РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове
III-22 број 350 – 112/2015
20.07.2015
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Милене Стевановић, из Бегаљице, ул. Милета Церовца бр. 24, за издавање локацијских услова на основу чл.53а и 56. 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 10. став 1 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС", бр. 22/2015) и Просторног плана за део градске општине Гроцка („Сл.лист града Београда" број 54/12), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу број 2437 К.О. Бегаљица, у улици Милета Церовца ББ, у Бегаљици, површине 779м2, за изградњу слободностојећег стамбеног објекта спратности Пр, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРГП-151,87м2 и надземне БРГП-103,32м2 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. **2437 К.О. Бегаљица** налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља.**

Подаци о локацији: 2437 К.О. Бегаљица површине **0.07.79 ха**, (на основу Копије плана налази се у **Бегаљици** у улици Милета церовца бб.

- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:*нема објеката за уклањање***
- **приступ јавној саобраћајној површини** је директан – кат.парц.бр. **3059** ;

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња **стамбеног објекта** на парцели **2437 К.О. Бегаљица**;
- **тип изградње:** слободностојећи објекат
- **зона изградње:** предметна парцела налази се у **зони грађевинског земљиште изван центра насеља;**
- **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. 3059-улица Милета Церовца) и растојањима од бочних и задњих граница парцеле.

хоризонтална регулација објекта:

Растојање између регулационе линије(кп.бр.3059) и грађевинске линије износи минимално 6,0м. Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле на делу бочног дворишта северне орјентације – 1,5м (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа са минималним парапетом 180 цм),на делу бочног дворишта јужне орјентације – 2,5м и минимално одстојање објекта од задње границе парцеле – ½ висине објекта (али не мање од 4 м). Одстојање планираног објекта од суседних објеката износи минимум 4м .За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4 м 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+1+Пк(Пс) (+приземље+спрат+ поткровље(повучени спрат);

- **грађевински елементи** (еркери, доксати, 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 моће 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 моће бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља)

- **архитектонска обрада објекта:**

- висина надзитка стамбене 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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- **саобраћајни услови и стационирње 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 озелењавање у зони становања предвидети мин. 40% површине парцела;

Услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру:

- Прикључак на водоводну мрежу урадити према Условима ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка, издатих под бројем 1686 од 13.07.2015.год.
- Прикључак на дистрибутивни електроенергетски систем **урадити према** Техничким условима издатим под бројем ЕГ – 72/15 дана 01.07.2015 године од ЕДБ-а ЈП ЕПС ПД „Електродистрибуција Београд”д.о.о. из Београда .
- Обзиром да не постоје услови за прикључак на јавну канализациону мрежу предвидети изградњу непропусне септичке јаме за отпадне воде,(минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта 6,0 м,а од границе суседне парцеле 3,0 м).

Посебни услови и мере заштите

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење.

Пре израде **пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење,**неопходно је обезбедити геолошко-геотехничку документацију у складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр.44/95).

Обавезује се пројектант да уради главни пројекат 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 несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица,стабилност објекта, трајност материјала, противпожарну заштиту, термичку, звучну, хидрозаштиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

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.

Пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење комплетирати по садржају 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) како је дефинисано за ту врсту објеката.

Локацијски услови престају да важи 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 и 132/2014).

Катастарска парцела 2437 К.О. Бегаљица, површине 7 а 79 м², испуњава услове за грађевинску парцелу.

Како је инвеститор уз захтев за издавање локацијских услова поднео сву потребну документацију из чл.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 и 132/2014) то су урађени локацијски услови.

Уз захтев приложено идејно решење урађено од „М-ПРОЈЕКАТ“Биро за пројектовање грађевинских објеката , из Бегаљице ,улица Седмог јула бр.12 где је одређен главни пројектант Татјана Д.Косовац ,дипл.инг.арх -Лиценца број 300 Б 372 05.

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 5.650,00 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 жалба Општинском већу Г.О.Гроцка, а преко овог Одељења, са уплаћеном административном таксом у износу од 420,00 динара у року од три дана.

Обрадила:
Надица Алексић,дипл.инг геод.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Биљана Губеринић,дипл.инг.грађ.