

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
и инвестиционо пројектовање
ROP-MLA-22297-LOC-1/2017
инт. број: III-07-350-175/2017
Младеновац
Датум: 07.08.2017. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-22297-LOC-1/2017 од 26.07.2017. године који је поднео Глишић Владан из [REDACTED], преко пуномоћника Момчила Давидовића из [REDACTED],

[REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на кп. бр. 4904 КО Младеновац Варош у Младеновцу, 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), Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савске у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 59/08) 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 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), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу постојећег стамбеног објекта спратности П+1 (обележен бр. 1 на копији плана и у листу непокретности), у нивоу приземља макс. димензија доградње 3,00 m x 11,97 m, на кп. бр. 4904 КО Младеновац Варош, у ул. Смедеревски пут бр. 56 у Младеновцу, за потребе израде техничке документације.

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 4904 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 328m²**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: категорија "А", класификациони број 111011**
- **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) :
Бруто развијена грађевинска површина доградње је БРГП = 20,45 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 4904 КО Младеновац Варош се на основу Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савске у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 59/08) налази у зони 2 остало грађевинско земљиште, у просторној целини "Б", блок 19- породично становање са ограничењима у

урбанизацији. Увидом у графички прилог бр. 3-План намене површина са поделом на целине утврђено је да је к.п. бр. 4904 КО Младеновац Варош у зони инжењерско-геолошки неповољних терена, **тако да је потребно изградити елаборат о геотехничким условима изградње према прописима о геолошким истраживањима.**

- Могуће интервенције 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
 - могућа трансформација просторног решења из слободностојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.
 - Постојећи објекти
 - Могу се користити у свом облику без ограничења.
 - Могу се заменити новим објектом према условима из плана.
 - Могу се доградити или адаптирати до максималних параметара задатих планом.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђен стамбени објекат (обележен бр. 1 на копији плана и у листу непокретности) површине у основи 75 m², спратности П+1, који је уписан као објекат преузет из земљишне књиге. Увидом у катастарско топографски план к.п. бр. 4904 КО Младеновац Варош који је приложен уз захтев, утврђено је да је на предметној парцели изграђен још један објекат површине 38,34 m² који није евидентиран у копији плана ни у листу непокретности, а који је у идејном решењу планиран да се руши.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Могу се градити објекти породичног становања и то слободностојећи објекти, објекти у низу, двојни стамбени објекти. Објекти могу имати подрумске етажне.

У оквиру овог блока дозвољена је и реконструкција, санација и адаптација постојећих стамбених објеката до параметара дефинисаних овим планом.

У објектима намењеним породичном становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу објекта, с тим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатност 60%:40%. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремете конфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или пословни објекат тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намена да се испоштују горе наведена ограничења.

Парцеле које се формирају потребно је да буду приближно правоугаоне са излазом на јавни пут.

Није дозвољено постављање монтажних објеката-киоска у оквиру парцеле намењене становању.

Уколико се граде објекти компатибилне намене примењују се параметри компатибилне намене.

Правила за доградњу и надзиђивање постојећих објеката

-Доградити или надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе унутар планираних грађевинских и регулационих линија, а који имају постојећи излаз на саобраћајницу, до изградње нових саобраћајница.

-Дограђени и надзидани објекат својом укупном бруто површином (постојећа+дозидана+надзидана) мора да буде у оквиру урбанистичких параметара задатих овим планом, а према статичким могућностима објекта.

-Измена геометрије косог крова дозвољена је у следећим случајевима када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова или уколико се врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

-Висина објекта који је надзидан не сме прећи планом предвиђену висину.

-Паркирање обезбедити у оквиру парцеле

-Пре захтева за израду грађевинске дозволе потребно је проверити статичку стабилност објекта, проверити негативне утицаје најживотну средину и друго, поштовати услове за фундирање објекта из елабората геомеханичког испитивања терена.

- **Урбанистички параметри за зону породично становање, целина Б, блок 19, у ширем градском подручју:**
Коефицијент изграђености: **0.25-0.80**
Процент изграђености: **до 30%**
Макс. дозвољена спратност: **П+1+Пк**
Посебне условљености: **ограничење - инжењерско геолошки неповољни терени**

Напомена: у прорачун коефицијената изграђености не улазе етаже испод коте приземља, намењене смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

- **Породично становање је компатибилно са:**

КОПАТИБИЛНА НАМЕНА мање од 50%						ДОМИНАНТНА НАМЕНА више од 50%
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	

На парцелама које су формиране као грађевинске (постоје регулационе линије ка јавној површини и друго) могуће је изградити нове објекте и постојеће реконструисати, санирати и доградити до максималних задатих параметара плана, иако су површине и облика мањег од прописаних.

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

Задржава се постојећа грађевинска линија ка ул. Смедеревски пут.

Растојање између регулационе и грађевинске линије је мин. 5,00m од ул. Смедеревски пут према графичком прилогу број 4- План нивелације и регулације.

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

Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4,0m.

За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама. Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 1,5 m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле. Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила регулације:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0 m (објекти компатибилних намена као што су: пословни простори, изложбени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати већу висину од 3,0 m).

Максимална спратност је П+1+Пк.

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

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

- **Правила изградње објеката:**

Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.

На простору обухвата плана могу се градити подземне етаже. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.

Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.

Кота приземља може бити максимално виша од највише тачке околног терена 1,20 m. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.

Објекти се постављају на грађевинску линију.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 m, на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада већих од 1,2 m поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0 m и то: на делу објекта ка улици 1,2 m ка бочним странама 1,5m ка дворишној страни 1,5 m.

Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама, нити регулациону линију.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.

У обликовном смислу новоизграђени објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у укупан амбијент, уз примену квалитетних материјала, са савременим архитектонским решењима.

- **Приступ:** из ул. Смедеревски пут, к.п. бр. 5807/1 КО Младеновац Варош.

- **Паркирање:**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг место или гаражно место на један стан, а за остале објекте 1 паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора.

- **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:**

Предметна парцела је евидентирана као неповољан терен са аспекта инжењерско геолошке валоризације терена.

У оквиру неповољних инжењерско геолошких терена потребно је извршити побољшање стабилности падина, обезбеђење објеката и мелиорационих мера, што захтева претходну детаљну анализу инжењерско геолошким истраживањима. Ради дефинисања облика санационих и мелиорационих мера неопходно је урадити пројекат санације ширег подручја уколико се то утврди извршеним анализама.

У зонама клизишта и хидрогеолошки неповољних терена неопходна је израда Елабората геомеханичких испитивања терена који се прилаже уз пројекат за грађевинску дозволу.

-сеизмичност терена Младеновац има следећи степен сеизмичког интензитета

Шире подручје општине Младеновац спада у ред средње зоне сеизмичке угрожености. Припада II зони сеизмичности, где на удаљеностима од 250-400 (460) км могу за сеизмоактивним раседима настати земљотреси магнитуде 6,4-5,7 са интензитетом 8-9 МСК.

Повратни период (године)	Степен сеизмичког интензитета
50	7°
100	7°
200	8°

У погледу сеизмичке реонизације, према сеизмолошкој карти СФРЈ из 1987. године, подручје ГП Младеноваца, у ком се налази предметна локација, налази се у зони од 7° МЦС, за повратни период од 10 година. Заштита људи и материјалних добара од последица удара кинетичке енергије у тлу не сме да има ниже сеизмичке параметре од уредбом прописаних параметара и спроводиће се кроз статичке прорачуне на 7° МЦС.

- **Ограђивање грађевинске парцеле:**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати “живом“ (зеленом) оградом која се сади у основици границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде 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.

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

- **Мере заштите:**

У делу обухвата плана налази се део археолошког локалитета Баташево које је сврстано у вишеслојно археолошко налазиште које ужива претходну заштиту.

У случају откривања археолошких налазишта приликом извођења радова инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

- **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).

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овим локацијским условима.

IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Локацијски услови се директно спроводе на основу Плана детаљне регулације Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савске у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 59/08).

- **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.

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 и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16 и 96/16).

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 Решења о грађевинској дозволи 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 сва акта која доноси, 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, потписаном квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења решења о грађевинској дозволи издатог у складу са локацијским условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 300 динара и за издавање локацијских услова у износу од 3.901,00 динара наплаћена је по тарифном броју 1. и 7. Одлуке о локалним

адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15 и 96/16), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара .

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења бр. ИДР-03 /17 од јула 2017. године које је израдио и оверио Момчило Давидовић пр, Биро за пројектовање и инжењеринг " Акваинжењеринг МД" из Младеновца, ул. Обрада Станојевића бр. 1, које садржи главну свеску- главни пројектант Момчило Давидовић, дипл. грађ. инж. са лиценцом бр. 314 3728 03 и пројекат архитектуре- одговорни пројектант, Оливера Илић Мартиновић, дипл.инж. арх. са лиценцом бр. 300 F122 07
2. Овлашћења
3. Копије плана за кп. бр. 4904 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-119/2017 од 28.07.2017. године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац
4. Копије плана водова бр. 956-01-724/2017 од 28.07.2017. године издате у РГЗ-у, Центар за катастар непокретности Београд, Одсек за катастар водова
5. Катастарско-топографског плана к.п.бр. 4904 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу "TERRA" Степић Миодраг, пр из Младеновца

XI ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана.

Приговор се подноси 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 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).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. на објаву на сајту ГО Младеновац
4. Архиви

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Катарина Стевановић, дипл.инж.грађ.