

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-214/2015
Младеновац
Датум: 31.08.2015.год.

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-214/2015 од 18.08.2015. године који је поднео Ранковић Радо из Младеновца, Ул. Јаше Продановића бр. 15, преко пуномоћника Трајковић Анице из Младеновца, Ул. Данице Марковић бр. 3/7, 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), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 12. 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) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-пречишћен текст и 13/15), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ


I За доградњу постојеће стамбене зграде са једним станом у Младеновцу, на к.п. бр. 3049 КО Младеновац Варош, 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:**
к.п. бр. 3049 КО Младеновац Варош
- **Површина катастарске парцеле:**
377m².
- **Класа и намена објекта:**
"А"- (111011) стамбена зграда са једним станом, спратности П+Пк (приземље, поткровље)
- **Бруто и нето површина објекта:**
БРГО доградње = 20,08m²; НПО доградње = 14,72m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела бр. 3049 КО Младеновац Варош, налази се у зони остало грађевинско земљиште - породично становање, ужег градског центра.

- **Породично становање**
Обухвата једнопородично и вишепородично становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности, претежно на засебној парцели, са једном или више стамбених јединица (максимално до 3 стана по објекту), услед постојања или формирања једног или више домаћинстава која су настала, или настају услед различите старосне структуре домаћинстава (три генерације). Под нижом спратношћу подразумева се спратност објекта максимално до П+2+Пот.



Обухвата једнопородично и вишепородично становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности, претежно на засебној парцели, са једном или више стамбених јединица (максимално до три стана по објекту), услед постојања или формирања једног или више домаћинстава која су настала, или настају услед различите старосне структуре домаћинстава (три генерације).

У оквиру ове намене успоставља се следећа подела:

1. породична изградња у централном, претежно изграђеном подручју града.
2. породична изградња у стамбеним насељима на ширем подручју града.

• **Могућности интервенција у простору су:**

- надградња 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,
- могућа трансформација просторног решења из слободно стојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.

У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

• **Подаци о постојећим објектима на парцели:**

Предметна парцела је изграђена стамбеном зградом са једним стапом, макс. спратност П+Пк, и површине $76m^2$, за коју је издато одобрење за градњу бр. 351-58/85 од 25.02.1985 године. Такође, парцела је изграђена и помоћним објектом, макс. спратности П+0, површине $15,00m^2$. Подаци о помоћном објекту су преузети из земљишне књиге. Објекти су уцртани у копију плана бр. 953-1-270/15 од 10.08.2015. године и уписани у лист непокретности бр. 952-1-2236/2015 од 11.08.2015. године, издатих од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац. Оба објекта се задржавају.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

• **Посебна правила за изградњу породичних стамбених објеката**

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта.

На грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти до укупне површине $40m^2$, максималне спратности Под+П. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта може се локацијским условима утврдити изградња помоћног објекта површине веће од $40m^2$, гараже и пословног објекта, до максималних урбанистичких показатеља утврђених за одређену целину. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта не могу се постављати монтажни објекти - киосци. У пословном објекту који се гради уз породични стамбени објекат не могу се обављати делатности које на било који начин угрожавају коришћење суседних објеката односно парцеле.

• **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**

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

• **Одређивање коте приземља:**

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 највиша 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).

• **Грађевински елементи и иснади изнад приземља и на нивоу првог спрата:**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту-1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације најмањег (растојања од 2,5m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.



- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажe - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m, до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара -1.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **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.

- **Висина надзатка стамбене поткровне етажe:**

Висина надзатка стамбене поткровне етажe износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине.

- **Пристап:** преко парцеле бр. 3052 КО Младеновац Варош - Ул. Јаше Продановића.

- **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 граде 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.

- **Објекти који се руше:**

Сви објекти се задржавају.

- **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 Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 3049 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.

• **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:

Предметна стамбена зграда са једним станом дограђује се рампом, бочним улазом са тремом и тоалетом који су прилогађени инвалиду. Постојећи стамбени објекат прикључен је на постојећу електро-енергетску мрежу као и на водовод и канализацију, о чему је достављен доказ (Признаница -рачун бр. 473 из издат од стране ЈКП "Младеновац" и Извештај о уплати, издат од стране ЕПС снабдевање - погон Младеновац).

• **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 и намени 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, урбанситичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

VIII Локацијски услови важе 12 месци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.828,00** динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/15).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном облику, израђеног и овереног од стране Архитектонско пројектног бироа "БИРО 33" Младеновац, Ул. Доктора Руса бр. 13/18 одговорни пројектант Милена Ђукнић, д.и.а. са лиценцом број 300 К485 11;

2. Лист непокретности број 3881 КО Младеновац Варош, за к.п. бр. 3049 КО Младеновац Варош, издат у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-1-2236/2015 од 11.08.2015. године. Увидом у лист непокретности утврђено је да је на к.п. бр. 3049 КО Младеновац Варош уписано је земљиште под зградом - објектом површине 15m², земљиште под зградом -објектом 76 m², земљиште уз зградом - објектом 266m², укупне површине 377m², на осталом грађевинском земљишту у својини Ранковић Рада из Младеновца, Ул. Јаше Продановића бр. 15, са обном удела 1/1;

3. Копију плана парцеле бр. 953-1-270/2015 од 10.08.2015. године за к.п. бр. 3049 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 956-01-26/2015 (копија 1 и 2) од 24.08.2015.год;

5. Информације о локацији бр. III-07-350-208/2015 од 11.08.2015. године, издате од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине, Управе ГО Младеновац,

6. Решење бр. 351-58/85 од 25.02.1985. године издато од стране Општинског комитета за комунално-стамбене и грађевинске послове Скупштине општине Младеновац

7. Пуномоћје за Трајковић Аницу из Младеновца, Ул. Данице Марковић бр. 3/7Ов. бр. 3894/15 од 12.08.2015. године,

8. Признаница -рачун бр. 473 из издат од стране ЈКП"Младеновац",

9. Извештај о уплати, издат од стране ЕПС снабдевање - погон Младеновац.

X 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).

Обрада:

Биљана Петковић, дипл. просторни планер

Руководилац групе:

Јелена Милашиновић, дипл. просторни планер

НАЧЕЛНИК:
Биљана Мијић, дипл. правник

