

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и

комунално-стамбене послове

III-22 број 350 – 171/2015

Датум: 23.09.2015.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву "MAXCALORY" d.o.o., из Калуђерице, ул. Саве Ковачевића бр. 25/а, 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. 143/1 К.О. Калуђерица, у Калуђерици, површине 47,00 ари и 26 м², за изградњу вишепородичног-стамбено пословног објекта спратности П+1+Пк, са 18 станова и 1 пословним простором, категорије В, класификациони број 112221, укупне БРГП-1059,13м² и надземне БРГП-693,25м² и за изградњу септичке јаме категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије В.

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 143/1 К.О. Калуђерица налази се у површинама намењеним за **становање и стамбено ткиво.**
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 143/1 К.О. Калуђерица површине 0.47.26 ха, (на основу Копије плана налази се у Калуђерици у улици Краља Петра првог бб.)
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Парцела 143/1 К.О. Калуђерица се ослања на постојећу саобраћајницу, ул. Прерадовићева (кат.парцеле 162/6 и 162/22 које су јавно добро-пут, и преко парцеле 162/20) као и на другу постојећу саобраћајницу, ул. Краља Петра првог (кат.парцеле 143/5-у власништву приватних лица чију сагласност је приложио подносилац захтева, и 144/53) која излази на ул. Краља Петра првог (кат.парцела 1642/1- која је јавно добро-пут).

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња вишепородичног-стамбено пословног објекта на парцели бр.143/1 К.О. Калуђерица;
- **тип изградње:** слободностојећи објекат
- **индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости парцеле износи 50 %

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 1,5

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 саобраћајница ул. Прерадовићева и ул. Краља Петра првог.

▪ **хоризонтална регулација објекта:** Минимално растојање грађевинске линије бр. 1 од регулационе линије бр. 1 (ул. Краља Петра првог) износи 5,0м. Минимално растојање грађевинске линије бр. 2 од регулационе линије бр. 2 (ул. Прерадовићева) износи 5,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије (кат. парц.143/4) износи 2,5м, односно 2,5м од задње граничне линије. Минимално одстојање планираног објекта од бочних суседних објеката износи минимум 4,0м, односно $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта. За изграђене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4м, не могу се на суседним парцелама 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 16,00м

- 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. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота улаза у објекат може бити максимално 20цм виша од коте тротоара, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

▪ **спратност објекта:** за предметну парцелу максимална спратност је П+1+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 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:** за вишепородични-пословни објекат није потребно радити ограђивање парцеле, осим ако за то не постоје потребе из безбедносних разлога и то 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 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 1 (једну) стамбену јединицу, а за пословни део једно паркинг или гаражно место на 80^м2 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: Планирани објекат прикључити на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем под следећим условима: планирана инсталисана снага објекта 435,00 kw, планирана једновремена вршна снага 20* 11,04+6* 11,04+11,04kw, фактор снаге минимум 0,95 . За место прикључења на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити и/или реконструисати прикључак:

Каблом XP 00 – AC(J) 3x 150+70, 1KV, од ТС 10/04 KV „Краља Петра I 66 КП-144/50 КО Калуђерица „ (Рег.бр. Б-2166) , до КПК која ће бити уграђена на предметном објекту.

-Мерење потрошње електричне енергије вршиће се на страни напона 1 KV у мерно-разводном орману (МРО) у објекту на следећи начин:

Појединачно за сваки стан, гаражу и заједничку потрошњу преко трофазног двотарифног електричног бројила активне енергије (10-40А), уз уградњу аутоматских прекидача ниског напона (типа У или Ц) назначене струје приказаних у следећој табели:

Садржај објекта	Мерни уређај	Ком.	P _{inst} (kW)	P _j (kW)	Н.Н.прекидачи/ос.основе(А)
Стан	Трофазно (10-40А)	20	16	11,04	16
Гаража	Трофазно (10-40А)	6	16	11,04	16
Зајед.потрошња	Трофазно (10-40А)	1	16	11,04	16

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-3955-1/15 од 26.08.2015.год.

