

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ГРОЦКА  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове

Број предмета: РОР-GRO-18768-LOC-3/2017

Датум: 01.03.2017.

Г р о ц к а

Одељење за грађевинско-урбанистичке и комунално-стамбене послове градске општине Гроцка, поступајући по захтеву Гордане Шенборн, а чији је пуномоћник Небојша Савић, за издавање локацијских услова за доградњу стамбене зграде у Врчину 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), 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. 868/1 КО Врчин, површине 9,00 ари и 84,5m<sup>2</sup> за доградњу постојећег објекта, спратности По+П+Пк категорије А, класификациони број 111011, укупне БРУТО грађевинске површине-438,06м<sup>2</sup> и дограђеног дела БРГП-37,23м<sup>2</sup>.

#### Правила уређења простора:

- **намена земљишта:** према плану коришћења земљишта, кат. парц. бр. 868/1 КО Врчин налази се у површинама намењеним за **грађевинско земљиште изван центра насеља**.
- **подаци о локацији:** кат. парц. бр. 868/1 КО Врчин површине 0.09.84,5 ха, (на основу Копије плана налази се у Врчину).
- **подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:** *један објекат за уклањање.*
- **приступ јавној саобраћајној површини:** Предметна кат.парцела има директан излаз на јавно добро-пут-кат.парцела 1382.

#### Правила грађења:

- **предметна интервенција:** доградња стамбеног објекта на парцели 868/1 КО Врчин.
- **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 0,6
- 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:** Објекат поставити у оквиру постојеће грађевинске и регулационе линије.
- **хоризонтална регулација објекта:** Задржава се постојеће растојање између регулационе линије (кат. парцела бр. 1382) и грађевинске линије као и минимално удаљење објекта од бочних и задње граничне линије. Такође, задржавају се удаљења и од суседних објеката.
- **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 П+I+Пк (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 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 отворати 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:** Постојећи објекат је прикључен на електродистрибутивну мрежу, (према приложеном рачуну бр. 241608800 од 03.02.2017.год.) и својим капацитетом задовољава новопланирану доградњу.

**В о д о в о д:** Предметни објекат поседује прикључак на водоводну мрежу(Рачун број 48-16-010-00544590 од 17.09.2016.год.) и својим капацитетом задовољава новопланирану доградњу.

**К а н а л и з а ц и ј а:** Предметни објекат поседује прикључак на септичку јаму.

#### **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, хидрозаштиту и заштиту од сеизмичких потреса, као и за темељне уземљиваче за заштиту од опасног напона додира.

Саставни део локацијских услова чини Идејно решење под бројем 63/16 урађено од стране АВЕ „Биро-Инвест“д.о.о. из Београда, ул. Шпанских бораца бр. 40, **одговорног лица Весне Савић, дипл.ел.инж., и главног пројектанта Небојше Савића, д.и.а.(Број лиценце: 300 7628 04)** које је урађено у складу са наведеним планским документима, као и докази о постојећим прикључцима на електродистрибутивну и водоводну мрежу.

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 је саставни део ових локацијских услова као и докази о постојећим прикључцима на електродистрибутивну и водоводну мрежу.

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).

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.

*Шеф одсека:*

*Надица Алексић, дипл.инж.геод.*

**НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**  
**Биљана Губеринић, дипл.инж.грађ.**