

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове  
Број предмета: ROP-GRO-15691-LOCH-2/2016  
Датум: 26.08.2016.  
Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Станковић Дејана, кога заступа Пројектни биро „Фоур М“, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичне стамбене зграде 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 катастарску парцелу бр. 49/10 КО Лештане, површине 8,00 ари и 27м<sup>2</sup>, за изградњу вишепородичне стамбене зграде, спратности П+2+Пк, категорије Б, класификациони број 112221, укупне БРУТО грађевинске површине-561,31м<sup>2</sup> и надземне БРГП-625,26м<sup>2</sup> и за изградњу септичке јаме, категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије Б, 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. 49/10 КО Лештане налази се у површинама намењеним за **становање**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 49/10 КО Лештане површине 0.08.27 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:** Предметна парцела има излаз на јавно добро-пут, преко кат.парцеле бр. 48/9 КО Лештане.

#### Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња вишепородичне стамбене зграде на парцели 49/10 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 1,6  
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. 48/9) 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 5м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј.

растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 48/9) и грађевинске линије износи минимално 5м. 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 16,00м

- 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+2+Пк (приземље+два спрата+ 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 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 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.

▪ **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.

Прикључење предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд, је могуће под следећим условима:

-планирана инсталисана снага објекта 215,00 kW, планирана једновремена вршна снага 11\*11,04+17,25+11,04 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 1 кV.

-на стубу нн ел.мреже, на адреси Лештане, Смедеревски пут 50а(изворна тс 10/0,4кV рег.бр. б-1247, Винча, Професора Васића 1-код млина).

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

-каблом пп 00- А 4x70, као кабловски силаз са стуба постојеће нн ел.мреже, до крк која ће бити уграђена на предметном објекту. За потребе лифта поставити посебан крк.

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-4218/16 од 15.08.2016.год.

**В о д о в о д:** У тренутним условима не постоје техничке могућности за прикључење будућег објекта, јер на предметној локацији не постоји улична водоводна мрежа, са које се може обезбедити прикључак потребних димензија. За покретање иницијативе изградње пројектоване водоводне, а у циљу реализације прикључења објекта можете се обратити Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

За прикључење планираног објекта на водоводну мрежу у свему се придржавати техничких услова издатих од ЈКП „Београдски Водовод и канализација“, Београд, ул.Кнеза МИлоша бр.27 број Ф/1741 од 16.08.2016.год.

**К а н а л и з а ц и ј а:** предвиђена је изградња непропусне септичке јаме за отпадне воде, капацитета 75м<sup>3</sup> која је постављена на прописаној удаљености.

### **Мере заштите**

Заштита од пожара:Објекат мора бити реализован у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“ бр. 111/09 и 20/15).

У случају наиласка на археолошке налазе или остатке током изградње новог 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.

**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, хидроштити и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темелне 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.**

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење урађено од Пројектног бироа „ФОУР М“, ул. Краља Милутина 26, Крушевац, одговорног лица Милуновић Милорада, д.и.а. и главног пројектанта Милуновић Милорада, д.и.а (Број лиценце: 300 2746 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-4218/16 од 15.08.2016.год. и
- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ број Ф/1741 од 16.08.2016.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.

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.**