В о д о в о д: На предметној локацији постоји улична водоводна мрежа пречника Ø110мм од ПЕ материјала у улици Краља Петра првог, III висинске зоне београдског водоводног система. Радни притисак у мрежи креће се од 8,0-9,0бага. За изградњу вишепородично-стамбено-пословног објекта можете предвидети нов прикључак максималних димензија Ø80мм са постојеће уличне водоводне мреже Ø110мм у улици Краља Петра првог. За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере.

-Приликом пројектовања водоводног прикључка придржавати се постојећих стандарда и прописа. Пречник водоводног прикључка одређивати на основу хидрауличког прорачуна, с тим да пречник цеви не може бити мањи од Ø25мм;

-Прикључак од уличне цеви до водонепропусног водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Не дозвољавају се никакви хоризонтални вертикални преломи на делу прикључка до водомера;

-Кућни прикључак пројектовати и извести на слоју (мин. 5цм) песка. На делу кућног прикључка испод саобраћајнице затрпавање рова предвидети шљунком

-Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постројење за повећање притиска. У зависности од услова снабдевања водом, ради заштите београдског водоводног система у случају да је улична водоводна мрежа малог пречника, испред постројења за повећање притиска, пројектовати предрезервоар;

-У случају високог притиска у уличној мрежи, ради заштите унутрашњих инсталација водовода објекта, пројектовати уређај за регулацију притиска.

-Водомер поставити у водонепропусно водомерно склониште у парцели, на око 1,5м од регулационе линије. У случају поклапања регулационе и грађевинске линије објекта, водомер

предвидети у објекту, у засебној просторији, односно металном орману, непосредно на улазу инсталације са прикључка у објекат, уз обезбеђивање несметаног приступа за одржавање и читавање потрошње. Детаљ просторије са водомером/водомерима треба да буде саставни део пројектне документације. Водомерни силаз лоцирати ван коридора силазно-улазне рампе у гаражу или колског приступа у оквиру парцеле.

-Димензије водонепропусног водомерног склоништа за најмањи водомер су 1,0мх 1,20мх 1,70м. Водомер се поставља на 0,50м (мин. 0,30м) од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера.

-За различите комерцијалне садржаје и раздвајање корисника, у складу са Правилником о техничким условима и поступку за уградњу индивидуалних водомера („Сл. лист града Београда“, бр.8/11).

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 РТ/3015 од 24.08.2015. 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.

Мере заштите

З а ш т и т а о д п о ж а р а: Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15)

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

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 датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл.гласник РС“ бр. 69/12).

Објекат 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 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.

Услови за неометано кретање хендикепираних лица:прилаз објекту и пројектовање објекта,као и посебних уређаја у објекту, морају бити 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- одлукаУС, 98/2013- одлукаУС, 132/2014 и 145/2014) и Правилником о техничким стандардима, планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама(Сл.гласник РС“бр.22/15).

Саставни део локацијских услова је чини **Идејно решење урађено од Пројектног бироа „ДУМА“ д.о.о,улица Петра Лековића бр.17,Београд, одговорног лица Зоран Цекић диг, директор и одговорног пројектанта Наде Ђукић, дипл.инж.арх (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 6950 04) које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и условма 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-3955-1/15 од 26.08.2015.год.

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, под бројем РТ/3015 од 24.08.2015. 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.

Детаљним урбанистичким планом стамбеног насеља Калуђерица (“Сл.лист града Београда“, бр. 18/79) 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 испуњени су услови прописани чл.88 Закона о планирању и изградњи („Сл. 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 22.878,00 динара на рачун број 840-742251843-73 број модела 97 са позивом на број 62-012.

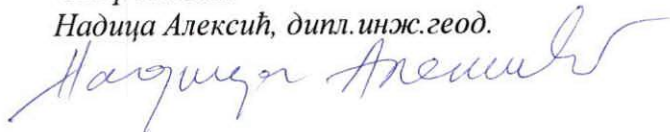
Поука о правном средству:

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.

Шеф одсека:

Надица Алексић, дипл.инж.геод.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.

