

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове
Број предмета: ROP-GRO-17842-LOC-1/2016
Датум: 09.08.2016.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Милене Николић, а чији је пуномоћник Милан Живановић, за издавање локацијских услова 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. 4009/2 КО Гроцка, површине 5,00 ари и 55м² за реконструкцију и доградњу постојећег објекта, спратности П+0, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО грађевинске површине-154,09м² и надземне БРГП-154,09м².

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 4009/2 КО Гроцка налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 4009/2 КО Гроцка површине 0.05.55 ха, (на основу Копије плана налази се у Гроцкој, ул. Шумадијска 30).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Предметна кат.парцела има излаз на јавно добро-пут-кат.парцела 4013/3, преко кат.парцеле 4009/6 КО Гроцка.

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** реконструкција и доградња стамбеног објекта на парцели 4009/2 КО Гроцка
 - **тип изградње:** слободностојећи објекат
 - **индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости парцеле износи 40 %
- 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 1
- 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.4013/3) 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 (5м+2м), због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 4013/3) и грађевинске

линије износи минимално 7,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације износи 1,5м(према кат.парцели 4010/5), односно 2,5м од бочне граничне линије јужне оријентације(према кат.парцели 4009/3) и 4,0м од граничне линије са кат.парцелом 4009/1. 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** 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:**

-висина надзетка пословне поткровне етажне износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 отварати 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 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: Постојећи објекат је прикључен на електродистрибутивну мрежу, према приложеном рачуну бр. 432749011 од 07.07.2016.год., и својим капацитетом задовољава новопланирану доградњу.

В о д о в о д: Предметни објекат поседује прикључак на водоводну мрежу(Потврда број 1498 од 21.07.2016.год.) и својим капацитетом задовољава новопланирану доградњу.

К а н а л и з а ц и ј а: У тренутним условима постоје техничке могућности за прикључење објекта на канализациону мрежу.

-постојећи улични вод II зоне, пречника Ø200мм од П.В.Ц. материјала, налази се на растојању од око 10м од границе имања(регулационе линије).

-постојећи улични канализациони колектор је пречника Ø200мм.

-прикључење ће се извести П.В.Ц. цевима Ø110мм.

За прикључење планираног објекта на канализациону мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈП „Водовод и канализација“ Гроцка, ул. Петра Драпшина бр. 21, од 04.08.2016.год.

Мере заштите

У случају наилаaska на археолошке налазе или остатке током доградње 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).

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 темелне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

Саставни део локацијских услова чини **Идејно решење урађено од „М-ПРОЈЕКТ“**из Бегаљице, ул. Седмог јула бр.12, **одговорног лица Милана Живановића, и главног пројектана Татјане Д. Косовац, д.и.а.(Број лиценце: 300 В372 05)** које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења:

- ЈП „Водовод и канализација“ ул. Петра Драпшина бр. 21, Гроцка, од 04.08.2016.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.

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 Детаљном урбанистичком плану I месне заједнице са градским центром насеља Гроцка („Сл.лист града Београда“, бр.10/81) 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 („Сл. 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).

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.

Шеф одсека:

Надица Алексић, дипл.инж.геод.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.