

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД БЕОГРАД

ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове

III-22 број 350-199/2015

Датум: 09.10.2015.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Вукосављевић Жељка из Београда, ул. Душана Вукасовића бр. 67 за издавање локацијских услова на основу чл.53а, 56. и 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), члана 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр. 35/2015), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015), Генералног плана Београда 2021 („Сл.лист града Београда“ број 7/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За катастарску парцелу бр. 1064/10 К.О. Лештане, у улици Забранска, површине 8,00 ари и 02м², за изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности П+1, категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО грађевинске површине-198,41м² и надземне БРГП-135,05м² и за изградњу септичке јаме категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије А.

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 1064/10 К.О. Лештане налази се у површинама намењеним за **становане и стамбено ткиво.**
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 1064/10 К.О. Лештане површине 0.08.02 ха, (на основу Копије плана налази се у Калуђерици у улици Забранска).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објекта за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Парцела 1064/10 К.О. Лештане има излаз на јавно добро-пут (кат.парцела 1064/7).

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња породично стамбеног објекта са једним станом на парцели 1064/10 К.О. Лештане
- **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 0,35

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. 1064/7) 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 због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 1064/7) и грађевинске линије износи минимално 7,0м. Минимално удаљење објекта од бочне граничне линије северне оријентације

износи 1,5м, односно 2,5м од бочне граничне линије јужне оријентације и 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 насупрамни 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 $P+1+Pk$ (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 може бити већа од 30% фасаде према задњем дворишту (изнад приземља)

▪ **архитектонска обрада објекта:**

-висина надзатка 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 оградаци не могу се отворати ван регулационе линије.

▪ **саобраћајни услови и стационариње 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 под следећим условима:

-планирана инсталисана снага објекта 25 kW, планирана једновремена вршна снага 17,25 kW, фактор снаге минимум 0,95.

Прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем биће на страни напона 1 кV:

-на стубу н.н. електричне мреже, на адреси Лештане, Забранска 8д (изворна ТС 10/0,4 кV рег.бр. Б-1428, Лештане, Забранска 29а).

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

Проводником х00-А 4х16мм², од стуба н.н. ел.мреже испред предметне парцеле, непрекинуто до ормана са ел.бројилом. Мерно разводни орман са ел.бројилом ће се поставити на поменутом стубу н.н.ел. мреже(имо).

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 5120, НТ, Е-5210/15 од 25.09.2015.год.

В о д о в о д: у тренутним условима не постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта, јер испред предметне локације не постоји улична водоводна мрежа, са које се може обезбедити прикључак потребних димензија. Постојећа водоводна мрежа ПЕØ40мм, ПЕØ80мм и ЛØ100мм, III висинске зоне београдског водоводног система удаљена је око 85м. С обзиром да у тренутним условима не постоје техничке могућности за прикључење планираног објекта на водоводну мрежу, што потврђују технички услови издати од ЈКП „Београдски водовод и канализација“ под бројем Т/3365 од 24.09.2015.год., потребно је предвидети изградњу цистерне за воду.

К а н а л и з а ц и ј а: Обзиром да не постоје услови за прикључак на јавну канализациону мрежу, што потврђују Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, издати под бројем Ш/783 од 23.09.2015. год., потребно је предвидети изградњу непропусне септичке јаме за отпадне воде.

Ограничења на локацији

Како је овим локацијским условима предвиђено прикључење на 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 уговорених 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.

Мере заштите

У случају наиласка 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.

Посебни услови и мере заштите:

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу.

Пре израде пројекта за грађевинску дозволу неопходно је извршити геолошко-геотехничка истраживања а све у складу са Законом о геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр.44/95) и елаборат енергетске ефикасности тј. објекат мора 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).

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-одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013- одлука УС и 132/2014), 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 темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

Саставни део локацијских услова је чини Идејно решење урађено од ТК „Пројектинг“, из Гроцке, ул. Вучка Милићевића бр.9, одговорног лица Бранислава Вученовића, д.и.г. и главног пројектанта Јелене М.Панић, дипл.инж.арх (Лиценца Инжињерске коморе Србије број 300 Л319 12) 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 5120, НТ, Е-5210/15 од 25.09.2015.год.

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, под бројем Т/3365 од 24.09.2015.год.

- ЈКП „Београдски водовод и канализација“ ул. Кнеза Милоша бр.27, Београд, издат под бројем Ш/783 од 23.09.2015. 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.

Одлуком о грађевинским подручјима у приградским насељима на територији општине Гроцка („Сл.лист града Београда“,бр.3/72) 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 („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 145/2014).

На основу Одлуке о измени и допуни одлуке о локалним административним таксама за списе и радње из области урбанизма и грађевинских послова, наплаћена је општинска административна такса у износу од 5.730,00 динара на рачун број 840-742251843-73 број модела 97 са позивом на број 62-012.

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 430,00 динара.

Локацијске услове доставити: подносиоцу захтева, архиви и грађевинској инспекцији.

Стручни сарадник:

Јована Видовић, дипл.пр.планер

Шеф одсека:

Надица Алексић, дипл.инж.геод.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.

Дана 29.10.2015. год.
општинска преузела
локацијске услове