

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: ROP-MLA-10685-LOC-1/2021
инт. број: III-07-350-163/2021
Младеновац
Датум: 19.05.2021. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-10685-LOC-1/2021** (интерни број III-07-350-163/2021), **Танасијевић Владана** [REDACTED], општина Младеновац, преко пуномоћника Милене Ђукнић [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1399/4 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Плана детаљне регулације за простора око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића- локација "Михаила Миловановића" у Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 58/08), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС и "Сл. лист града Београда", број 60/19), Статута градске општине Младеновац ("Сл.лист Града Београда" бр. 40/10, 38/13 - преч.текст и 82/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1399/4 КО Младеновац Варош, за потребе израде техничке документације, у складу са Планом детаљне регулације за простора око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића- локација "Михаила Миловановића" у Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 58/08).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 1399/4 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: пов. 0.06,88ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"Б"- (111012) - стамбена зграда са једним станом
- **УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
БРГП објекта: 367,95m²
БГП објекта: 492,03m²
Спратност: Под.+П+1

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Предметна парцела кп. бр. 1399/4 КО Варош Младеновац, налази се у обухвату Плана детаљне регулације за простор око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од 31.12.2008.год.) у просторној целини „1“– остало грађевинско земљиште, зона породично становање.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

- **Дозвољене су намене:** Породично становање, средње густине изграђености, вишепородично становање, у оквиру којих могу да буду заступљене следеће намене: услуга, пословање, трговина и комерцијални садржаји као и засебна просторна подцелина.
Дозвољена је реверзибилна промена објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.
Забрањене су све намене за које се на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.
Планиране интервенције у простору обухватају: ревитализацију вредних објеката, доградњу и надградњу 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 (локални) систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
Предметна парцела је изграђена и има излаз на јавну саобраћајну површину улицу Ивањданска тако да предмета парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена породична стамбена зграда, спр. П+Пк, пов. 192м², објекат има одобрење за употребу, која је предвиђена за рушење.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености:** Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле. За предметну парцелу индекс изграђености износи **0.80**
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **30%**
- **Спратност објекта:**
за породичне објекте: **макс. П+1+Пк.**
- **Најмања ширина фронта породичног становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње износи:**
За слободно-стојеће објекте..... 12m
За двојне објекте -..... (2x8) 16m.
Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.
На постојећим, изграђеним парцелама, мањих од прописаних, могућа је реконструкција објеката са постојећим параметрима.
Изузетно за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.
Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,0m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**
Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој koti објекта и то:
 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највиша до 1,2m 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 највиша до 1,2m од коте нивелете јавног пута,
 - за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у предходним тачкама овог става,
 - за објекте који у приземљу имају настамбену намену(делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.
- **Висина објекта у односу на ниво јавног пута:**
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.
- **Удаљеност од бочних ивица парцеле:**
Први и последњи у низу - мин. 3m
У прекинутом низу - мин. 4m
Слободностојећи - мин. 1/2 висине објекта.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
У непрекинутом низу - 0m
У прекинутом низу - мин. 4m
Слободностојећи - мин. 1/2 висине вишег објекта.
- **Приступ:** из ул. Ивањданска.
- **Испади:**
Делови објекта са испадима већим од 1,20m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- **Спољне степенице:**
Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90m, 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.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 није дозвољено постављање стрехе.

- **Спољни изглед објекта:**

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

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, илази на терасу или лођа и сл.) са максималном висином до 2,4m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде по бацама не може бити већи од 10% површине фасаде. Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2,0m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна од стрехе крова, у супротном до зидане ограде, односно венца кровне терасе.

- **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 до 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 на земљишту власника ограде.

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

- **Висина надзетка стамбене поткровне етаже:**

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4.0m. Користан простор поткровља се рачуна са 75% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровне етаже.

- **Могуће интервенције на постојећим објектима**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	-ради санације равног крова; -без нарушавања венца; -са скривеним олуцима; -макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	-без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри -реконструкцију или доградњу крова извести са надзетком

	максималне висине 1,8 м мерено од коте пода до прелома косине крова -баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	-дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	- дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	- дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пос. простор	- дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	- дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри, не дозвољава се доградња или надградња објеката
 - за новоформирану корисну простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
 - све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.
- Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство. На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.
- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.
- У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.
- Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.
- Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

• **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.

• **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели су евидентирана клизишта и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена неповољни су услови за урбанизацију.

• **Паркирање гаражирање возила:**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута и то 1 паркинг или гаражно место на један стан.

• **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 УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбене зграде са једним станом достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-109/21 од 12.05.2021.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-10685-LOC-1/2021 од 05.05.2021.год.
- ❖ ЈКП "Београдске електране", Београд, број IV-282/2 од 19.04.2021.год.

Наведени услови ималаца јавних овлашћења 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) и осталих важећих прописа стандарда и норматива.

- **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).

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 73/19).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу, изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/19) 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, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, те да се сва акта која се 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, потписани квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **2.210,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18, 31/19, 37/19- Др. закон).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

- ❖ Идејног решења са главном свеском за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1399/4 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско пројектног бироа "БИРО 33" Младеновац, одговорно лице и одговорни пројектант Милена Ђукнић, дипл. инж. арх.са лиценцом 300 K485 11;
- ❖ Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" Младеновац;
- ❖ Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, VM, EM-109/21 од 12.05.2021.год;
- ❖ Услови од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-10685-LOC-1/2021 од 05.05.2021.год;
- ❖ Услови од ЈКП "Београдске електране", Београд, број IV-282/2 од 19.04.2021.год;
- ❖ Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-04-301-7678/2021 од 15.04.2021.год;
- ❖ Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-7057/2021 од 15.04.2021. године.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања, електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

На основу локацијских услова не може се започети са изградњом објекта, 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) прибавити Решење о грађевинској дозволи 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

СР

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник