

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинско-урбанистичке и
комунално-стамбене послове
III-22 број 350-214/2015
Датум: 23.10.2015.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Крзман Ненада из Београда, ул. Радничка бр.46, 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- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 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. 4221/2 К.О. Врчин, у Авалској улици бр. 173/175, у Врчину, површине 1428м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности Су+П+Пк, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО изграђене површине 296,15м² и надземне БРГП-151,71м² 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 4221/2 К.О. Врчин налази се у површинама намењеним за грађевинско земљиште изван центра насеља.

Подаци о локацији: кат.парц.бр. 4221/2 К.О. Врчин површине 0.14.28 ха, (на основу Копије плана налази се у Врчину у Авалској улици).

■ подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: *нема објеката за уклањање*
■ приступ јавној саобраћајној површини: Парцела 4221/2 К.О. Врчин се ослања на постојећу саобраћајницу, ул. Авалска која је јавно добро-пут кат.парцеле 4221/4 и 8536.

Правила грађења:

■ предметна интервенција: изградња стамбеног објекта на парцели 4221/2 К.О. Врчин;
■ 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 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: Објекат поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинским линијама саобраћајница (кат.парцела бр. 8536-улица Авалска, кат.парцела 4221/4 и кат.парцела бр. 4221/5) и растојањима од бочних и задњих граница парцеле.

хоризонтална регулација објекта:

Минимално растојање грађевинске линије број 1 објекта од регулационе линије број 1 (кат.парцеле бр. 8536 и 4221/4) износи 5,0м. Минимално растојање грађевинске линије број 2 објекта од регулационе линије број 2 (кат.парцела бр. 4221/5) износи 3,0м.

Минимално удаљење објекта од задње граничне линије износи 4,0м(односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта).Минимално одстојање планираног објекта од бочних суседних објеката(кат.парцела бр. 4221/3) 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 $P+1+P_k$ (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 моје 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 моје 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;

▪ ограда 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 40 kW, планирана једновремена вршна снага 27,60 kW, фактор снаге минимум 0,95.

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

-од најближег стуба постојеће н.н. ел. Мреже, на адреси Врчин Авалска 173-175(Изворна ТС 10/0,4 кV рег.бр. В-1706, Врчин, угао Авалске и Призренске).

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

Проводником х00-А 4х16мм², од најближег стуба постојеће н.н.ел.мреже, преко једног новог помоћног стуба прописаних димензија, непрекинуто од „измештеног места мерења“, које заједно са

поменути помоћним стубом треба поставити на регулациону линију предметног плаца, према јавној површини.

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 5130,НП, Е-5318/15 од 01.10.2015.год.

Водоводна мрежа: у тренутним условима постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на постојећу водоводну мрежу. На предметној локацији постоји улична водоводна мрежа пречника Ø110мм од полиетиленског материјала, на коју се може извршити прикључење предметног објекта. Постојећа водоводна мрежа припада III-ћој висинској зони водоснабдевања, а због неповољне конфигурације терена радни притисак у мрежи се креће од 0-1,0bara, тако да ЈКП „БВК“ до проширења капацитета постојећег резервоара „Шупља стена“ и изградње нових резервоара не гарантује уредно снабдевање водом ни по количини воде ни по расположивом притиску. Водомерни шахт лоцирати у непосредној близини водоводне мреже на 1,5м од регулационе линије предметне парцеле.

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/3647 од 14.10.2015.год.

Канализациона мрежа: Обзиром да не постоје услови за прикључак на јавну канализациону мрежу, (према Техничким условима за прикључак на канализациону мрежу издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број III/863 од 23.10.2015.године.), потребно је 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, хидрозаштиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додиром.

У случају наилаaska 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 Пројектног бироа „АрхиМ“ из Баточине, ул. Краља Петра Првог бр. 46, одговорног лица Вељка Младеновића, д.и.а., и главног пројектана Вељка Младеновића, д.и.а. (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 А574 04) 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 5130,НП, Е-5318/15 од 01.10.2015.год.,

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр. 27, Београд, број Т/3647 од 14.10.2015.год. и

ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр. 27, Београд, број III/863 од 23.10.2015.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 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 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 10.576,00 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.инг геод.

Надица Алексић



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Биљана Губеринић,дипл.инг.грађ.

Биљана Губеринић