

република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-163/2015
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-07-350-163/2015 од 11.06.2015.год. који је поднео **Петковић Пантелија из Међулужја ул. Св. Јоакима и Ане бр. 87 А**, за издавање локацијских услова за доградњу стамбене зграде са једним станом, другом стамбеном јединицом тако да се формира стамбена зграда са два стана, 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), 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) 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 доградњу стамбене зграде са једним станом, другом стамбеном јединицом тако да се формира стамбена зграда са два стана, у ул. Св. Јоакима и Ане бр. 87 А, на кп. бр. 3212/2 КО Међулужје потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021.("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: кп. бр. 3212/2 КО Међулужје
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.09.49ха
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (112111) стамбена зграда са два стана, спратности По+П+Пк(подрум, приземље и поткровље).
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: ДОГРАДЊА
БРГО = 111,36 m²; НПО= 90, 03 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3212/2 КО Међулужје, налази се у грађевинском подручју – зона породичног становања ширег градског подручја.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: На предметној катастарској парцели изграђена је породично стамбена зграда означена бр. 1 на копији плана парцеле од 04.06.2015. године, издата од стране РГЗ- Служба за катастар непокретности Младеновац.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:

- **Индекс изграђености парцеле** јесте однос (количник) бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле.

За предметну парцелу индекс изграђености износи 0.25-0.80.

- **Степен заузетости парцеле (под објектима):** до 30%

- **Процент озелењених површина:** 30%

- **Максимална дозвољена спратност:** до П+1+Пк.

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.

Табела компатибилности за породично становање:

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

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m ,уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m.

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

Међусобна удаљеност нових објеката је 4.00m.

- **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.

- **Вертикална регулација објекта:**

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

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3.00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Приступ:** из прилазне улице Св. Јоакима и Ане, кп. бр. 3214 КО Међулужје.

- **Ограђивање:**

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 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.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у основи границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде не буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Паркирање:**

Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.

За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан

- **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 у грађевинском подручју.

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 3212/2 КО Међулужје, налазили се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986 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.

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 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 два стана од "ЕДБ-а" Београд, број УМ-97/15 од 18.06.2015. године;

- Услови за пројектовање и прикључење стамбене зграде са два стапа на водовод и канализацију од ЈКП "Младеновац" Младеновац бр. 3403 од 23.06.2015.год.

С обзиром да у близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа потребно је изградити септичку јаму.

- **Правила грађења за септичке јаме:**

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

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, 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 5.730,00 наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о измени и допуни о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда”, бр. 50/14 и 77/14)

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са главном свеском у аналогном облику, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг из Младеновца, ул. Николе Пашића 2А/З, одговорни пројектант Маниша Рибар дини. грађ. инж. број лиценце 310 F 303 07;

2. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности Младеновац, Одељење за катастар водова, број 956-01-16/2015 од 16.06.2015.год;

3. Копије плана парцела к.л. бр. 3212/2 КО Међулужје, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац од 04.06.2015.год;

4. Техничких услова од ЕДБ-а за прикључење стамбене зграде са два стана, број УМ-97/15 од 18.06.2015.год;

5. Услови за пројектовање и прикључење стамбене зграде са два стана на водоводну и фекалну канализацију од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, број 3403 од 23.06.2015.год.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор градеком већу Града Београда у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

На основу локацијских услова не може се започети са доградњом 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, 152/14 и 143/14) приовити решење о грађевинској дозволи за доградњу стамбене зграде са једним станом, другом стамбеном јединицом тако да се формира стамбена зграда са два стана и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Петковић Пантелији из Међулужја, ул. Јоакима и ане бр. 87А,
2. Урбанистичкој инспекцији града Београд и
3. Архиви.

СВ

Обрада:

Снежана Роговић, геод. тех.

S. Rogovic

