

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-160/2015
Младеновац
Датум: 17.07.2015.год.

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-160/2015 од 05.06.2015. године који је поднео Спасић Ранко законски заступник Предузећа "CERAMICA LUX" из Међулужје, ул. 11. октобра бр. 62, за издавање локацијских услова за изградњу индустријске зграде за производњу-хала за монтажу, 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), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), Члана 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13), члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 13/15) и Решења бр. III-08-120-262/2015 од 25.06.2015. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу индустријске зграде за производњу-хала за монтажу у Младеновцу, у насељу Међулужје, на к.п. бр. 3015/1 КО Међулужје, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

• Број катастарске парцеле и назив катастарске општине:
кп. бр. 3015/1 КО Међулужје

• Површина катастарске парцеле:
3111m².

• Класа и намена објекта:
"В"- (125103) - индустријска зграда за производњу-хала за монтажу, спратности Под+П (подрум и приземље)

• Бруто и нето површина објекта:
БРГО=791,19m²; НПО=918,09m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарске парцеле бр. 3015/1 КО Међулужје, налазе се у зони остало грађевинско земљиште - породично становање, ширег градског подручја.

• Становање у ширем градском подручју:

На ширем градском подручју образују се стамбена насеља претежно породичне стамбене изградње, као посебне просторне целине приградских делова суседних сеоских насеља (Рајковац, Мале Границе, Селтерс-Кораћичка бања и Селтерс-Међулужје), целих сеоских насеља (Границе, Међулужје, Младеновац село), која се издвајају положајем, морфолошким карактеристикама или саобраћајним правцима према централном градском подручју.

• Породично становање

Обухвата једнопородично и вишепородично становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности, претежно на засебној парцели, са једном или више стамбених јединица

(максимално до три стана по објекту), услед постојања или формирања једног или више домаћинстава која су настала, или настају услед различите старосне структуре домаћинстава (три генерације).

У оквиру ове намене успоставља се следећа подела:

1. породична изградња у централном, претежно изграђеном подручју града,
2. породична изградња у стамбеним насељима на ширем подручју града.

Карактеристичне локације су: блокови или целине у оквиру ширег центра града, са постојећим или планираним посебно породичним, односно мешовитим - породичним са вишепородичним становањем; блокови или целине на ширем градском подручју; појединачна урбанизована и делови сеоских насеља са спонтано насталом регулацијом, која обухватају и делове насеља која још увек имају посебан карактер као засебне насељске целине.

• **Могућности интервенција у простору су:**

- надградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
- нова изградња на неизграђеним парцелама,
- замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу,
- могућа трансформација просторног решења из слободно стојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.

У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања, колективног и индивидуалног.

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- Подаци о постојећим објектима на парцели:

Предметна парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

• **Посебна правила за изградњу породичних стамбених објеката**

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта.

На грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти до укупне површине 40m², максималне спратности Под+П. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта може се локацијским условима утврдити изградња помоћног објекта површине веће од 40 m², гараже и пословног објекта, до максималних урбанистичких показатеља утврђених за одређену целину. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта не могу се постављати монтажни објекти - киосци. У пословном објекту који се гради уз породични стамбени објекат не могу се обављати делатности које на било који начин угрожавају коришћење суседних објеката односно парцеле.

• **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**

- Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

За предметну парцелу индекс изграђености износи 0.25-0.80.

- **Степен заузетости парцеле (под објектима):** до 30%

- **Процент озелењених површина:** 30%

- **Максимална дозвољена спратност:** до П+1+Пк.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

Табела компатибилности за породично становање:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Вишепородично становање	Комерцијалне намене ужег градског центра	Индустрија и производне делатности	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

• **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег породично стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 1,50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2,50m.

Предметни објекат планиран је на међи са к.п. бр. 3015/4 КО Међулужје, уз писмену сагласност сувласника Стојановић Миодрага из Међулужја, Ул. 11. октобра бр. 64. Други сувласник на к.п. бр. је Предузеће "CERAMICA LUX" из Међулужје, ул. 11. октобра бр. 62.

