

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове  
Број предмета: РОР-GRO-30092-ЛОСН-3/2017  
Датум: 12.04.2017.  
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Јашић Предрага, а чији је пуномоћник Јанко Крстић, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде у Врчину 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- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 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) и Просторног плана за део градске општине Гроцка (Сл.лист града Београда“ бр. 54/12), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 3156/1 КО Врчин, површине 17,00 ари и 93 m<sup>2</sup> за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности По+П, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО изграђене површине-108,54m<sup>2</sup> и надземне БРГП-56,03m<sup>2</sup> и за изградњу септичке јаме, категорије Г, класификациони број 222330, а све претежне категорије А, 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. 3156/1 КО Врчин налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 3156/1 КО Врчин површине 0.17.93 ха, (на основу Копије плана налази се у Врчину).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Предметна кат.парцела има излаз на приступни пут који је прикључен на Железничку улицу у Врчину (кат.парцела бр. 8652/1)-приложени Технички услови „Железница Србије“, број 1/2017-728 од 08.02.2017.год.

### Правила грађења:

- **предметна интервенција:** Изградња стамбене зграде са једним станом на парцели 3156/1 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 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. парцела бр. 8652/1 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 10,0м, због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 8652/1) и грађевинске линије износи минимално 10,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације износи 1,5м, односно 2,5м од бочне граничне линије јужне оријентације и 4,0м 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 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 (приземље+спрат+поткровље);*
- **грађевински елементи** грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно 2,50м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.
  - **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;
  - **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:** 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: 25,00 kW

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

Прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем биће на страни напона 1 kV:

-на стубу н.н. ел.мреже, на адреси (Изворна ТС 10/0,4 kV рег.бр. Г-117, 1kV извод бр.1, Врчин, Железничка бр. 13, Керамика).

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

Проводником x00-А 4x16мм<sup>2</sup>, од постојећег бетонског стуба н.н.ел.мреже, уз уградњу два помоћна бетонска стуба непрекинуто до ормана са ел.бројилом који ће се поставити на други условљени помоћни бетонски стуб на граници поседа као имм. Кућни прикључак осигурати топливим нисконапонским високоучинским осигурачима називне вредности 100 а које ће се уградити на стубу нн 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 84110, МБ, ЕГ-58/17 од 31.03.2017.год.

**В о д о в о д:** У тренутним условима **не постоје** техничке могућности за прикључење будућег објекта, јер испред предметне локације не постоји улична водоводна мрежа, која је део градске водоводне мреже и део одржавања ЈКП БВК.

За покретање иницијативе за пројектовање и изградњу уличне водоводне мреже потребно је обратити се Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Пројекат унутрашњих инсталација

водовода усагласити са општим стандардима и прописима ЈКП БВК и са будућом пројектном документацијом уличне мреже. Реализација прикључка ће бити могућа када се водоводна мрежа пројектује и изведе изведе и Пројекат изведеног стања преда ЈКП "БВК".

За прикључење планираног објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша 27, број В-134/2017, од 05.04.2017.год.

**К а н а л и з а ц и ј а:** предвиђена је изградња непропусне 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.

#### **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 датом 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, 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 стране Предузећа за инжењерске делатности и техничко саветовање „Дуо Вассо“ д.о.о. из Београда, ул. Краља Владимира бр. 19, одговорног лица Остојић Мирослава и Главног пројектанта Крстић Јанка, д.и.а. ( лиценца број 300 4557 03)** 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 84110, МБ, ЕГ-58/17 од 31.03.2017.год. и
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша 27, број В-134/2017, од 05.04.2017.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.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и извршити техничку контролу истог у складу са чланом 118а. 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) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“ бр. 23/15 и 77/15).

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).

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 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.

*Шеф одсека:*

*Надица Алексић, дипл.инж.геод.*

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
**Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.**