

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и
комунално-стамбене послове

III-22 број 350 – 172/2015

Датум: 02.09.2015.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву МИНС ЕЛЕКТРО ДОО, из Панчева, ул. Хумска бр. 28, 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. 58/11 К.О. Лештане, у Лештанима, површине 8,00 ари и 97 м², за изградњу производно-пословног објекта спратности П+1, категорије В, класификациони број 125102, укупне БРГП-823,15м² и надземне БРГП-480,42м² 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. 58/11 К.О. Лештане налази се у површинама намењеним за **привредне делатности и привредне зоне**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 58/11 К.О. Лештане површине 0.08.97 ха, (на основу Копије плана налази се у Лештанима у улици Првوماјска бб.)
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Парцела 58/11 К.О. Лештане има излаз на јавно добро-пут (кат.парцела 1713/2), преко парцеле бр. 58/3 и 58/13. Катастарске парцеле 58/3 и 58/13 су у власништву приватних лица и чију је сагласност подносилац захтева приложио тј. сагласност Урошевић Живојина који је наследник пок.Урошевић Милоша по оставинском решењу Петог општинског суда, издат под бројем II О.бр. 673/07 дана 15.03.2007. године.

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња производног објекта са магацином технолошког садржаја за електромонтажну радионицу на парцели 58/11 К.О. Лештане;
 - **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 1,0
- Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености са редукцијом 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:** Објект поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинском линијаом (кат. парцеле бр. 58/3 и 58/13) 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 6,5м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат. парцеле бр. 58/3 и 58/13) и грађевинске линије износи минимално 6,5м. Минимално удаљење објекта од бочних граничних линија износи 2,5м, односно 2,5м од задње граничне линије. 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 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.
- **спратност објекта:** за предметну парцелу максимална спратност је $P+1$ (приземље+спрат);
- **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 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 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 3 (три) запослена и једно паркинг или гаражно место на 80м² пословног објекта.

- **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 40 kW, планирана једновремена вршна снага 27,7 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем биће на страни напона 0,4кВ:

- на стубу постојеће н.н. електричне мреже ЕПС дистрибуције код скретања за предметну парцелу са прилазног пута од ул. Кружни пут

- прикључење ће бити могуће након изградње следеће електродистрибутивне мреже:

- Трансформаторску станицу 10/0,4 kV типа СТС, снаге трансформатора 400 kVA, капацитета 400 kVA коју треба лоцирати на кат. парцели 58/2 К.О. Лештане у складу са важећим прописима и препорукама.

Трансформаторску станицу прикључити радијално од постојећег надземног вода који је веза ТС 10/0,4 kV „Лештане, Кружни пут бб, индустријска зона“ (рег.бр. Г-190) ка огранку са ТС 10/0,4 kV, рег. бр. Г-214 и Г-196. Користити надземни вод типа и пресека ХНЕ 48/О-А 3х(1х70)+50 mm² и изградити и два вода од 1kV за растерећење постојеће нисконапонске надземне мреже од 1kV .

Изградња електродистрибутивне мреже биће могућа након решавања имовинско-правних односа за одговарајућу локацију трансформаторске станице.

Пројектна документација треба да садржи сагласност надлежних служби Дирекције за планирања и инвестиција ЕПС Дистрибуције д.о.о. и то:

- за локацију ТС 10/0,4 kV (приложити две ситуације са котама околног терена и учртаним приступним путем и две скице попречног пресека ТС),

- за трасу прикључних водова 10 и 1kV (приложити три ситуације),

- за трасу прикључног вода за МРО, и свих спратних МРО уколико постоје, и на трасе успонских водова,

- локацију КПК, МРО и свих спратних МРО уколико постоје.

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, ЛБ, 26/13, 2085-1/13 од 21.07.2015.год.

В о д о в о д: у тренутним условима **не постоје** техничке могућности за прикључење планираног објекта на постојећу водоводну мрежу. За потребе изградње пословног објекта да би се објекат прикључио на водоводну мрежу можете да се:

- Обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу града Београда, ради израде пројектне документације и извођења водоводне мреже у приступној саобраћајници, или да

- У склопу Главног пројекта унутрашњих инсталација водовода предвидите изградњу дела уличне водоводне мреже, заједно са инвеститором пословног објекта на кп.бр. 58/2- Предузећа „Термометал“ д.о.о. из Београда, мин.пречника Ø160мм у ул. Кружни пут до краја парцеле у приступној саобраћајници.

На крају пројектоване мреже предвидети хидрант. Прикључак димензионисати на основу хидрауличког прорачуна.

За различите категорије потрошача предвидети посебне главне водомере.

Уз Главни пројекат унутрашњих инсталација водовода приложити два сепарата пројекта дела уличне водоводне мреже. Реализација прикључка биће могућа када се пројектована водоводна мрежа изведе, а елаборат изведеног стања уличне водоводне мреже преда Служби техничке документације ЈКП БВК.

За прикључење планираног објекта на водоводну мрежу потребно је обратити се Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда у чијој надлежности је пројектовање и извођење недостајуће инфраструктуре, (допис ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, издат под бројем П/1097 од 30.08.2013. год. (рок важности ових услова је до 30.08.2015 године)).

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, (минимално удаљење септичке јаме од пословног објекта 6,0 м, а од границе суседне парцеле 3,0 м) што и потврђује допис ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, издат под бројем Ш/703 од 26.08.2015. год.

Ограничења на локацији

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, уз захтев за издавање грађевинске дозволе обавезно се подноси **уговор** између инвеститора и одговарајућег имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру.

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 фундирања 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.

Саставни део локацијских услова је чини **Идејно решење урађено од Пројектног бироа „АЛФА БИРО ТИМ“ д.о.о. из Београда, ул. Војводе Степе бр. 418П, одговорног лица Емине Бибић дипл.инж.арх, главног и одговорног пројектанта Емине Бибић, дипл.инж.арх (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 3158 03)** које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електродистрибуција Београд“ д.о.о. Београд број 5120, ЛБ, 26/13, 2085-1/13 од 21.07.2015.год

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, под бројем П/1097 од 30.08.2013. год.

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, издат под бројем Ш/703 од 26.08.2015. 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.

Обавезује се инвеститор да до издавања грађевинске дозволе плати Секретаријату за привреду Градске управе града Београда, Управа за пољопривреду промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште, на основу 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-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС и 132/2014).

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.

Стручни сарадник:

Јована Видовић, дипл.пр.планер

Шеф одељења:

Надица Алексић, дипл.инж.геод.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.

Службена преузима локацијске
услове дана 02.09.2015
у гла примерка
поштом службе

