

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: **III-07-350-142/2015**
Младеновац
Датум: **01.07.2015.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-142/2015** од **14.05.2015.год.** који је поднео **Петковић Златан из Међулужја, ул. Николе Танасијевића бр. 6,** 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), 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) и Решења начелника Управе Градске општине Младеновац бр: III-08-120-262/2015од 25.06.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом у ул. Николе Танасијевић бр. 6, на кп. бр. 1052/3 КО Међулужје, потребни 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. 1052/3 КО Међулужје
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.34.00ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011) стамбена зграда са једним станом, спратности П+0 (приземље).
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: БРГО
БПО = 73.60 m²;
НПО = 59.39 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1052/3 КО Међулужје, налази се у грађевинском подручју – зона ретких насеља и породичне градње.



III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Урбанистички показатељи за зоне ретких насеља и породичне градње**

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	парцеле <700m ²	парцеле >700m ²
макс. индекс изграђености (И)	1	0,6
макс. индекс заузетости (С)	40%	30%
макс. спратност	П+2+Пк (Пс), макс. до 4 надземне етаже	П+1+Пк
мин. % зелених површина	25%	30%

- Правила грађења:

Објекти са доминантном наменом становања, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.). Компатибилне намене могу бити заступљене на парцелама породичног становања и то:

трговина, пословање, услуге, и др. које се претежно развијају у приземљима објеката.

У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становања као и животну средину.

Однос становања и делатности је максимално 80% : 20%.

Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.

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

- Типови објекта:

Породични стамбени објекти према типологији градње могу бити:

- слободностојећи
- у непрекинутом низу (двострано узидани)
- у прекинутоом низу (једнострано узидани)
- последњи у низу или двојни
- полуатријумски

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

- Постављање објекта у односу на суседне парцеле:

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:
- на делу бочног дворишта северне орјентације - 1.50m. (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm).

- на делу бочног дворишта јужне орјентације - 2.50m.

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m).

- Постављање објекта у односу на суседне објекте:

- Минимално растојање од бочног суседног објекта 4,0m.



-минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) - 5,5m.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**
Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5,0m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.
- **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 локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.
- **Правила за позиционирање грађевинских елемената објекта**
Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар планираних грађевинских линија дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену, у складу са типологијом објекта.
Планом су дозвољена следећа одступања у односу на регулациону и грађевинску линију.
Препуштање делова објекта преко регулационе линије у површину јавне намене
 - Препуштање делова објекта у површину јавне намене дозвољава се искључиво, у складу са правилима, препуштањем преко регулационе линије улице.
 - Препуштање делова објекта преко регулационе линије других површина јавне намене се не дозвољава ни на једном нивоу.



Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

– излози локала – 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

– излози локала – 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

– транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00 m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

– платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

– конзолне рекламе – 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

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

У висини подземних етажа:

– препуштање делова објекта преко регулационе линије саобраћајних и других површина јавне намене се не дозвољава.

- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије**

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

– на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

– на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

– на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) – 0,90 m, 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 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

У висини подземних 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 – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;

– шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

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

Позиционирање отворених спољних степеница

Отворене спољне степенице могу се постављати испред грађевинске линије објекта према улици ако је:

– грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију,

– ако савлађују висину до 0,90m.

Уколико је висина коју савлађују преко 0,90m, улазе у габарит објекта.

Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Пристап:** из ул. Николе Танасијевић, кп. бр. 1052/11 КО Међулужје.

- **Ограђивање парцела:**



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

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. 1052/3 КО Међулужје налази се у грађевинској зони села.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу 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.

Предмете парцеле су се од 16.03.1988. године налазиле у грађевинској зони тако да се за исте 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 сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12)

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Технички услови за прикључење стамбене зграде са једним станом од "ЕДБ-а" Београд, број: УМ-103/15, од 22.06.2015. године;**

- **Услови за пројектовање и прикључење стамбене зграде са једним станом на водовод и канализацију од ЈКП "Младеновац" Младеновац бр. 3318 од 18.06.2015.год.**

С обзиром да у близини предметне парцеле не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа потребно је изградити септичку јаму или базен за воду.

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.

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

- **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 Решења о грађевинској дозволи, 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 Решење о грађевинској дозволи, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, 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 **5.976,00** 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 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. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности Младеновац, Одељење за катастар водова, број 956-01-10/2015 од 04.06.2015.год;

3. Копије плана парцела кп. бр. 1052/3 КО Међулужје, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-1/15-88 од 16.03.2015.год;

4. Елаборат катастарско-топографско снимање кп. бр. 1052/3 КО Међулужје, израђен од стране Геодетског бироа "МЕЂА, Зоран Матић ПР, Краља Петра I бр. 194, Младеновац, број лиценце 02 0406 12, оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 955-33/2015 од 06.04.2015. године;

5. Техничких услова од ЕДБ-а за прикључење предмета објекта, број: УМ-103/15 од 22.06.2015.год;

6. Услова за пројектовање и прикључење на водоводну и фекалну канализацију од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, број 3318 од 18.06.2015.год;

7. Информација о локацији бр. III-07-350-23/2015 од 29.01.2015. године, издата од стране Одељења за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине.

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 Решење о грађевинској дозволи на изградњи стамбене зграде са једним станом и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити:

1. Петковић Златану из Међулужја, ул. Николе Танасијевић бр. 6,
2. Урбанистичкој инспекцији и
3. Архиви.

СВ

Обрада:

Снежана Роговић, геод.тех.



НАЧЕЛНИК: -а
Драган Ивановић, д.и.г.