

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-26192-LOCH-2/2017**
инт. број: III-07-350-212/2017
Младеновац
Датум: **29.09.2017.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: ROP-MLA-26192-LOCH-2/17, интерни број III-07-350-212/2017, **Штица Радомира из Младеновца**, [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за првредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Савић Владимира из Београда, [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5811 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 и 145/14), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/16), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), Плана детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација "Таковска- Колубарска") у Младеновцу („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од 31.12.2008.год.), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом у ул. Паје Јовановић, на кп. бр. 5811 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација "Таковска- Колубарска") у Младеновцу („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од 31.12.2008.год.).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
Кп. бр. 5811 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.07.10ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"А"- (111011) - стамбена зграда са једним станом**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГП: 98,12m²
Спратност: Под.+П+0**
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:
Стамбена зграда са једним станом**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број 5811 Младеновац Варош према Плану детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација "Таковска- Колубарска") у Младеновцу („Сл. лист града Београда“, бр.

58/08 од 31.12.2008.год.), налази се у грађевинском подручју – у просторној целини "Б"- јужно, остало грађевинско земљиште, зона породично становање.

Просторна целина "Б" породично становање (у јужном делу плана):

Укупна површина ове целине је 7.11ха. Према већ постојећој тенденцији градње и формирања блокова, ову целину карактерише становање средње густине, са породичним, слободностојећим објектима на парцели која је величине од 400-600m². Ова површина је већ довољно изграђена, тако да је инвестиција на њој минимална.

Код објеката новијег датума могућа је мања реконструкција у архитектонском обликовању.

Терен је повољан за изградњу. Потребно је што више озеленити и уредити простор.

Планом је предвиђен сквер за одмор и релаксацију, као уређена слободна површина, која би овај простор учинила пријатнијим за живот.

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Паје Јовановић, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**
Увидом у катастарско-топографски план који је приложен уз захтев утврђено је да су на предметној парцели изграђена три помоћна објекта, без грађевинске дозволе као и породична стамбена зграда, спр. П+0, површине 74.00m², објекат преузет из земљишних књига, који је предмет реконструкције и доградње.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености:** Однос између бруто развијене површине свих етажа и површине парцеле.
- **Индекс заузетости:** Однос бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле.
- **Положај објекта:** На грађевинској парцели у односу на регулациону линију и у односу на суседне објекте.
- **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.
- **Дозвољени параметри за породично становање:**
Процент изграђености: **макс. 30%**
Индекс изграђености: **од 0.25-0.80**
Уређење зелене површине на парцели: **мин 30%**
Спратност објекта: **до П+1+Пк.**
до коте слемена **макс. 11.0m**
до коте венца **макс. 8.8m.**

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- **Величина грађевинске парцеле за породично становање:**
 За слободно-стојеће објекте - мин. 300m².
 За двојне објекте - мин. 400m² (2x200m²).
- **Најмања ширина фронта породичног становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње износи:**
 За слободно-стојеће објекте..... 12m
 За двојне објекте -..... (2x8) 16m.
- **Положај објекта у односу на регулациону линију:**
 Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, од улице Кајмакчалнска и 5.00m од улице Паје Јовановић, 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%).
- **Удаљеност од суседних објеката:**
 Слободностојећи - мин. 4m.
- **Удаљеност од бочних ивица парцеле:**
 Слободностојећи - мин. 1/2 висине објекта.
- **Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:**
 - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1.50m.
 - Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2.50m.
 - Двојне објекте на бочном делу дворишта 4.00m.
- **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
 - **Стамбено- пословни и пословно- стамбени објекти:**
 Поред стамбених садржи и пословне, односно радне просторије, функционално одељење од стамбеног дела објекта
 - **Пословни објекат** - садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства, чије је одвијање дозвољено унутар зоне породичног становања.
 Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели, под истим условима (урбанистичким параметрима) који су дати за породично становање:
 Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:
 - трговина (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.)
 - услужног и производног занатства (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
 - услужних делатности (књижара, копирница, видеотека и др.)
 - угоститељство (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)
 - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.)
 - социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу и сл.)
 - културе (галерије, читаонице и др.)
 - забава (билијар, салони видео игара и др.)
 - спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)

- административних делатности (представништва, агенције и др.)

- пољопривреде (пољопривредне апотеке и сл.).

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације- парцеле.

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

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

- **Пристап:** из ул. Паје Јовановић.

- **Паркирање:**

За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру парцеле.

IV 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 4m.

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 0,90m.

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.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле о одводња атмосферских падавима са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

- **Спољни изглед објекта:**

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, камена или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

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

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције

Калкански зидови не могу бити према улици.

- **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.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.

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

Сиседне 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 буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу 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 висина од коте пода поткровне етаже до висине слемена не може бити виша од 4.0m.

Користан простор поткровља се рачуна са 75% површине.

Нису дозвољена два нивоа поткровне етаже.

- **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.

- **Висина приземља у односу на ниво јавног пута:**

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

- кота приземља нових објеката 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 највише 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 нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20. Свака већа денивелација, али не већа од 1,20m савладава се унутар објекта.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Нема потребе прибављати нове услове за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења, јер се постојећи стамбени објекат који је предмет реконструкције и доградње прикључен на инфраструктурну мрежу (ЕДБ мрежу, водоводну и канализациону мрежу као и на дистрибутивни систем природног гаса).

Обзиром да реконструкцијом и доградњом постојећег објекта нема повећања капацитета за прикључење на инфраструктурну мрежу, нису тражени нови услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења, већ се задржавају постојећи прикључци.

Обзиром да је у копији плана водова број 956-01-929/17 која је прибављена у поступку израде локацијских услова уцртана постојећа подземна траса гасовода и да је предметни стамбени објекат на исти прикључен, прибављена је сагласност на локацију од имаоца јавних овлашћења ЈКП "Београдских Електрана", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број IX-6290/2 од 13.09.2017.год.

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта придржава издате сагласности на локацију од ЈКП "Београдских Електрана", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број IX-6290/2 од 13.09.2017.год.

- **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 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).

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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15 и 96/16).

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

VIII Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15 и 96/16) 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, 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, потписаним квалификованим електронским потписом.

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 **6.090,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15 и 96/16).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења број 28/2017 од августа 2017.год. за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, на кп. бр. 5811 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране ADCO доо Београд, Бране Ћосића 38, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Владимир Савић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 J192 10;
2. Катастарско-топографског плана израђен од стране Геодетског бироа "TERRA" Степић Миодраг, пр из Младеновца,
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-929/2017 од 11.09.2017.год;
4. Копије плана парцеле за кп. бр. 5811 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 953-04-144/2017 од 08.09.2017. године;
5. Сагласности на локацију од ЈКП "Београдске електране" из Београда ул. Савски насип бр. 11, број IX-6290/2 од 13.09.2017.год.

XII 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, 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 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. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

Начелник:
Катарина Стевановић, д.и.г.