

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-36988-LOC-1/2018**
инт. број: III-07-350-302/2018
Младеновац
Датум: 21.01.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-36988-LOC-1/2018** (интерни број III-07-350-302/2018), **Драгане Шкрбина из Младеновца**, [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Милене Ђукнић [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу (надзиђивање) постојеће стамбене зграде, поткровљем, на кп. бр. 909 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 и 83/18), 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), члана 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и доградњу (надзиђивање) постојеће стамбене зграде са поткровљем, у ул. Девет Југовића број 37, на кп. бр. 909 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. 909 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05,50ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"Б" -112221- Стамбена зграда са три или више станова
- **ПОВРШИНА ПЛАНИРАНЕ ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**
БРГП: 158.05m²
Спратност: Поткровље
Спратност целог објекта након доградње: макс. Под.+П+2+Пк.
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА У ПОТКРОВЉУ :**
1 стамбена јединица

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 909 КО Младеновац Варош, на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази се у зони остале намене, породично становање централног градског подручја.
- **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 незаузетим парцелама,
 - замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу,

- нови објекти својим габаритом треба да прате ширину постојећих парцела, односно да исту симулирају архитектонском обрадом фасада.
 - У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена стамбена зграда, спратности Под.+П+2, на основу Решења о грађевинској дозволи број ROP-MLA-11009-CPI-2/2016 (интерни број III- 351-1006/2016) од 12.09.2016.год. Решења о измени решења о грађевинској дозволи број ROP-MLA-11009-CPA-5/2016 (интерни број III- 351-1165/2016) од 22.11.2016.год. Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац и за исту је издато Решење о употребној дозволи број ROP-MLA-11009-IUP-13/2018 (интерни број III- 351-757/2018) од 28.09.2018.год. Одељења за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Младеновац.
 - **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији. Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Предметна парцела има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Девет Југовића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености парцеле** је однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. За предметну парцелу индекс изграђености износи **од 1-1.5**.
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. За предметну парцелу износи **до 40%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката: П+1+Пк до П+2+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. Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).
- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 25%**
- **Однос становања и делатности: 80 до 20%**
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетама и оградама).

• **Табела компатибилности за породично становање:**

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

- **Комерцијалне намене ужег градског центра су:**
Комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, кладионице, коцкарнице, пословно стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни објекти дечијих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл.
- **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.
У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле за стамбене зграде са три или више станова:**
Најмања дозвољено растојање основног габарита (без испада) за вишепородичне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3.00m.
За вишепородичне стамбене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
Уколико се објекат гради у непрекинутом низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте за стамбене зграде са три или више станова:**
Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m.
- **Вишеспратни стамбени објекти:**
Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
Ова удаљеност не може бити мања од 4,00m, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.
При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.
Вишеспратни слободно стојећи објекат не може заклањати директно осунчавање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- **Грађевински елементи и испади 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, доксати, 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 оријентације (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 оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 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.

- **Висина објекта:**

Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

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

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

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

- **Грађевински елементи на нивоу приземља:**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
2. излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
3. транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
4. платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
5. конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

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

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50m;
2. шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

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 0,9m.

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.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.
Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Пристап:** из ул. Девет Југовића.
- **Паркирање:**
За објекте вишепородичног становања, као и објекте јавне намене, стационарање возила планирати на отвореним паркиралиштима и паркинг гаражама.
За паркирање возила за сопствене потребе, власници стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на један стан.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донетог 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 909 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.
Предметна 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.
- **Одводњавање и нивелација:**
Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.
Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.
- **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).
- **Мере заштите:**
У случају откривања археолошких налазишта приликом извођења радова инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавања Решења о грађевинској дозволи за реконструкцију и доградњу предметног објекта достави пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-251/18 од 08.01.2019.год. уз које је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ВМ, ЕМ-251/18 од 08.01.2019.год.

- ❖ **ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32 од 27.12.2018.год.**
Постојећи објекат који је предмет доградње има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, па се може користити постојећи прикључак за планирану новоформирану стамбену јединицу.
- ❖ **Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-709/2018 од 26.12.2018.год.,** Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2. Уредбе о локацијским условима.
- ❖ **ЈКП "БЕОГРАДСКИХ ЕЛЕКТРАНА", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број IV-7291/2 од 21.12.2018.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 и 83/18) 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 и 83/18) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 72/18).
- 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 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. 113/15, 96/16 и 120/17) 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, потписани квалификованим електронским потписом.
- VIII Локацијски услови важе две године од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.
- IX Такса за издавање локацијских услова у износу од **6.328,00**дин. наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16 и 67/17).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, број 4237-2/007 од 13.10.2018.год, за надоградњу вишепородичног стамбеног објекта, на кп. бр. 909 КО Младеновац Варош, израђено и оверено од стране Друштва за пројектовање и инжињеринг "ДИКИ МИКИ" из Младеновца, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре Далибор Пантић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 J 291 10;
2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновца;
3. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", огранак Младеновац, број 84110, ВМ, ЕМ-251/18 од 08.01.2019.године, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ВМ, ЕМ-251/18 од 08.01.2019.год;
4. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновца, за предмет број ROP-MLA-36988-LOC-1/2018 од 27.12.2018.године;
5. Обавештења МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-709/2018 од 26.12.2018.год;
6. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Београдске електране" Београд, број IV-7291/2 од 21.12.2018.године;
7. Сагласности сувласника суседне кп. бр. 904 КО Младеновац Варош, која је дата и оверена код Јавног бележника Александре Суваков, Бечеј, број УОП-II-9739-2018 од 06.12.2018.год;
8. Сагласности сувласника суседне кп. бр. 904 КО Младеновац Варош, која је дата и оверена код Јавног бележника Татјане Митровић, Београд ГО Младеновац, број УОП-I:7498-2018 од 15.12.2016.год;
9. Копије плана парцеле за кп. бр. 909 КО. Младеновац Варош, издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-9765/2018 од 19.12.2018. 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.

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, 145/14 и 83/18) 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 и 83/18).

Доставити:

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

Начелник:
Катарина Стевановић, д.и.г.