

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове

Број предмета: ROP-GRO-4916-LOC-4/2016

Датум: 26.07.2016.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Мандић Милана, чији је пуномоћник привредно друштво „СТУДИО АЛФА“ д.о.о, поднео је овом одељењу захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/2015), Генералног урбанистичког плана Београда („Сл.лист града Београда“ бр. 11/16) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 277/2 КО Калуђерица, површине 5 ари и 87м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+1, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО грађевинске површине-124,84м² и надземне БРГП-124,84м² и за изградњу септичке јаме, категорије Г, класификациони број 222330

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 277/2 КО Калуђерица налази се у површинама намењеним за **комерцијалне садржаје/зоне комбинованих намена**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 277/2 КО Калуђерица површине 0.05.87 ха, (на основу Копије плана налази се у Калуђерици).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** директан (кат.парцела бр. 284/3 која је јавно добро-пут и кат.парц.бр.276/8).

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња стамбене зграде са једним станом на кат. парцели бр. 277/2 КО Калуђерица.
 - **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 0,4
Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености са редукијом 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-грађевинском линијом (кат. парцеле бр. 284/3 и 276/8) и растојањима од бочних и задњих граница парцеле.

▪ **хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 284/3) и грађевинске линије износи минимално 5м и растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 276/8) и грађевинске линије износи минимално 3м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије(кат.парц.бр.277/5) износи 1,5м, односно 1,5м од задње граничне линије(кат.парц.бр.277/4). 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 $П+I+Пк$ (приземље+спрат+ поткровље);*

▪ **грађевински елементи** (еркери, докати, 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:**

-висина надзетка пословне поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже 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 стационарње 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: Прикључење предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд, је могуће након стварања следећих услова:

-планирана инсталисана снага објекта 25 kW, планирана једновремена вршна снага 17,25 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 1 кV. На стубу НН ел.мреже, на адреси Калуђерица Булевар Револуције 39Б(Изворна ТС 10/0,4 KV рег.бр. Б-1884, Калуђерица Булевар Револуције 76).

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

-каблом х 00-А 4х16, од стуба постојеће н.н.ел. мреже, непрекинуто до измештеног места мерења које ће бити постављено на истом стубу на граници предметне парцеле.

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 80110, НТ, Е-3766/16 од 21.07.2016.год.

В о д о в о д: На катастарској парцели 277/2 КО Калуђерица планира се изградња слободно стојећег стамбеног објекта "А" категорије, објекат спратности П +1 ,БРГП=124,84 m² кота најниже етаже кота терена 104.41mm кота приземља 104.91mm. На припадајућој парцели постоји изграђен стамбени објекат. Идејним решењем није достављен податак о потребној количини воде за санитарну потрошњу воде, ни податак о постојећем прикључку. Постојеће стање: На предметној локацији постоји улична водоводна Ø32mm и Ø50mm од поцинкованог материјала, III висинске зоне београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи креће се од 6,0 - 7,0 бара. За изградњу стамбеног објекта на к.п. 277/2 првенствено користити постојећи водоводни прикључак, уколико у функционалном и хидрауличком смислу задовољава и уколико је изведен у складу са прописима и стандардима ЈКП БВК (за стамбену зграду у улици Булевар револуције број 39б, у електронској бази Сектора продаје и наплате ЈКП "БВК", Данијелова бр.32, регистрован је без сагласности, постојећи водомер Ø20mm за санитарну потрошњу воде преко Службе контроле потрошача, чији је носилац Милан Мандић), тако да се прикључење новог стамбеног објекта предвиди на постојеће интерне инсталације водовода. Уколико се пројектује нов прикључак у складу са Идејним решењем, предвидети заједнички прикључак за оба објекта на истој парцели са постојеће водоводне мреже Ø50mm у Булевару револуције, а постојећи прикључак прописно блиндирати и одјавити.

За прикључење планираног објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ Кнеза Милоша 27 11000 Београд, Србија ПИБ: 100346317, Матични број: 07018762 издатих под бројем Ф/1518 дана 19.07.2016.

К а н а л и з а ц и ј а: Предвиђена је изградња непропусне септичке јаме за отпадне воде. Минимално удаљење септичке јаме од планираног објекта је 6м, а од границе суседне парцеле 3м

Мере заштите

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.

Посебни услови и мере заштите:

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Пре израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је урадити елаборат енергетске ефикасности тј. објекат мора 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).

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-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 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 темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

Ограничења на локацији

За наведену кат.парцелу потребно је платити накнаду за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, на основу чл. 88. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)-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), а пре издавања грађевинске дозволе.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење урађено од „СТУДИО АЛФА“д.о.о, одговорног лица Васић Верољуба, и главног пројектанта Мирослава Милутиновића, дипл.инг.грађ.(Број лиценце: 310 6731 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 број 80110, НТ, Е-3766/16 од 21.07.2016.године и
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Ф/1518, од 19.07.2016.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.

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.инг.грађ.