

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинско-урбанистичке и
комунално-стамбене послове
III-22 број 350-193/2015
Датум: 05.10.2015.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Стојановић Милоша из Београда, ул. Краља Владимира бр. 72, 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. 804/3 К.О. Врчин, у Петра Драпшина бр. 35, у Врчину, површине 1135м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+Пк, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРГП-148,00м² и надземне БРГП-148,00м² 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 804/3 К.О. Врчин налази се у површинама намењеним за грађевинско земљиште изван центра насеља.
Подаци о локацији: кат.парц.бр. 804/3 К.О. Врчин површине 0.11.35 ха, (на основу Копије плана налази се у Врчину у улици Петра Драпшина).
- подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: *нема објеката за уклањање*
- приступ јавној саобраћајној површини: Парцела 804/3 К.О. Врчин се ослања на постојећу саобраћајницу, ул. Петра Драпшина која је јавно добро-пут кат.парцела 804/4.

Правила грађења:

- предметна интервенција: изградња стамбеног објекта на парцели 804/3 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.
Индексом изграђености сматра се однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

положај објекта: Објект поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинском линијом саобраћајнице (кат.парцела бр. 804/4-улица Петра Драпшина) 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 7,0м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије(кп.бр.804/4) и грађевинске линије износи минимално 7,0м. 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 $\frac{1}{2}$ 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 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 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 препа);

- 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 отворати 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 25 kW, планирана једновремена вршна снага 17,25 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. Петра Драпшина (изворна ТС 10/0,4кV рег.бр. 209, Врчин, Београдска 177).

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.

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-116/15 од 10.09.2015.год.

Водоводна мрежа: Постоји прикључак на водоводну мрежу, издат од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ под бројем 41487 (странка, као доказ, приложила рачун број 13-15-010-00268965).

Канализациона мрежа: 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 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-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС 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 „MS DESIGN PRO“ студио за архитектуру и дизајн, из Београда, ул. Др. Драгослава Поповића бр. 12, одговорног лица Микане Савић, дипл. инж. арх., главног пројектанта Микане Савић, дипл. инж. арх (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 К837 11) 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-116/15 од 10.09.2015.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.

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 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.

Биљана Губеринић