

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
ROP-MLA-16383-LOCA-1/2019
инт. број: III-07-350-198/2019
Младеновац
Датум: 12.07.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Одсек за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-16383-LOCA-1/2019 од 13.06.2019. године који је поднео Кузмановић Драган из Младеновца, ул. Радомира Марића бр.42, преко пуномоћника Манише Рибара из Младеновца, ул. Ивана Милутиновића бр. 73, кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање измене локацијских услова бр. III-07-350-567/2014 од 4.3.2015. године за изградњу стамбене зграде са једним станом (категорија "А" класификациони број 111011) на кп. бр. 1356 КО Рајковац у ГО Младеновац, на основу члана 53а. и 57 ст. 9. 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, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон), чл. 7. Правилника о класификацији објекта ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 15. 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), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда" бр.53/12), 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) и решења начелника Управе ГО Младеновац бр. III-08-120-12/2019 од 27.06.2019. године доноси:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, макс. димензија 9,10 м x 7,43 м, спратности приземље и поткровље (П+Пк) на кп. бр. 1356 КО Рајковац у ГО Младеновац, потребне за израду пројектне документације у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
к. п. бр. 1356 КО Рајковац
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.09.77 ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "**A**"-**111011**- стамбена зграда са једним станом
- БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама)
БРГП = 125,54 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Предметна парцела 1356 КО Рајковац се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налази у грађевинском подручју- зона ретких насеља и породичне градње са ограничењем уже зоне заштите изворишта.

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној каобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на јавну каобраћајну површину ул. Радомира Марића, локални пут- к.п. бр. 2845 КО Рајковац, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена четири објекта: објекат бр. 1 -породични стамбени објекат површине 85 m², спратности Пo+P+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, објекат бр.2- помоћна зграда површине 67 m², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, објекат бр.3- помоћна зграда површине 24 m², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, и објекат бр.4- помоћна зграда површине 31 m², спратности П+0, објекат уписан по посебном закону. Објекти бр.1 и бр.3 су планирани за рушење.

За предметни објекат су издати локацијски услови бр. III-07-350-567/2014 од 4.3.2015. године, грађевинска дозвола бр. III-07-351-205/2015 од 12.5.2015. године, решење о изменама грађевинске дозволе бр. III-07-351-417/2015 од 13.8.2015. године, потврда о пријави радова бр. III-07-351-313/2015 од 24.6.2015. године, потврда о контроли темеља бр. III-07-351-313/2015 од 24.6.2015. године. Изменом локацијских услова предвиђене су измене габарита и волумена објекта, измене димензија и спратности објекта, измене унутрашње организације објекта и измена траженог приклучка на ел. енергију.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У стамбеним зонама на територији плана на грађевинском земљишту у насељу дозвољава се изградња:

- стамбених објекта (становање као доминантна намена)
- објекта компатибилних намена основној функцији становања.

Компактабилне намене су делатности које не угрожавају основну намену-становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, службено занатство, угоститељство, агенцијски простор и сл. Компактабилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама са максимално четири стана. Објекти су са доминантном наменом становање, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.). Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

Друге компактабилне намене које могу бити заступљене на парцелама породичног становања су: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објекта. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену- становање као и животну средину. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

- **Урбанистички параметри за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње**

Максимални индекс изграђености „И“ -за парцеле мање од 700 m²: 1

-за парцеле веће од 700 m² : 0.6

Макс. индекс заузетости парцеле "С": -за парцеле мање од 700 m²: 40%

-за парцеле веће од 700 m² : 30%

Макс. спратност:

- за парцеле мање од 700 m²: П+2+Пк (Пс)
највише до четири надземне етаже

- за парцеле веће од 700 m² : П+1+Пк

Мин. % зелених површина:

-за парцеле мање од 700 m²: 25%

-за парцеле веће од 700 m² : 30%

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

Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина фронта парцеле према саобраћајници) према типологији објекта на парцели.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 300,00m².

Најмања ширина парцеле за изградњу слободностојећих објеката износи 10,00 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката је 200,00m².

Најмања ширина парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката износи 5,00 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу једнострano узиданих објеката је 200,00 m².

Најмања ширина парцеле за изградњу једнострano узиданих објеката износи 8,00 m.

- **Положај објекта на парцели**

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије је мин. 5,00 m од ул. Радомира Марића, локални пут- к.п. бр. 2845 КО Рајковац.

У зони изграђених сеоских објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Позиција слободностојећих објеката на парцели:

-минимално растојање од бочног суседног објекта 4,00 m.

-минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50 m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 1,80 m)

- на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50 m

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m).

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле 4,0 m.

Уз захтев је достављена писмена сагласност власника суседне к.п. бр. 1354 КО Рајковац обзиром да је планирана изградња стамбеног објекта на удаљености мањој од прописане планским актом.

