке јаме, категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије А.

Правила уређења простора:

▪ намена земљишта: према плану коришћења земљишта, катастарска парцела број 3550/1 К.О. Врчин налази се у површинама намењеним за грађевинско земљиште изван центра насеља.

Подаци о локацији: кат.парц.бр. 3550/1 К.О. Врчин површине 0.14.40 ха, (на основу Копије плана налази се у Врчину у Зрињској улици).

- подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: *нема објеката за уклањање*
- приступ јавној саобраћајној површини: Парцела 3550/1 К.О. Врчин се ослања на постојећу саобраћајницу, ул. Зрињска која је јавно добро-пут кат.парцела 8571.

Правила грађења:

- предметна интервенција: изградња стамбеног објекта на парцели 3550/1 К.О. Врчин;
- тип изградње: слободностојећи објекат
- индекс заузетости парцеле: максимални индекс заузетости парцеле износи 30 %
- индекс изграђености парцеле: максимални индекс изграђености парцеле износи 0,6

положај објекта: Објекат поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинском линијом саобраћајнице (кат.парцела бр. 8571-улица Зрињска) 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 8,0м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије(кп.бр.8571) и грађевинске линије износи минимално 8,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације износи 1,5, односно 2,5м од бочне граничне линије јужне оријентације и 4,0м од задње граничне линије(односно ½ висине вишег објекта).. Минимално одстојање планираног објекта од бочних суседних објеката износи 4,0м.

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 мође 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:

- висина надзетка стамбене 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 оградни не могу се отворити 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

Услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру:

Електрична мрежа: У тренутним условима постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд под следећим условима:

-планирана инсталисана снага објекта 16 kW, планирана једновремена вршна снага 11,04 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем биће на страни напона 0,4кV:

-на стубу н.н. електричне мреже, на адреси Врчин, ул. Зрињска, кп 3550/1 КО Врчин(изворнаТС 10/0,4кV рег.бр. Б-105, Врчин, Железнички пут-Сремска).

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

Проводником х00-А 4х16мм², од постојећег бетонског стуба испред објекта, непрекинуто до ормана са ел.бројилом који ће се поставити на постојећи бетонски стуб као имм.Кућни прикључак осигурати топлјивим нисконапонским високоучинским осигурачима називне вредности 100А које треба 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 3500,МБ,ЕГ-119/15 од 17.09.2015.год.

Водоводна мрежа: С обзиром да у тренутним условима не постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на водоводну мрежу, што потврђују технички услови издати од ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка, број 2148 од 10.09.2015.године, потребно је предвидети изградњу цистерне за воду.

Канализациона мрежа: Обзиром да не постоје услови за прикључак на јавну канализациону мрежу, (према Техничким условима за прикључак на канализациону мрежу ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка, број 2148 од 10.09.2015.године.), предвидети изградњу непропусне септичке јаме за отпадне воде. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6м, а од границе суседне парцеле 3м.

Посебни услови и мере заштите:

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Пре израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је извршити геолошко-геотехничка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр.44/95) и елаборат енергетске ефикасности тј. објекат мора да задовољава услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („ Сл. Гласник РС“ бр. 69/12).

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 и 132/2014), а на основу важећих прописа, стандарда и норматива који се односе на све кориснике а нарочито на стабилност објекта, трајност материјала,термичку, звучну, хидрозащиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

У случају наилазка 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.

Саставни део локацијских услова је чини **Идејно решење урађено од ТК „Пројектинг“ из Гроцке, ул. Вучка Милићевића бр. 9, одговорног лица Бранислава Вученовића,д.и.г., главног пројектана Јелене М. Панић, дипл.инж.арх (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 ЛЗ19 12) 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 3500,МБ,ЕГ-119/15 од 17.09.2015.год. и

- ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка, број 2148 од 10.09.2015.године.

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 грађевинским подручјима у приградским насељима на територији општине Гроцка („Сл.лист града Београда“,бр.3/72) одређене су границе грађевинских подручја на наведеној територији. Овом Одлуком предметној катастарској парцели променена 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-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

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 420,00 динара.

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

Стручни сарадник:

Јована Видовић, дипл.пр.планер

Шеф одсека:

Надица Алексић, дипл.инг.геод.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Биљана Губеринић, дипл.инг.грађ.