

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и  
комунално-стамбене послове

Број предмета: ROP-GRO-14258-LOCH-4/2016

Датум: 18.08.2016.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско урбанистичке и комунално стамбене послове Управе градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Илић Драгана из, а чији је пуномоћник правно лице МЕТАЛНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ 037 ДОО КРУШЕВАЦ, за издавање локацијских услова за изградњу затвореног складишта-бетонске галантерије,керамичких и гипсаних производа 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- 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), 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. 3518/1 КО Врчин, површине 7а и 07м<sup>2</sup>, за изградњу затвореног складишта-бетонске галантерије,керамичких и гипсаних производа у Врчину, спратности П+0, категорије Б, класификациони број 125221, укупне БРУТО грађевинске површине-210,00м<sup>2</sup> и надземне БРГП-210,00м<sup>2</sup> и за изградњу септичке јаме, категорије Г, класификациони број 222330.

#### Правила уређења простора:

- \* **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 3518/1 КО Врчин налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља.**
- \* **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 3518/1 КО Врчин површине 0.07.07 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:** директно-кат.парцела бр. 8515 КО Врчин

#### Правила грађења:

**предметна интервенција:** изградња затвореног складишта-бетонске галантерије,керамичких и гипсаних производа у Врчину .

\***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 етаже улазе у обрачун индекса изграђености са редуkcијом 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 и растојањима од бочних и задње граница парцеле.

**хоризонтална регулација објекта:** Минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије износи 5м(кат.парцела 8515).Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације(кат.парцела 3518/2) износи 1,5м , односно 2,5м од бочне граничне линије јужне оријентације(кат.парцела 3517) и 1,5м од задње граничне линије(односно  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта)-кат.парцела 3511/2.

-Минимално одстојање планираног објекта од бочних суседних објеката 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 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**

(еркери, доксати, балкони, терасе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.)не 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 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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

**\* саобраћајни услови и стационарње 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 70м<sup>2</sup> 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:**

Предвиђен је прикључак на постојећи систем електродистрибутивне мреже. Одобрена снага 27,60kw(Решење бр. Г83/16 од 06.06.2016., ЕД број 435247781). Постојећи прикључак одговара планираним капацитетима новопланираног објекта.

**В о д о в о д:** Пројектом се предвиђа прикључак на постојећи дистрибутивни систем водоводне мреже пречника цеви  $\frac{3}{4}$ " који је лоциран у западном делу парцеле на удаљености око 5м од регулационе линије. Постојећи прикључак одговара планираним капацитетима новопланираног објекта.

**К а н а л и з а ц и ј а:** Предвиђена је сопствена непреливна водонепропусна фекална јама запремине 4,6м<sup>3</sup>

**Мере заштите**

У случају наилазак 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 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.

\*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, хидрозаштиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

\*Саставни део локацијских услова чини Идејно решење урађено од МЕТАЛНЕ КОНСТРУКЦИЈЕ 037 ДОО КРУШЕВАЦ из Крушевца ул.Борисава Станковића бр.20, одговорног лица пројектаната Бранислава Милосављевића м.инг,арх и главног пројектана Радише.Ј.Стевановића, дипл.инг.грађ.(Број лиценце: 310682304) које је урађено у складу са наведеним планским документима.

\*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 је саставни део ових локацијских услова.

\*Одлуком о Детаљном урбанистичком плану индустријско-привредне зоне код Врчина(„Сл.лист града Београда“, бр. 21/84) 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 испуњени су услови прописани 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).

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.**