- **Висинска регулација:**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у ретким стамбеним зонама и насељима породичне градње је до П+2+Пк (Пс), односно највише до четири надземне етаже.

Висина надзитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **Правила за слободне и зелене површине на парцели:**

Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 30%-40%.

- **Одређивање коте приземља:**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

1. кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута

2. кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте

3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20 м 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 делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. 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 - 1,20 м, 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 1,50 м) - 0,60 м, 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 2,50 м) - 0,90 м, 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 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Спљене степенице:**

Отворене спљене степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м. Степенице које савлађују висину преко 0,90 м улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Паркирање:**

Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле, тако да је потребно обезбедити 1 паркинг место за 1 стан.

- **Ограђивање грађевинске парцеле**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентом оградом до висине 1,40 м.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 м (или пуном зиданом оградом до висине 1,40 м уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- **Нивелација парцеле**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин 1,5% према риголама и улицама са регулисаним канализацијом, односно јарковима, или према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Забрањено је површинске воде са једне грађевинске парцеле усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисани до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз пут.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју. Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је пре 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).

- **Приступ:** из ул. Радомира Марића, локални пут- к.п. бр. 2845 КО Рајковац.

- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

Спљиши изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Кровови могу бити коси, мансардни и равни.

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансарданог крова, волуменом уписаног у полуокруг, искључиво у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансарданог крова.

Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансарданог крова, рачунајући од коте пода је 2,40m.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре. Може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на низким етажама.

- **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.

- **Инжењерско-геолошки услови:**
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију.
- **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:

Инвеститор је у обавези да се приликом изrade пројектне документације за потребе издавања измене грађевинске дозволе придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд- Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-5-1/15 од 27.06.2019. године године,
- Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01, бр. 84110, ВМ, ЕМ-5-1/15 од 27.06.2019. године
- ЈКП "Младеновац" из Младеновца, ул. Краљице Марије бр. 32- Услови за пројектовање и прикључење издати од 01.07.2019. године
- Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад Београд, ул. Таковска 2, бр. 289978/2-2019 од 26.06.2019.год- Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом на к.п. бр. 1356 КО Рајковац у ГО Младеновац
- ЈКП "Београдске електране" Нови Београд- Обавештење бр. IV-2952/2 од 19.06.2019. године

Наведени технички услови за пројектовање и прикључење 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, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање измене 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, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон) и Правилником о садржини, начину и поступку изrade и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/18).

VI Одговорни пројектант је дужан да нови пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат измена пројекта за грађевинску дозволу, са изводом из пројекта за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање измене решења 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 сва акта која доносе, односно размењују, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења у обједињеној процедуре и/или ради употребе у тој процедуре, као и други документи које подносилац захтева, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења достављају у обједињеној процедуре, достављају у форми електронског документа, у pdf формату, потписаном квалификованим електронским потписом.

VIII Измена локацијских услова важе две године од дана издавања, односно до истека важења решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара и за издавање локацијских услова у износу од 1.790,00 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, 96/16, 67/17 и 85/18), као накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара.

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења, ИДР 21/2019 од марта 2019. године израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића број 2А/3, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант одговорни пројектант Јасмина Јовановић, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 300 Р217 18
2. Пуномоћје
3. Записник сачињен дана 19.03.2019. године у Одељењу за грађевинске и комналне послове Управе ГО Младеновац
4. Пројекат за грађевинску дозволу за стамбени објекат П+0 на к.п. бр. 1356 КО Рајковац израђен у Архитектонско грађевинској радионици "Атеље Ђукић" Младеновац који је саставни део решења о грађевинској дозволи бр. III-07-351-205/2015 от 12.05.2015.год.
5. Копије плана за кп. бр. 1356 КО Рајковац, бр. 952-04-085-8461/2019 од 18.06.2019. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац
6. Копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 952-04-301-1830/2019 од 18.06.2019.године
7. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 1356 КО Рајковац израђеног у Геодетском бироу "IVA-TOP GUN" Немања Алексић, пр из Младеновца
8. Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-5-1/15 од 27.06.2019. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3,
9. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01, бр. 84110, ВМ, ЕМ-5-1/15 од 27.06.2019. године
10. Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом на к.п. бр. 1356 КО Рајковац у ГО Младеновац издатих од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад Београд, ул. Таковска 2, бр. 289978/2-2019 од 26.06.2019.год.
11. Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, ул. Краљице Марије бр. 32 од 01.07.2019. године
12. Обавештења издато од ЈКП "Београдске електране" Нови Београд бр. IV-2952/2 од 19.06.2019. године

XI УПУТСТВО 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 са уплаћеном таксом у износу од 466,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18).

На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно, сходно чл. 142. 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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон) прибавити Решење о изменама грађевинске дозволе 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, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења и
3. на објаву на сајту ГО Младеновац www.mladenovac.gov.rs

НАЧЕЛНИК:

Златко Рогић, дипл.правник