

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: **III-07-350-150/2015**
Младеновац
Датум: **24.06.2015.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-150/2015** од **25.05.2015.год.** који је поднео Хајдуквељковић Драган из Дубоне ул. Вељкова бр. 26, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч. текст и 13/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом у ул. Вељкова број 26, на кп. бр. 2295 КО Дубона, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: кп. бр. 2295 КО Дубона**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.21.25ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011) породични стамбени објекат са једним станом, спратности П+1+Пк (приземље, поткровље и спрат).**
- **БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГО = БПО = 301.50m²; НПО = 251.86 m².**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2295 КО Дубона налази се у грађевинском подручју – сеоске зоне - земљиште планирано за изградњу објеката.
- **Сеоске зоне**
Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чини појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600 m² до 1000 m², изузетно већим од 2000 m², на којима се развија специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.
Пољопривредно и мешовито домаћинство (становане и пољопривредне делатности) чине:
1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично);



дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;

2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

3) окућница - део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и др. Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл.

Пратећи (помоћни) објекти:

- испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке;

- објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирание сило јаме и сило тренчеви);

- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и

- други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сточарства мањег капацитета.

• **Типови објеката:**

Објекти у сеоским зонама према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекидном низу (двострано узидани), у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) или полуатријумски.

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: На предметној парцели су изграђени помоћни објекти који нису уцртани у копији плана парцеле.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Урбанистички параметри за изградњу у грађевинском подручју – сеоска зона:

Максимални индекс изграђености "И": 0,5.

Максимални индекс заузетости "С": 30%.

Максимална спратност: П+1+Пк, односно највише до три надземне етаже.

Мин. % зелених површина: 30%.

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену-становане и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

- Постављање објекта у односу на суседне парцеле:

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00m.



- Постављање објекта у односу на суседне објекте:
Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.
- Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:
Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоски објекат је 5,0m.
У зони изграђених сеоских објеката растојање из става 1. овог члана утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- **Висинска регулација:**
Релативна висина је:
 - 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
 - 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
 - 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута до коте од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
 - 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
 - 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;
 - 6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
 - 7) Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом одговарајућих тачака овог поглавља.
- Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:
У висини надземних етажа:
Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, и испод те дубине - 0,50m;
 - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.



Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и виших спратова могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Приступ:** из ул. Вељкова

- **Ограђивање парцела:**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у основици границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Паркирање:**

Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.

За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.

- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Кровови могу бити коси, мансардни и равни.

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансардног крова, волуменом уписаног у полукруг, искључиво у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240cm.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре. Може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална



дозвољена чиста висина кровне баце је 260cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена условно су повољни за урбанизацију.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
На основу Одлуке о изградњи стамбених и других објеката грађана на подручјима за која није донет урбанистички план ("Сл. лист града Београда", бр.5/88) парцела бр. 2295 КО Дубона, налазила се у грађевинској зони села. Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметне парцеле извршена је 16.03.1988. године на основу горе наведене одлуке.
Чланом 88. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), прописано је да ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15.07.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 49/92) не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и др.
Предмета парцела се од 16.03.1988. године налазила у грађевинској зони тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.
- **Мере енергетске ефикасности:**
Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Техничке услове за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, број УМ-77/15 од 01.06.2015. године;**
У вези Вашег захтева број УМ-77/15 од 27.05.2015.год, за издавање Техничких услова у поступку издавања локацијских услова, обавештавамо вас да објекат, на кп. бр. 2295 КО Дубона, могуће прикључити на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕДБ ДОО БЕОГРАД по следећим условима:

1. ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ:

- 1.1. Планирана инсталисана снага објекта: $P_j = 25kW$
- 1.2. Планирана једновремена вршна снага објекта: $P_{j\max} = 17,25kW$
- 1.3. Фактор снаге ($\cos\phi$) не сме бити испод: 0,95
- 1.4. Подаци о објекту:

Начин грејања објекта: Чврсто грејање

Садржај објекта	број јединица	инсталисана снага (kW)	Једновремена снага (kW)	Н.Н. прекидачи (А)
Станови	1	25	17,25	3x25А
Укупно	1	25	17,25	



2. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:

2.1. Место прикључења:

Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 0,4 kV.

На стубу постојећег вода 1kV ALČ, 4x50mm² извод број III из ТС 10/0,4 kV рег. бр. М-061 "Доња Дубона".

2.2. Начин прикључења:

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

-Проводником ALČ, 4x50mm², непрекинуто до измештеног мерног ормана са ел. бројилом који ће се поставити на постојећем стубу. Проводник X00-A, 4X16mm² поставити у одговарајуће заштитно цево.

Постојећи прикључак укинути.

2.3. Место и начин мерења енергије:

2.3.1. Мерење потрошње електричне енергије вршиће се на страни напона 0,4 kV у измештеном мерном орману на јавној површини на следећи начин:

- Трофазним електричним бројилом, уз уградњу аутоматских прекидача ниског напона типа U или C, назначене струје приказаних у табели из тачке 1.4.

