

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистички,
грађевинске и послове заштите животне средине
Број: III-07-350-164/2015
Младеновац
Датум: 16.07.2015. године

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-164/2015 од 18.06.2015. године** који је поднела **Глишић Анђелка из Младеновца, Ул. Радоја Домановића бр. 28**, за издавање локацијских услова, 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 стамбене зграде са једним станом у Младеновцу, на к.п. бр. 4391/1 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021 ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) и Планом детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација Таковско-Колубарска) у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 58/08).

- **Број катастарске парцеле и назив катастарске општине:**
кп. бр. 4391/1 КО Младеновац Варош
- **Површина катастарске парцеле:**
424m².
- **Класа и намена објекта:**
"А"- (111011) стамбена зграда са једним станом, спратности П+0 (приземље)
- **Бруто и нето површина објекта:**
БРГО = БПО = 125,02 m²; НПО=100,40m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела бр. 4391/1 КО Младеновац Варош, налази се у обухвату Плана детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација Таковско-Колубарска) у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 58/08) - у зони остало грађевинско земљиште - породично становање - север.

- **Просторна целина В : породично становање (у северном делу плана)**

Зона породичног становања у северном делу оивичена је Суворорском улицом, ул. Милеве Марић (стари назив ул. Милице Костадиновић) и новоформираном улицом Нова 1. Постојеће стање је претежно неизграђено са породичним, слободностојећим објектима на неправилним парцелама.

Под овим типом становања се подразумева становање у породичним стамбеним објектима, приземним или спратним до П+1+Пк (приземље+спрат+поткровље) на парцелама за породично

користићење. Планирано је ширење становања са нешто нижим густинама становања, јер се тај простор налази на терену различите конфигурације, и постоји отежавајућа градња због терена. Дислоцираност од градског центра, оставља могућност задржавања нешто већих парцела.

Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, изградња нових, породичних објеката.

• Правила грађења

Грађевинска парцела јесте најмањи део простора, најмања површина на којој се може градити, односно има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са планом, правилима о грађењу и техничким прописима. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајници, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација на осталом грађевинском земљишту се може извршити на захтев власника изразом урбанистичког пројекта на основу овог плана.

• Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

• Подаци о постојећим објектима на парцели:

Предметна парцела је изграђена стамбеном зградом са једним станом макс. спратности П+0 (приземље), БРГО=92,00m² и помоћним објектом макс. спратности П+0 (приземље), БРГО=6,00m². Објекти су предвиђени за рушење.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

• Правила грађења на осталом грађевинском земљишту - становање

Дозвољене су намене: породично и вишепородично становање и њима компатибилне намене (зеленило, јавне површине и јавни објекти од оштег интереса, спортске рекреативне површине). Становање је основна или претежна намена објекта.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену. За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха.

Планиране интервенције у простору обухватају: доградњу и надоградњу квалитетних и замену некавалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Сви објекти који се граде морају бити прикључени на канализацију, и морају имати интерни систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.

• Правила грађења за породично становање (целина А, Б, В и подцелина Д2)

Дати су услови за изградњу објеката у зони породичног становања који су заједнички за све целине и подцелине.

Урбанистички показатељи за изградњу просторних целина А, Б, В и подцелине Д2 дати су кроз следеће параметре:

Индекс изграђености је однос између бруто развијене површине свих етажа и површине парцеле.

Индекс заузетости је однос бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле.

Висина објекта и спратност објекта:

Апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) или од нивелете јавног пута до венца објекта.

Најмања ширина фронта породичног становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

слободностојећи објекат.....12m
двојни објекат.....(2x8) 16m

Простор за породично становање		
Величина грађевинске парцеле	мин	m ²
за слободно стојеће објекте	мин	300
за двојне објекте	мин	400 (2x200)

- Оптимална величина грађевинске парцеле је 700m² и више.

Положај објекта		
Растојање између регулационе и грађевинске линије	минимално 3,00m	
Удаљења од суседних објеката		
слободностојећи	мин	4m
Удаљења од бочних ивица парцеле		
слободностојећи	мин.	1/2 висине објекта
Индекс изграђености	Од/до	0.25 -0.80
Степен заузетости	макс.	до 30%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%
Однос становања и делатности на нивоу зоне	Преко 80% до 20%	

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
двојне објекте на бочном делу дворишта	4,00m

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, у случају не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Спратност објекта		
Висина објекта	максимално	П+1+Пк
до коте слемена	максимално	11,0m
до коте венца	максимално	8,8m

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина објекта породичног становања износи максимално 8,8m мерено од коте заштитног тротоара објекта до коте венца, односно максимално од коте заштитног тротоара објекта до коте слемена 11,0m, уз могућност формирања пословног простора у приземљу.

Пратећи објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кухиња, остава, магацин) је максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Паркирање:** број паркинг места на парцели - 1 ПМ на 1 стан
- **Правила регулације:**

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

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

- **Врста и намена објекта**

На осталом грађевинском земљишту у зони породичног становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти,
- стамбено-пословни објекти,
- пословни објекти.

Породични стамбени објекти - намена искључиво становање.

У оквиру породичног становања могу се градити и објекти пратећих садржаја (уз стамбени објекат - гаража, летња кухиња, остава, магацин...).

- **Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, или у засебном објекту максималне спратности П+Пк.

Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

Заједничке гараже могу да обезбеђују паркинг простор за више парцела, у том случају је потребна израда јединственог урбанистичког пројекта изградње за парцеле које користе гаражу.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинским парцелама урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

- **Архитектонско обликовање**

Испади

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4,00m.

Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Спољне степенице

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта. Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе. Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Висина надзетка стамбене поткровне

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а висина од коте пода поткровне етаже до висине слемена не може бити виша од 4.0m.

Користан простор покровља се рачуна са 75% површине.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца, и то:

- за објекте на релативно равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца,

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца (нпр. стрм терен код целине В)

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,

- 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 до 1,2 m од коте нивелете јавног пута

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

• Ограда

Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,20m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,90m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује.

Дозвољено је преградавање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу оградавати, осим у мешовитом типу блока, да би се одвојили од постојећег, породичног становања.

Спортски терени се могу оградавати транспарентним оградама до висине од 3,00m.

• Број објеката на грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

За изградњу више од једног главног објекта на грађевинској парцели, обавезна је предходна израда урбанистичког пројекта парцелације са урбанистичко-архитектонским решењем планиране изградње.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и објекти пратећих садржаја.

У зони становања нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- **Објекти који се руше:**

Предвиђено је рушење постојећих објекта.

- **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 је у грађевинском подручју.

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 4391/1 КО Младеновац Варош, 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 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:

Постојећи стамбени објекат прикључен је на постојећу ЕДБ мрежу као и на водовод

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Технички услови за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. УМ-104/15 од 29.06.2015.године.**

- **Технички услови за пројектовање и прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, бр. 3593/2015 од 02.07.2015. године.**

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

- **Правлиа 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.

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 **5.976,00** динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/2015)

XI 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 Младеновца, ул. Николе Пашића бр. 2А/3, одговорни пројектант Маниша Рибар д.и.г., бр. лиценце 310 F303 07.

2. Лист непокретности број 1094 КО Младеновац Варош, за к.п. 4391/1 бр. КО Младеновац Варош, издат у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-817/2015 од 16.07.2015. године. Увидом у лист непокретности утврђено је да је на к.п. бр. 4391/1 бр. КО Младеновац Варош уписано земљиште под зградом-објектом површине 92m², земљиште под зградом - објектом 6m² и земљиште уз зграду - објекат површине 326m², укупно 424m² на осталом грађевинском земљишту у својини Глишић, Живомир, Анђелке из Младеновца, Ул. Радоја Домановића бр. 28, са обимом удела 1/1.

3. Копије плана парцеле бр. 953-1-173/2015 од 25.05.2015. године за к.п. бр. 4391/1 КО Младеновац Варош, 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 956-01-18/2015 од 19.06.2015.године,

5. Елаборат катастарско-топографског снимања за к.п. бр. 4391/1 КО Младеновац Варош, 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,

6. Информација о локацији бр. III-07-350-17/2015 од 29.01.2015. године, издата од стране Одељења за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине.

7. Техничких услова за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. УМ-104/15 од 29.06.2015.године,

8. Техничких услова за прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, бр. 3593/2015 од 02.07.2015.године,

9. Записник-сагласност суседа Цаић Милана из Младеновца, Ул. Милеве Марић бр. 24А, сачињен 18.06.2015. године, у Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине, Управе градске општине Младеновац

10. Читач електронске личне карте-штампа података на име Цаић Милана из Младеновца, Ул. Милеве Марић бр. 24А,

11. Неоверен Лист непокретности број 1827 КО Младеновац Варош, за к.п. 4392 бр. КО Младеновац Варош, издат у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-општина/2015 од 18.06.2015. 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.

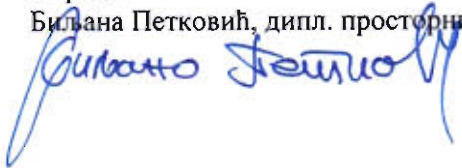
На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) прибавити Грађевинску дозволу и Потврду о пријави радова у 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:

Билјана Петковић, дипл. просторни планер



НАЧЕЛНИК:
Драган Ивановић, д.и.г.

