

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-21629-LOCH-2/2020**
инт. број: III-07-350-256/2020
Младеновац
Датум: **07.09.2020.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: ROP-MLA-21629-LOCH-2/2020, интерни број III-07-350-256/2020, **Јовановић Весне** [REDACTED] **Границе, Дивне Миљковић** [REDACTED] и **Бранкице Миленковић** [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Милене Ђукњић [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу и инвестиционо одржавање стамбене зграде са једним станом у ул. Јована Ристића број 8, на кп. бр. 3140/1 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 2. став 9. члана 7 став 2. 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", бр. 7/16- одлука УС и "Сл. лист града Београда", број 60/19), Статута градске општине Младеновац ("Сл.лист Града Београда" бр. 40/10, 38/13 - преч.текст и 82/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу и инвестиционо одржавање стамбене зграде са једним станом у ул. Јована Ристића број 8, на кп. бр. 3140/1 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. 3140/1 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.04,02ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- 111011- стамбена зграда са једним станом
(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску було површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.С2.100:2002. односно збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА:

БРГП доградње 9,49m²

спр. II +1

- у приземљу проширење и зазиђивање постојеће терасе и формирање улазног хола
- на првом спрату повећање постојеће терасе

- инвестиционо одржавање- замена фасадне столарије

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).

БРГП целог објекта са доградњом: **250,11m²**

Спратност целог објекта: **Сут.+П+1.**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3140/1 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ужег градског центра. Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметне парцеле налазе у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.
- **Могућности интервенција у простору:**
 - надogradња 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.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. 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 је изграђена, има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Јована Ристића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кп. бр. 3140/1 КО Младеновац Варош, изграђена је породична стамбена зграда, спратности П+1. пов. у основи 111m² -објекат преузет из земљишне књиге, који је предмет доградње и инвестиционог одржавања.

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: **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 фундирања 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: преко 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
х	х	х	х	х	х

- **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 породичног 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:**
Међусобно удаљеност нових стамбени објеката је 4.00m.
- **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, докати, 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 2,50m) - 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 надзетка 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 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 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 конзоле 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) 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.

- **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.

- **Приступ:** из ул. Јована Ристић.

- Паркирање:**
 За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и 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. 3140/1 КО Младеновац Варош, налазил се у зони остало грађевинско земљиште индивидуално становање.
 Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметне парцеле 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20), 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 налазиле у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исте 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).
- 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.
- 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.
- Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За доградњу и инвестиционо одржавање породичне стамбене зграде са једним станом нису тражени услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру, јер је постојећи објекат прикључен на мрежу инфраструктуре и доградњом и инвезтиционим одржавањем се не повећава капацитет, већ се задржава постојећи, тако да није потребно тражити услове за пројектовање и прикључење предметног објекта.

- **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, 37/19- Др. Закон, 9/20) 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 сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", број 73/19).

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, урбанистичке 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. 68/19) 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, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, 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 грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **2.132,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18 и 31/19).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са главном свеском за доградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 3140/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско

- пројектног бироа "БИРО 33", одговорно лице и одговорни пројектант Милена Ђукњић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 K485 11;
2. Катастарско-топографски план за кп. бр. 3140/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "СИНОР 3", Младеновац;
 3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-3604/2020 од 03.09.2020.год;
 4. Копије плана парцела за кп. бр. 3140/1 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-14375/2020 од 03.09.2020. 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, електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

На основу локацијских услова не може се започети са доградњом и инвестиционим одржавањем, 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, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20) 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, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20).

Доставити:

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

СР

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник