

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине

Број: III-07-350-228/2015

Младеновац

Датум: 08.09.2015. године

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-228/2015** од **26.08.2015. године** који је поднео **Никетић Александар из Кораћице, ул. Космајски пут бр. 351**, за издавање локацијских услова за доградњу и реконструкцију стамбене зграде са једним станом у Кораћици на кп. бр. 1373/2 КО Кораћица, 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), Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај ("Сл. лист града Београда" бр. 146/14), 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) доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу и реконструкцију стамбене зграде са једним станом на кп. бр. 1373/2 КО Кораћица у Младеновцу потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 53/12) и Просторним планом подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај ("Сл. лист града Београда" бр. 146/14).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: **к. п. бр. 1373/2 КО Кораћица**
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.10.87ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: **"А"- (111011) стамбена зграда са једним станом**
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА:
БРГП = 134,56 m²; НПО=151,85 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1373/2 КО Кораћица налази се у зони земљишта планираног за изградњу објеката за одмор – викенд зона.
- **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 изграђена породичном стамбеном зградом површине у основи 32 m², спратности подрум и приземље (По+П+0) који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката..

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Катастарска парцела бр. 1373/2 КО Кораћица, површине укупно 1087 m², испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **Зона изградње:**

"Викенд становање" чине групације индивидуланих стамбених објеката лоцираних у природном окружењу који се користе повремено (одмор, рекреација, боравак викендом ван града, итд.).

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.

- **Правила уређења и изградње у зонама заштите**

Заштита природних добара

Заштита природних добара на планском подручју утврђује се у складу са Законом о заштити природе, Законом о заштити животне средине и посебним актима надлежних органа о заштити појединих природних добара, у складу са њиховом категоризацијом као и подзаконским актима, правилницима, уредбама, решењима о заштити природних добара, заштити биодиверзитета итд. Правила уређења и изградње на заштићеном природном добру "Космај", са установљеним режимом заштите II и III степена, утврђена су Решењем о стављању под заштиту природног добра "Космај" ("Сл. лист града Београда", број 29/05).

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минеролошко- петрографског порекла за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежни завод за заштиту природе и предузме мере да се до доласка овлашћеног лица, природно добро не оштети и да се чува на месту и положају у коме је нађено.

Неопходно је очувати величину и компактност елемената природе (шуме, шибљаци, барски екосистеми, влажна станишта, водотокови и др.), који имају значајну улогу у заштити природе и биодиверзитета, неопходну за опстанак станишта и врста које га насељавају, а који се, након валоризације предметног подручја (Картирање и вредновање биотопа, Студија предела, Посебне основе газдовања шумама) дефинишу као природне вредности.

У III степену заштите, према Закону, могуће је селективно и ограничено коришћење природних ресурса, управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења природног добра, одрживо коришћење, развој и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, развој инфраструктуре усклађене са вредностима, потенцијалима и капацитетима заштићеног простора намењене развоју еколошког, руралног, здравственог, спортско-рекреативног и осталих видова туризма у складу са принципима одрживог развоја.

Урбанистички показатељи

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

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

Табела - "викенд становање" - максимални урбанистички показатељи:

	мин.површи на парцеле	мак.индекс изграђености (И)	мак.индекс заузетости (С)	макс. БРГП (m ²)	макс. спратност	мин.%зелени х површина
"викенд становање"	150 m ²	0,3*	25%	150	П+Пк	40%

* дефинисана је максимална БРГП која се не сме прекорачити без обзира на величину парцеле.



- **Типови објеката:**

Према типовима градње викенд куће су слободностојећи објекти.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ПАРЦЕЛУ

- **Правила парцелације и положај објеката на парцели**

Викенд куће се граде по правилу на уситњеним парцелама али је планом омогућена викенд градња на већим парцелама - мањи део парцеле је намењен за изградњу (окућница) а већи део парцеле се користи за пољопривредну производњу за личне потребе - воћњаци, баште и сл.

За формирање минималне величине парцеле и позиционирање објеката на парцели (делу парцеле - окућници), примењују се сва правила парцелације и позиционирања објеката као и за породично становање.

- **Висинска регулација:**

Максимална спратност објеката "викенд становања" је П + Пк.

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

- **Правила за слободне и зелене површине на парцели:**

Минимални проценат озелењених површина на делу парцеле за изградњу (окућници) је 40%.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објеката:**

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоске објекте је 5,00m.

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

- **Положај објекта на парцели**

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

- **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 објекта 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 фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

- **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. 1373/11 КО Кораћица преко к.п. бр. 1373/3 КО Кораћица.

- **Паркирање:** Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.

- **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 ограде 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 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 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:

С обзиром да је предмет издавања локацијских услова стамбени објекат који има прикључак на електродистрибутивну мрежу нису тражени услови од комуналних предузећа јер нема потребе за повећањем капацитета и не планирају се нови прикључци.

- **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.

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.

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, урбанистичке, 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 17/15).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном облику и главне свеске израђене и оверене од стране одговорног пројектанта Вујадина Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 3534 03,

2. Копије плана за кп. бр. 1373/2 КО Кораћица, бр. 953-1/15 од 04.08.2015. 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 956-01-32/2015 од 02.09.2015.године,

4. Препис листа непокретности број 3122 КО Кораћица издат од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац бр. 952-1015/2015 од 27.08.2015. године,

5. Обавештење у складу са чл.88. Закона о планирању и изградњи издато од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац од 27.08.2015. године,

6. Уверења бр. III-07-351-393/2015 од 11.08.2015. године издатог од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац,

7. Рачуна за електричну енергију,

8. Катастарско-топографског плана за к.п. бр. 1373/2 КО Кораћица, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "IVA-TOP GUN" Алексић Немања из Младеновца.

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. Никетић Александру, ул. Космајски пут бр. 351, Кораћица
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Ана Ћосић, дипл. инж. арх.

Руководилац групе:

Јелена Милашиновић, дипл. правник

