

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-8530-LOC-1/2018**
инт. број: III-07-350-75/2018
Младеновац
Датум: **23.05.2018.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-8530-LOC-1/2018, интерни број III-07-350-75/2018, **Радовановић Зорана из Младеновца, [REDACTED]**, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Михаила Јеремић ПР Архитектонско пројектовање "НАЦРТ-М" које заступа власник Михаило Јеремић, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег стамбеног објекта тако да се формира стамбена зграда са једним станом у ул. Сретена Ломића бр. 17, на к.п. бр. 974 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), 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, 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 доградњу постојећег стамбеног објекта, тако да се формира стамбена зграда са једним станом, у ул. Сретена Ломића бр. 17, на к.п. бр. 974 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, 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. 974 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.04.98ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- (111011) - стамбена зграда са једним станом
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП целог објекта: 230,94m²
БГП целог објекта: 247,39m²
БГП доградње: 42.49m²
Спратност доградње/целог објекта: Под.+П+Пк.
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
Стамбена зграда са једним станом

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 974 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ужег градског центра.
- **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 неизграђеним парцелама,
 - замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу.
- **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. Сретена Ломића, 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:** На предметној парцели су изграђена 2 објекта и то:
 - објекат број 1, породична стамбена зграда, спр. П+Пк, БРГП 204,90m²- за коју је издато Решење о употребној дозволи број ROP-MLA-2308-IUPH-2/2018 (интерни број III-07-351-81/2018) од 15.03.2018.год. од стране овог Одељења, која је предмет доградње;
 - објекат број 2, помоћна зграда, спр. П+0, пов. 37m².
 - објекат број 3, помоћна зграда, спр. П+0, пов. 6m².
 Према евиденцији овог Одељења за помоћне објекте (означене бројем 2 и 3 на копији плана парцеле) нису издата одобрења за изградњу.

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 фундарања 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%**
- **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
x	x	x	x	x	x

- **Посебна правила за изградњу објеката - породично становање:**

Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат.....16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

Минимална површина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат..... 300 m²
- Двојни објекат..... 400m² (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m²
- Објекат у прекинутом низу.....200m²
- Полуатријумски објекат.....130m².

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

- **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. Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).

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

Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.

Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).

- **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 надзетка поткровне етаже износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундарања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

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

- **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) 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. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

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

- **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. Сретена Ломића.
- **Паркирање:**
За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру 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 савлађују 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
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели није евидентирано клизиште 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. 974 КО Младеновац Варош, налазила 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 наведеног плана.
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.
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.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи достави пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-72/18 од 14.05.2018.год, уз које је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84.0.0.0.-Д. 08.04.-103149/1-2018 од 14.05.2018.год.
- ❖ Обзиром да је постојећи стамбени објекат који је предмет доградње, прикључен на водоводну и канализациону мрежу и да је идејним решењем приказано да нема повећања

капацитета, нису тражени услови за пројектовање и прикључење објекта од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32.

• **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).

VII 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 и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 96/16 и 67/17).

VIII 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.

IX 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.

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

XI Такса за издавање локацијских услова у износу до **4.054,00** наплаћена је по тарифном броју 8. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 67/17).

XII ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејно решење - главна свеска и пројекат архитектуре, бр. ИДП -01/18 од априла 2018.год. за доградњу објекта у ул. Сретена Ломића бр. 17, на к.п. бр. 974 КО Младеновац Варош, израђено од стране Бироа за архитектонско пројектовање "НАЦРТ-М" из Младеновац, главни и одговорни пројектант Михаило Јеремић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 5066 03,
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 956-01-479/2018 од 10.04.2018.год;
4. Копије плана парцеле за кп. бр. 974 КО Младеновац Варош, издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 953-04-61/2018 од 10.04.2018. године;
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-72/18 од 14.05.2018.год;
6. Уговора о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84.0.0.0.-Д. 08.04.-103149/1-2018 од 14.05.2018.год.

XIII 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.