

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове
Број предмета: ROP-GRO-10638-LOCH-2/2017
Датум: 02.06.2017.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско урбанистичке и комунално стамбене послове Управе градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Привредног друштва за производњу, трговину и услуге „Дедим“ д.о.о. а чији је пуномоћник Јелена Панић, за издавање локацијских услова за изградњу зграде за обраду и паковање мяса са административним просторијама и стамбеном јединицом, 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 и 96/16), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/2015), Просторног плана за део градске општине Гроцка („Сл.лист града Београда“ бр. 54/12) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 5467/10 КО Врчин, површине 15а и 78м², за изградњу зграде за обраду и паковање мяса са административним просторијама и стамбеном јединицом, спратности П+Пк, категорије В, класификациони број 125103, укупне БРУТО грађевинске површине-629,94м² и надземне БРГП-310,00м², за изградњу септичке јаме категорије Г, класификациони број 222330 и за изградњу резервоара категорије Г, класификациони број 125211, а све претежне категорије В, не постоје фактички услови за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом до закључења уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре, а пре издавања грађевинске дозволе.

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 5467/10 КО Врчин налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља.**
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 5467/10 КО Врчин површине 0.15.78 ха, (на основу Копије плана налази се у Врчину, у ул.Моше Пијаде).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објекта за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** директно-кат.парцела бр. 8486/1 КО Врчин.

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња зграде за обраду и паковање мяса са административним просторијама и стамбеном јединицом на парцели 5467/10 КО 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
- Максимална БРГП планираних објекта на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености са редукацијом 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 линијом (кат. парцела бр.8486/1 КО Врчин) и растојањима од бочних и задње границе 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 (кат. парцела бр. 8486/1 КО Врчин) и грађевинске линије износи минимално 7,0м (5м+2м). Минимално удаљење објекта од бочних граничних линија износи 1,25м према кат.парцели бр. 5467/4 КО Врчин (за коју је приложена сагласност) и 2,5м према кат.парцели бр. 5467/9 КО Врчин. Минимално удаљење објекта од задње граничне линије (кат.парцела 5474 КО Врчин) износи 4,0м. 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 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.
- **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 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 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;
- **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 70м² 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: У тренутним условима **не постоје** техничке могућности за прикључење планираног објекта на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити ТС 10/04kV, 160kVA. Инвеститор је у обавези да се јави у ЕПС Дистрибуцију-огранак Младеновац ради потписивања уговора о извођењу радова.

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 84110, МБ, Г-81/17 од 22.05.2017.год.

В о д о в о д: Планирано је алтернативно снабдевање објекта санитарном водом из резервоара смештеног на парцели.

Канализација: предвиђена је изградња непрпусне септичке јаме за отпадне воде.

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.

Заштита од пожара: Објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Пројекат урадити у сарадњи са Управом за ванредне ситуације у Београду, сходно Закону о заштити од пожара („Сл.Гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15).

Посебни услови:

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.

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).

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-одлукаУС,50/2013- одлукаУС , 98/2013- одлукаУС,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, хидроштитиу и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додиром.

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.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење урађено од Привредног друштва за производњу, трговину и услуге „Дедим“ д.о.о. из Београда, Ул. Устаничка бр. 244г, одговорног лица Зорана Цекића, д.и.г. и главног пројектанта Наде Ђукић, д.и.а., (број лиценце 300 6950 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 84110, МБ, Г-81/17 од 22.05.2017.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.

За предметну кат.парцелу потребно је платити накнаду за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште у складу са Законом о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“,бр. 49/92,46/95 и 54/96) и чланом 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- одлукаУС, 98/2013-одлукаУС, 132/2014 и 145/2014).

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 и 96/16).

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.инж.грађ.