

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД БЕОГРАД
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове

Број предмета: ROP-GRO-3341-LOC-1/2017

Датум: 24.02.2017.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву „Минс електро“ д.о.о. , а чији је пуномоћник Пане Иветић , за издавање локацијских услова за изградњу производног објекта 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 и 96/16), 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. 58/11 КО Лештане, површине 8,00 ари и 97м², за изградњу производног објекта, спратности По+П+1, категорије В, класификациони број 125102, укупне БРУТО грађевинске површине-826,73м² и надземне БРГП-484,33м² и за изградњу септичке јаме, категорије Г, класификациони број 222330 а све претежне категорије В.

Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 58/11 КО Лештане налази се у површинама намењеним за **привредне површине/зоне комбинованих намена**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 58/11 КО Лештане површине 0.08.97 ха, (на основу Копије плана налази се у Лештанима, у улици Првомајска бб).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *нема објеката за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Парцела 58/11 КО Лештане излази на јавно добро – пут (кат. парцела 1713/2), преко парцела бр. 58/3 и 58/13 и 58/4 које су у власништву приватних лица(приложена сагласност).

Правила грађења:

- **предметна интервенција:** изградња производно пословног објекта са оставом технолошког садржаја за електромонтажну радионицу са пратећим простором за сопствене потребе на парцели 58/11 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.

Максимална БРГП планираних објеката на парцели је производ планираног индекса изграђености и површине парцеле. Подземне корисне етаже улазе у обрачун индекса изграђености са редукцијом 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.парцеле бр. 58/13 и 58/3-прилазни пут) и растојањима од бочних и задње границе парцеле.

- **хоризонтална регулација објекта:** Како у зони градње не постоји план са дефинисаном регулацијом грађевинска линија се повлачи 8,0м због могућности формирања будуће саобраћајнице, тј. растојање између регулационе линије (кат.парцеле 58/13 и 58/3) и грађевинске линије износи минимално 8,0м. Минимално удаљење планираног 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 $P+1$ (приземље+спрат);

- **грађевински елементи** (еркери, докати, 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:**

- 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 3(три) запослена и једно паркинг или гаражно место на 80м² 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: Снабдевање електричном енергијом предвиђено је са стубне трансформаторске станице која се налази на парцели „Термометала“ кат.парцела 58/2 уз саобраћајницу на парцели 58/4. Трафо станица је пројектованог капацитета 400kW. Планирана инсталисана снага објекта „Минс електро“ је 63kW, планирана једновремена вршна снага објекта је 43,47kW (приложена је Потврда број: 4661/16-0 од 11.01.2017.год. о измиривању трошкова прикључка по одобрењу Е3329-5/16 од 20.12.2016.год. и Решење-одобрење за прикључак број 80110, НТ, Е-3329-5/16 од 20.12.2016.год.).

В о д о в о д: Предвиђено је снабдевање водом из сопственог бунара. Инсталација санитарне воде је предвиђена од полиетиленских цеви(спољашњи развод) и полипропиленских цеви(ПП-Р НП 10бара) унутрашњи развод.

К а н а л и з а ц и ј а: предвиђена је изградња непропусне септичке јаме за отпадне воде. Минимално удаљење септичке јаме од планираног објекта је 6м, а од границе суседне парцеле 3м.

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 наилаaska 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 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.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење бр. П 01/17-1 урађено од „Алфа биро тим д.о.о. Београд-Вождовац“ из Београда, ул. Војводе Степе 418П, одговорног лица Емине Бибић,д.и.а., одговорног пројектанта Емине Бибић, д.и.а.(Број лиценце: 300 3158 03) које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и:

- Потврда број: 4661/16-0 од 11.01.2017.год. о измиривању трошкова прикључка по одобрењу Е3329-5/16 од 20.12.2016.год. и Решење-одобрење за прикључак број 80110, НТ, Е-3329-5/16 од 20.12.2016.год. и

-Решење Секретаријата за привреду Градске управе града Београда, Управа за пољопривреду, број VIII-6 број 32-458/2015 од 16.11.2015. о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта.

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, Потврда о измиривању трошкова прикључка, као и Решење Секретаријата за привреду Градске управе града Београда о плаћеној накнади за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта 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.

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 и 96/16).

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.