

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ
Одељење за грађевинско-урбанистичке и
комунално-стамбене послове
Број предмета: ROP-GRO-11315-LOCH-2/2016
Датум: 11.07.2016.
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско урбанистичке и комунално стамбене послове Управе градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Грујице Обрадовића, а чији је пуномоћник Владица Аранђеловић, за издавање локацијских услова за изградњу зграде за трговину на велико и мало у Лештанима, 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. 45/4, 45/6, 46/11, 46/10, 47/14, 47/15 и 47/16 КО Лештане, површине 16а и 77м², за изградњу зграде за трговину на велико и мало, спратности По+П+1, категорије В, класификациони број 123002, укупне БРУТО грађевинске површине-1197,27м² и надземне БРГП-798,18м² и за изградњу септичке јаме категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије В.

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, предметне катастарске парцеле налазе се у површинама намењеним за **привредне површине/зоне комбинованих намена**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 45/4, 45/6, 46/11, 46/10, 47/14, 47/15 и 47/16 КО Лештане, површине 0.16.77 ха, (на основу Копије плана налази се у Лештанима).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** директно-кат.парцела бр. 1764/3 КО Лештане.

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња зграде за трговину на велико и мало на кат. парц. бр. 45/4, 45/6, 46/11, 46/10, 47/14, 47/15 и 47/16 КО Лештане
- **тип изградње:** слободностојећи објекат
- **индекс заузетости парцеле:** максимални индекс заузетости парцеле износи 50 %

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 1,15
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:** Објект поставити у оквиру граница грађења дефинисаних регулационо-грађевинском линијом (кат. парцела бр.1764/3) 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 10,0м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 1764/3) и грађевинске линије износи минимално 10,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације износи 2,0м(кат.парцела 47/2, 45/2, 47/7 и 47/3-достављена сагласност), минимално удаљење објекта од бочне граничне линије јужне оријентације износи 2,5м(кат.парцела 46/2, 46/1 и 51/6) и 4,0м од задње граничне линије(кат.парцела 47/11). 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 насрамни 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, докати, 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 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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- **саобраћајни услови и стационирње 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 70м² 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: могуће је прикључити планирани објекат на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд под следећим условима:

-Планирана инсталисана снага објекта: $P_i = 120 \text{ kW}$

-Планирана једновремена вршна снага: $P_j = 70 \text{ kW}$

-Фактор снаге ($\cos\phi$) не сме бити испод: 0,95

-Прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије испоручиоца биће на страни напона 0,4 kV:

- у ТС 10/0,4 kV из тачке 2.2.2. на табли н.н.

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд потребно је изградити прикључак: Један 1 kV вод, типа и пресека XP00-AS(J) $3 \times 150 + 70 \text{ mm}^2$ од будуће ТС 10/0,4 kV из– тачке 2.2.2. до предметног објекта.

За прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд потребно је изградити следећу електродистрибутивну мрежу: Трансформаторску станицу 10/0,4 kV типа МБТС, снаге трансформатора 630 kVA,– капацитета 1000 kVA. Трансформаторску станицу лоцирати на једној од предметних кат. парцела или на кат. парцели 46/1 КО Лештане у складу са Урбанистичким условима и важећим техничким прописима и препорукама. Два вода 10 kV типа и пресека ХНЕ 49-А $3 \times (1 \times 150) \text{ mm}^2$ за прикључак планиране ТС– 10/0,4 kV по принципу „улаз-излаз“, на постојећи 10 kV кабловски вод који је веза ТС 10/0,4 kV „Винча, Професора Васића 1-код млина“ (рег. бр. В-1247) и ТС 10/0,4 kV „Лештане, Кружни пут бб кп 349/1“ (рег. бр В-2113) на погодном месту. 2.2.3. У трансформаторској станици условљеној тачком 2.2.2., на страни 10 kV, предвидети хелије: доводно-одводне ком. 2 и трансформаторске ком. 1.

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 МТ, 54/15, 3183-1/16 од 5.7.2016.год.

В о д о в о д: У тренутним условима на предметној локацији не постоје техничке могућности за прикључење објекта. Најближа постојећа улична водоводна мрежа ПЕØ160мм је у ул. Смедеревски пут, I висинске зоне београдског водоводног система, са радним притиском у мрежи око 4,0-6,0 бара. За прикључење предметног објекта потребно је покренути иницијативу за пројектовање и извођење уличне водоводне мреже I висинске зоне београдског водоводног система у складу са хидротехничким и саобраћајним решењем, тј да се продужи постојећа водоводна мрежа Ø160мм до краја предметне парцеле(а све према техничким условима издатих од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Ф/1283, од 27.06.2016.године).

Канализација: 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.

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).

Мере заштите од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

Цивилна заштита: објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл.Гласник РС“ бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

Посебни услови:

Мере енергетске ефикасности: Објект 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.

Услови за неометано кретање хендикепираних лица: прилаз објекту и пројектовање објекта, као и посебних уређаја у објекту, морају бити 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-одлука УС, 50/2013-одлукаУС, 98/2013- одлукаУС, 132/2014 и 145/2014) и Правилником о техничким стандардима,планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама(„Сл.гласник РС“ бр. 22/15).

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 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.

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).

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење урађено од "Урбанпро" д.о.о. из Крушевца, Ул. Видовданска бр. 5, одговорног лица Владице Аранђеловића, и главног пројектана Владице Аранђеловића, д.и.а.(Број лиценце: 300 3306 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 МТ, 54/15, 3183-1/16 од 5.7.2016.год. и
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“, број Ф/1283, од 27.06.2016.године

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.

Детаљним урбанистичким планом стамбеног насеља Калуђерица (“Сл.лист града Београда“, бр. 18/79) 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.72/2009, 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).

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.