Мерење потрошње електричне енергије вршиће се мерним уређајима чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима Стручног савета ЈП ЕПС усвојеним 29.04.2011. год. за примену у АМ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског читавања и управљања потрошњом са ДЛМС протоколом).

Набавка мерних уређаја је обавеза инвеститора.

2.3.2. Унутрашњи прикључак извести у складу са Интерним стандардима ЕДБ д.о.о. Београд.

2.4. Начин заштите од пренапона, напона корака и додир:

Поставити темељне уземљиваче код свих нових објеката и изградити унутрашњу електричну инсталацију објекта према одобреном максималном оптерећењу.

Заштита од напона корака и додир и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕДБ д.о.о. Београд.

2.5. Сага кратког споја износи $Sk''=250$ MVA, рачуната на 10kV сабирницама у напивној трансформаторској станици.

3. ТРОШКОВИ ПРИКЉУЧКА

3.1. Висина трошкова прикључка (тип прикључка: Т1Б) Инвеститора, укључујући мерно место, обрачуната на дан 01.06.2015. године, по Ценовнику који се примењује од 01.01.2013. године и који је урађен у свему према Закону о енергетици и Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије, износи 69.938,50 динара.

Наведени трошкови обухватају:

- трошкове опреме, уређаја и материјала	34.704,30дин.
- трошкове извођења радова	19.350,00дин.
- трошкове израде пројекта, прибављања потребне документације и стварања других услова за изградњу прикључка	2.764,00дин.
- део трошкова система насталих због прикључења објекта	13.120,00дин.

Укупно: 69.938,50дин.

Трошкове дефинисане овом тачком увећање за износ ПДВ-а сноси инвеститор. Инвеститор се обавезује да износ из тачке 3.1. према Обавештењу о начинима измирења трошкова прикључка, које му је уручено уз техничке услове, уплати у целости на текући рачун ЕДБ ДОО БЕОГРАД број 160-705-95 који се води код



BANCA INTESA са позивом на број УМ-77/15 или на благајни ЕДБ ДОО БЕОГРАД, Београд, ул. Господар Јевремова бр. 26-28 у року од 15 дана од дана доношења грађевинске дозволе за изградњу објекта. ЕДБ ДОО БЕОГРАД ће инвеститору издати Потврду о извршеној уплати трошкова прикључка, која ће бити саставни део ових Техничких услова.

3.3. Коначни обрачун трошкова за прикључење на електродистрибутивни систем биће утврђен Решењем (одобрењем за прикључење) објекта.

4. ОСТАЛИ УСЛОВИ:

4.1. Ови Технички услови важе годину дана од дана издавања.

4.2. ЕДБ ДОО БЕОГРАД ће приступити припремним радовима за прикључење објекта након уплате трошкова из тачке 3.1.

- **На поменутој локацији не постоји улична канализациона и водоводна мрежа.**

Правила грађења за септичке јаме, бунаре или базене за воду:

На поменутој локацији не постоји улична канализациона мрежа и водоводна мрежа. Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Снабдевање објекта водом обезбедити изградњом бунара или базена за воду.

С обзиром да нема услова за прикључење на фекалну канализацију потребно је изградити септичку јаму.

Правила грађења за септичке јаме:

На поменутој локацији не постоји улична канализациона мрежа. Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте -минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,00m, а од границе суседне парцеле 3,00m.

Отпадне воде треба да отичу у затворену водонепропусну септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине, а одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин. 1,5% према септичким јамама до изградње уличне канализације.

- **Услови за пројектовање:**


Пројектну документацију радити на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе, достави документацију у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.



IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **10.760,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о измени и допуни о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14 и 77/14)

X **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења са главном свеском у аналогном облику, број ИР 04-15 израђеног и овереног од стране Друштва са ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновца ул. Дрварска број 2 Младеновац, одговорни пројектант Вујадин Љ. Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 3534 03;
2. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности Младеновац, Одељење за катастар водова, број 956-01-12/2015 од 18.06.2015.год;
3. Копије плана парцела кп. бр. 2295 КО Дубона, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-1/2015-162 од 18.05.2015.год;
4. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђен од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновац и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 955-22/2015 од 23.03.2015;
5. Техничких услова од ЕДБ-а за прикључење предметог објекта, број УМ-77/15 од 01.06.2015.год.

XI **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор градском већу Града Београда у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) прибавити Решење о грађевинској дозволи на изградњу стамбене зграде са једним станом и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Хајдуквељковић Драгану из Дубоне ул. Вељкова бр. 26,
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Ана Тосић, дипл. инж. арх.

Снежана Роговић, геод. тех.

НАЧЕЛНИК:

Драган Ивановић, д.и.г.