• **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**

Међусобна удаљеност нових објеката је 4.00m.

• **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

• **Одређивање коте приземља:**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута и то:

1. кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута
2. кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највиша 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимална 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

• **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата:**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

1. на делу објекта према предњем дворишту-1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
2. 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;
3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације најмањег (растојања од 2,5m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
4. 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.

• **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m, до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Висина надзетка стамбене поткровне етаже:**

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- **Пристап:** преко парцеле бр. 3015/4 КО Међулужје, уз писмену сагласност сувласника Стојановић Миодрага из Међулужја, Ул. 11. октобра бр. 64, до к.п. бр. 4164 КО Међулужје (Ул. Мали пролаз). Други сувласник на к.п. бр. је Предузеће "CERAMICA LUX" из Међулужје, ул. 11. октобра бр. 62.

- с **Ограђивање:**

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

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

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у основи границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде не буду на земљишту власника ограде.

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

- **Објекти који се руше:**

Предметна парцела је не изграђена.

- **Паркирање:**

Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на 70,00m² корисног простора.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

- **Врста грађевинског земљишта:**

Земљиште у грађевинском подручју.

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, бр. 33/86) парцела бр. 3015/1 КО Међулужје, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање, ширег градског подручја.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986 године на основу горе наведеног Плана.

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 1986. године налазила у зони где је дозвољена изградња објеката, 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:

• **Технички услови за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. УМ-105/15 од 02.07.2015.године.**

• **Технички услови за пројектовање и прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, бр. 3594/2015 од 02.07.2015. године.**

Наведени технички услови за прикључење су саставни део ових локацијских услова.

• **Правла грађења за септичке јаме, бунаре или базене за воду:**

На поменутој локацији не постоји улична канализациона мрежа.

Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Поред опшних 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 и намени 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, урбанситичке, 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 **13.704,00** динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/15)

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном и дигиталном облику, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице уа пројектовање, извођење и инжињеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића бр. 2А/3, одговорни пројектант Ивана З. Бркић д.и.а., бр. лиценце 300 М474 13.

2. Лист непокретности број 2907 КО Међулужје, за к.п. бр. 3015/1 КО Међулужје, издат у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-815/2015 од 16.07.2015. године. Увидом у лист непокретности утврђено је да је на к.п. бр. 3015/1 КО Међулужје уписана њива 2. класе површине 3111m², на осталом грађевинском земљишту у својини Предузећа "CERAMICA LUX" из Међулужје, ул. 11. октобра бр. 62, са обимом удела 1/1;

3. Копије плана парцеле бр. 953-131/2015 од 16.07.2015. године за к.п. бр. 3015/1 КО Међулужје, издагу у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац;

4. Копије плана водова - у аналогном и дигиталном облику- издата од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-18/2015 од 29.06.2015. године;

5. Техничких услова за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. УМ-105/15 од 29.06.2015. године,

6. Техничких услова за пројектовање и прикључење издати од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, бр. 3594-2015 од 02.07.2015. године,

7. Елабората катастарско-топографског снимања за к.п. бр. 3015/1 КО Међулужје, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "Међа" Младеновац, ул. Краља Петра I бр. 194, ималац геодетске лиценце другог реда Зоран Ж. Матић, инж. гео., бр. лиценце 02 0406 12,

8. Записник сачиње у Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине, Управе градске општине Младеновац, дана 17.07.2015. године,

9. Читаш електронске личне карте на име Стојановић, Драгомит, Миодраг из Међулужја. Ул. 11. октобра бр. 64.

10. Подаци катастра непокретности за к.п бр. 3015/4 КО Међулужје,

11. Решење бр. П-1 О.бр. 3401/13 од 16.10.2013. године, правоснажно од 16.10.2013. године.

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.

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 Грађевинску дозволу и Потврду о пријави радова у складу са чл. 148. 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).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Биљана Петковић, дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК:
Драган Ивановић, д.и.г.