

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове
Број предмета: ROP-GRO-6173-LOC-1/2016
Заводни број: 350-98/ 2016
Датум: 09.05.2016.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Александра Даниловића из [REDACTED], чији је пуномоћник „Style point“ d.o.o. из [REDACTED], поднео је овом одељењу захтев за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, 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), 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 катастарске парцеле бр. 327/8 и 327/9 КО Калуђерица, површине 5 ари и 93м², за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Су+П+Пк, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО грађевинске површине-392,98м² и надземне БРГП-225,08м².

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 327/8 и 327/9 КО Калуђерица налази се у површинама намењеним за **комерцијалне садржаје/зоне комбинованих намена**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 327/8 и 327/9 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.парцела бр. 327/10.

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградњу стамбено-пословног објекта на парцелама 327/8 и 327/9 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 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:** Објекат поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинском линијом (кат. парцела бр. 327/10) и растојањима од бочних и задњих граница парцеле.

- **хоризонтална регулација објекта:** Растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 327/10) и грађевинске линије износи минимално 7м(5м+2м). 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 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 $P+I+P_k$ (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:**
 - висина надзетка пословне поткровне етажe износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етажe 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 оградџи 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, односно 1 паркинг место на 70м² пословања.
- **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.

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.

Међусобни односи Инвеститора и ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд биће дефинисани посебним Уговором, који ће бити закључен у складу са одредбом члана 135. Закона о планирању и изградњи.

-Трошкови изградње објекта из тачке 2.2.1. су на терет Инвеститора, а из тачке 2.2.2. су на терет ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд.

-За закључење Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката Инвеститор је дужан да се обрати ЕПС Дистрибуцији д.о.о. Београд, Дирекцији планирања и инвестиција, Београд, Господар Јевремова бр. 26-28.

-Закључење Уговора биће могуће након што ЕПС Дистрибуција прибави информацију о локацији за изградњу недостајућих електроенергетских објеката и утврди могућности и ограничења која су дефинисана Урбанистичким планом.

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-2071/16 од 28.04.2016.год.

В о д о в о д: У тренутним условима **не постоје** техничке могућности за прикључење будућег објекта, јер испред предметне парцеле не постоји улична водоводна мрежа, са које се може обезбедити прикључак потребних димензија.Ако на терену постоји водоводна мрежа, она није изведена према пројектној документацији, уз надзор ЈКП "БВК" и предаји пројекта изведеног стања мреже, тако да Служба техничке документације ЈКП "БВК" није у могућности да дефинише прикључење новог објекта.

Према *Генералном урбанистичком плану Београда* („Службени лист града Београда“, бр.11/16) за покретање иницијативе за пројектовање и извођење нове водоводне мреже у јавној површини потребно је да се обратите Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда. (према Техничким условима за прикључак на водоводну мрежу ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Ф/810, од 28.04.2016.године).

К а н а л и з а ц и ј а: Тренутно **не постоје** техничке могућности за прикључење објекта, јер на предметној локацији не постоји градска канализациона мрежа.

За евентуалну канализацију на терену која је изведена без пројектне документације и није технички примљена на одржавање од стране ЈКП БВК, не могу се издати услови прикључења.

Да би се објекат прикључио на градску канализациону мрежу потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне канализационе мреже у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем према *Генералном плану Београда 2021* (Сл. лист града Београда 11/06) налази се у површинама намењеним за привредне делатности, што је у надлежности Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда. За потребе прикључења објекта, могућа је фазна реализација пројектоване канализационе мреже, тако да се претходно, хидрауличким прорачуном за подручје обухваћено планом, димензионише мрежа у циљу уклапања свих фазних решења у коначно јединствено хидротехничко решење одвођења вода.

Податке за израду Пројекта за грађевинску дозволу објекта усагласити са будућом пројектном документацијом уличне канализационе мреже.

Пошто не постоји изведена канализациона мрежа, што потврђују Технички услови за прикључак на водоводну мрежу издати од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ под бројем У/411, од 28.04.2016.године, потребно је предвидети изградњу непропусне септичке јаме за отпадне воде. 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.

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:

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

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.

Обавезује се инвеститор да до подношења захтева за издавање употребне дозволе изврши спајање катастарских парцела, у складу са чланом 65. 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).

За наведене кат.парцеле потребно је платити накнаду за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште , на основу чл. 88. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“бр.72/09,81/09)-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), а пре издавања грађевинске дозволе.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење 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 ималаца јавних овлашћења:

- Привредног друштва за дистрибуцију електричне енергије „Електродистрибуција Београд“ д.о.о. Београд број број 80110, НТ, Е-2071/16 од 28.04.2016.год.
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Ф/810, од 28.04.2016.год. и
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број У/411, од 28.04.2016.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.

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.