

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Град Београд
Управа градске општине Младеновац
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске
и послове заштите животне средине
Број: III-07-350-233/2015
М л а д е н о в а ц
Датум: 24.09.2015. године

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-233/2015 од 31.08.2015. године који је поднео **Миленковић Владан из Ковачевца**, Ул. Лазара Чокића бр. 42, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом и гаражом за пољопривредне машине, 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), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 12. 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), чл. 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13) и чл. 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-пречишћен текст и 13/15), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом и гаражом за пољопривредне машине у Младеновцу, у насељу Ковачевац, на к.п. бр. 4257/2 КО Ковачевац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
к.п. бр. 4257/2 КО Ковачевац
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:
870m².
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"А"- (1110I1) стамбена зграда, са једним станом, до 400m², спратности П+1
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГПО= 288m²; НКПО=233,00m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела бр. 4257/2 КО Ковачевац, налази се у грађевинском подручју - шеме уређења насељених места (Влашка, Кораћица, Јагњило и Ковачевац).

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

• ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:

Предметна парцела је изграђена приземном стамбеном зградом, површине 70,00m². Објекат је учртан у копију плана бр. 953-1-278/2015 од 18.08.2015. године и уписан у лист непокретности бр. 952-1-2304/2015 од 18.08.2015. године. Подаци о објекту су преузети из земљишне књиге. Објекат је предвиђен за рушење.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

• Параметри за сеоску зону (шеме уређења насељених места):

Сва насељена места где су у шемама насеља планиране зоне претежног становања примењују се Општа правила грађења прописана у поглављу 3.2.1.1. и Правила грађења по зонама, дефинисана у поглављу 3.2.1.2.1. која се односе на стамбене зоне на грађевинском земљишту.

• Сеоске зоне

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која је појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600m^2 до 1000m^2 , изузетно већим од 2000m^2 , на којима се развија специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање 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, воћњак, 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.

• 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.

• Урбанистички показатељи за сеоске зоне

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

За предметну парцелу индекс изграђености износи до **0,5**.

Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

За предметну парцелу индекс заузетости износи **макс. 30%**.

Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи **30%**.

Највећа дозвољена спратност објеката : макс. П+1+Пк, односно највише до три надземне етаже.

• Положај објекта на парцели

При планирању и организацији парцеле у зависности од нагиба терена треба поштовати следеће правило:

- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут; најмања ширина приступног економског пута на парцели износи $3,00\text{m}$, а економско двориште се поставља иза стамбеног објекта (наниже).

- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти; најмања ширина приступног стамбеног пута је $2,50\text{m}$, а економског $3,00\text{m}$.

Ако су испуњени горе наведени услови, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених правилником увећаним за најмање $3,00\text{m}$ зеленог простора.

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката, у зависности од намене и типа градње.

• Положај објекта и хоризонтална регулација објеката:

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоске објекте је $5,00\text{m}$.

У зони изграђених сеоских објеката растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко **50%**).

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

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.

- **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.

- **Висинска регулација објекта:**

Висина објекта представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације, и то:

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 веће 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;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

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

- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

У **висини подземних етажа** препуштање делова објекта преко регулационе линије саобраћајних и других површина јавне намене се не дозвољава.

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.

- **Приступ:** са пута к.п. бр. 6822/1 КО Ковачевац.

- **Паркирање:** Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле као и у предметном објекту.

- **Преграђивање парцеле:**

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

- **Ограђивање грађевинске парцеле:**

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 ограда 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 отворити ван регулационе линије.

- **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 2,40m.

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 2,60m 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.

- **Врста грађевинског земљишта:**

Земљиште у грађевинском подручју.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је до 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 49/92).

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је на основу Одлуке о изградњи стамбених и других објеката грађана на подручјима за која није донет урбанстички план ("Сл. лист града Београда", бр.5/88).

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.

• **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 сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

У УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

• **Технички услови за прикључење од "ЕПС-а ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. 3100, ДВ, ЕМ-144/15 од 11.09.2015. године и УМ-144/15 од 11.09.2015. године.**

• **Услови за пројектовање и прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, бр. 5339 од 14.09.2015. године.**

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

• **Правила грађења за септичке јаме:**

На поменутој локацији не постоји улична канализациона мрежа и водоводна 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.

VI 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).

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

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

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

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **10760,00** динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/15)

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном и дигиталном облику, израђеног и овереног од стране Друштва са ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" д.о.о. из Младеновца, ул. Дрварска бр. 2, одговорни пројектант Вујадин Радовановић, д.и.а. са лиценцом број 300 3534 03;

2. Лист непокретности број 3056 КО Ковачевац, за к.п. бр. 4257/2 КО Ковачевац, издат у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-2304/2015 од 18.08.2015. године. Увидом у лист непокретности утврђено је да је на к.п. бр. 4257/2 КО Ковачевац уписано земљиште под зградом-објектом, површине 70 m², земљиште уз зграду-објекат површине 500 m² и воћњак 2. класе

површине 300m², укупне површине 870 m², на осталом грађевинском земљишту у својини **Миленковић Владана из Ковачевца, Ул. Лазара Чокића бр. 42;**

3. Копије плана парцеле бр. 953-1-278/2015 од 18.08.2015. године за к.п. бр. 4257/2 КО Ковачевац, издату 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 956-01-34/2015 од 21.09.2015.год;

5. Техничких услови за прикључење од "ЕПС-а ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. 3100, ДВ, ЕМ-144/15 од 11.09.2015. године и УМ-144/15 од 11.09.2015. године.

6. Услови за пројектовање и прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, бр. 5339 од 14.09.2015. године.

7. Записник-сагласност суседа Чокић Данка из Ковачевца, Ул. Стреларска бр. 11, власника к.п. бр. 4258 КО Ковачевац, од 01.09.2015. године.

XII 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

Руководилац групе:

Јелена Милашиновић, дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК:
Биљана Мијић, дипл. правник

