

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове
Број предмета: ROP-GRO-6175-ЛОСА-5/2017
Датум: 23.02.2017.год.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Срђана Филиповића, чији је пуномоћник „Style point“ d.o.o., поднео је овом одељењу захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, 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), Генералног урбанистичког плана Београда („Сл.лист града Београда“ бр. 11/16) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр. 22/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 327/11 КО Калуђерица, површине 5 ари и 93м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности Су+П+Пк, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО грађевинске површине-373,69м² и надземне БРГП-240,86м² 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. 327/11 КО Калуђерица налази се у површинама намењеним за **комерцијалне садржаје/зоне комбинованих намена**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 327/11 КО Калуђерица површине 0.05.93 ха, (на основу Копије плана налази се у Калуђерици).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** преко приступног пута-кат.парцеле бр. 327/10 и 327/3.

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња стамбене зграде са једним станом на парцели 327/11 КО Калуђерица.
 - **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 0,4
- 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-грађевинском линијом (кат. парцеле бр. 327/10 и 327/3) 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 (кат. парцеле бр. 327/10 и 327/3) и грађевинске линије

износи минимално 7м(5м+2м). Минимално удаљење објекта од бочних граничних линија износи 1,5м, односно 1,5м 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 насупрмни 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 $P+I+Pk$ (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 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:**

- 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 оградни 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 један стан.

▪ **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:

Прикључење предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд, је могуће након стварања следећих услова:

-планирана инсталисана снага објекта 25 kW, планирана једновремена вршна снага 17,25 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 1 кV.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати прикључак:

-каблом пп 00-А 4x50, као кабловски силаз са стуба будуће н.н.ел. мреже, до измештеног места мерења које ће бити постављено на граници предметне парцеле.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати следеће електроенергетске објекте:

-потребно је изградити нов надземни 1КВ вод проводником x00/0-А 3x70+54,6 од стуба постојеће нн ел.мреже у ул. Булевар Револуције 124 у потребној дужини до будућег стуба н.н.ел. мреже испред предметне парцеле. Постојеће кућне прикључке за објекте Булевар револуције 75б и 75в превезати на будући вод н.н.ел.мреже.

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 80110, НТ, Е-2070/16 од 28.04.2016.год.

В о д о в о д: Планирано је алтернативно снабдевање објекта санитарном водом из резервоара смештеног на парцели. Запремина резервоара, по прорачуну, била би 15м³. Резервоар је хоризонталне конструкције, укопан, израђен од полиетилена високе густине и испуњава захтеве у погледу статике, корозије, сигурности и економичности.

К а н а л и з а ц и ј а: Планирано је алтернативно прикључење инсталације канализације на непропусну септичку јаму. Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6м а од границе суседне парцеле 3м.

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.

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).

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.

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, хидроштити и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење број 05/17 од 22.02.2017.год., урађено од "STYLE POINT" д.о.о. из Београда, Ул. Пере Тодоровића 1, одговорног лица Александра Костића, и главног пројектана Љиљане Сврзић, д.и.а.(Број лиценце: 300 3976 03) које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и:

- Услови за пројектовање и прикључење прибављени од Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електродистрибуција Београд“ д.о.о. Београд број број 80110, НТ, Е-2070/16 од 28.04.2016.год. и
- Решење Секретаријата за привреду Градске управе града Београда, Управа за пољопривреду, број VIII-6 број 32-710/2016 од 29.08.2016.год. о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта.

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, услови за пројектовање и прикључење објекта издати од ималаца јавних овлашћења као и Решење Секретаријата за привреду Градске управе града Београда о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта 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.

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).

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.