

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-275/2015
Младеновац
Датум: 23.02.2016. године

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-275/2015** од **29.10.2015. године** који је поднела **Јонузи Споменка из Младеновца, ул. Вука Караџића бр. 63/19**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом у Младеновцу (категирија "А" класификациони број 111011), на кп. бр. 315/1 КО Младеновац Варош, 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 и 89/15), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), члана 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и 7/16) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15) доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом у Младеновцу (категирија "А" класификациони број 111011) на кп. бр. 315/1 КО Младеновац Варош у Младеновцу потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", број 9/05)

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: к. п. бр. 315/1 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.06.70 ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011) стамбена зграда са једним станом**
- **БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА:
БРГП = 210,88 m²; БГП = 246,63 m²; НПО=220,51 m².**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 315/1 КО Младеновац Варош налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање централног градског подручја, са ограничењем неповољни терени за урбанизацију, тако да је потребно израдити елаборат о геотехничким условима изградње према прописима о геолошким истраживањима.
- Могућности интервенција у простору:
- надоградња 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.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: Предметна парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања централног градског подручја:**
 - Индекс изграђености парцеле износи: **1-1.50**
 - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 40%**
 - Максимална дозвољена спратност: **П+1+Пк до П+2+Пк**
 - Процент озелењених површина: **25%**
 - Однос становања и делатности : **80% до 20%**
 - Начин изградње: **парцеле до 700 m², изузетно до 1500 m²**

Табела компатибилности за породично становање:

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

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену- становање 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.

- **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.
 У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
 Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег породичног стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 1,50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2,50 m.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
 Међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,00m. За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,00 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.



- **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 оријентације (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 оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 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.
- **Висина објекта:**

Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

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

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.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**

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 највише 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 става;
 5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

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

 1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50m;
 2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

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 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.
 Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- **Пристап:** са пута к.п. бр. 313/3 и 315/4 КО Младеновац Варош.
- **Паркирање:**
 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.
- **Ограђивање грађевинске парцеле:**
 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 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. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати “живом“ (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
 Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати 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.
- **Мере заштите:**
 У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

- 
- **Инжењерско-геолошки услови:**
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у III категорији-неповољни терени за урбанизацију. У зонама клизишта и хидрогеолошки неповољних терена неопходна је израда Елабората геомеханичких испитивања терена који се прилаже уз пројекат за грађевинску дозволу.
 - **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).
Чланом 88. Закона о планирању и изградњи 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 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 сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).
 - **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијском дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Технички услови издати од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-180/15 од 04.02.2016. године;
- УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ, ОД ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" МЛАДЕНОВАЦ бр. 7435 од 30.11.2015. год.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ" бр.02-III-431 од 19.11.2015. године

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

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

У близини предметне парцеле не постоји улична канализациона и водоводна мрежа. Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Обзиром да на предметној парцели не постоји могућност прикључка на градски дистрибутивни систем, снабдевање објекта водом могуће је обезбедити и изградњом бунара или базена за воду.

Бунари се као помоћни објекти граде према урбанистичким параметрима који важе за стамбене објекте, а који су дати у предметним локацијским условима.

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 и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15 и 77/15).

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. Чланом 3. став 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15) прописано је да се обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом, те да сва акта која доносе, односно размењују, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења у обједињеној процедури и/или ради употребе у тој процедури, као и други документи које подносилац захтева, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења достављају у обједињеној процедури, достављају у форми електронског документа, у pdf формату, потписаном квалификованим електронским потписом.

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 10.964,00 динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном и дигиталном облику и главне свеске израђене и оверене од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" доо из Младеновца, одговорни пројектант Горан Микичић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 311 3185 03

2. Копије плана за кп. бр. 315/1 КО Младеновац Варош, бр. 953-1/15-282 од 19.08.2015. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

3. Копије плана водова - у аналогном и дигиталном облику- издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-41/2015 од 20.11.2015.године

4. Препис листа непокретности број 7044 КО Младеновац Варош издат од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац бр. 952-1/2015-2415 од 31.08.2015. године

5. Елаборат снимања ситуационог плана-геодетско-топографског плана к.п. бр. 315/1 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу "СИНОР" из Младеновца

6. Информације о локацији за к.п. бр. 315/1 КО Младеновац Варош издате под бр. III - 07-350-216/2015 од 20.08.2015. године од стране Одељења за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац



7. Записника сачињеног дана 30.12.2015. године у Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац

8. Техничких услова број 84110, ВМ, ЕМ-180/15 од 04.02.2016. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3,

9. Услова за пројектовање и прикључење бр. 7435 од 30.11.2015. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

10. Услова за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ" бр.02-III-431 од 19.11.2015. године

11. Уговора о купопродаји оверен у Другом основном суду у Београду, Ов3 бр.3234/2012 од 09.07.2012. године

12. Сагласности Ђикић Миомира из Рајковца оверена у Основном суду у Младеновцу, ОвI бр.7371/2015 од 05.11.2015. године

13. Сагласности Јовичић Милована из Младеновца оверена у Основном суду у Младеновцу, Ов I бр.7503/2015 од 12.11.2015. године

14. Сагласности Петровић Радмила из Младеновца оверена у Основном суду у Младеновцу, Ов I бр.7395/2015 од 05.11.2015. године

15. Записника сачињеног дана 22.12.2015. године у Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац,

16. Записника сачињеног дана од 24.12.2015. године у Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац

17. Записника сачињеног дана од 08.01.2016. године у Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

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. Јонузи Споменки, ул. Вука Караџића бр. 63/19, Младеновац
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Ана Ђосић, дипл. инж. арх.

Руководилац групе:

Биљана Петковић, дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК:

Биљана Мишић, дипл. правник

