

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-35394-LOC-5/2023**

инт. број: ПИ-07-350-57/2023

Младеновац

Датум: 24.02.2023. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-35394-LOC-5/2023** (интерни број ПИ-07-350-57/2023), **Василић Душана** [REDACTED], преко пуномоћника Ивана Василић [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију постојеће стамбене зграде са 4 стана, којим се не мења спољни изглед објекта, у стамбену зграду са 7 станова, у ул. Девет Југовића, на кп. бр. 857 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 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, 73/22), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За реконструкцију и адаптацију постојеће стамбене зграде са 4 стана, којим се не мења спољни изглед објекта, у стамбену зграду са 7 станова, у ул. Девет Југовића, на кп. бр. 857 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. 857 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **пов. 0.04,78ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

**"Б" -112221** -стамбена зграда са три или више стана

- ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ ОБЈЕКТА:

**БРГП: 713,60m<sup>2</sup>**

**Спратност: П+2+Пк.**

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА НАКОН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И АДАПТАЦИЈЕ:

**БРГП: 713,60m<sup>2</sup>**

**Спратност: П+2+Пк.**

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: **7 станова**

#### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број **857 КО Младеновац Варош**, на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази се у зони остале намене, породично становање, централно градског подручја. Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметна парцела налази 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.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кп. бр. 857 КО Младеновац Варош, изграђена је стамбена зграда са 4 стана, спр. П+2+Пк. бруто развијене грађевинске површине 713,60m<sup>2</sup>, за коју је издата Употребна дозвола број ROP-MLA-35394-IUP-1/2022 (III-07-351-1266/2022) од 14.11.2022.год. која је предмет реконструкције и адаптације.

- **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 и 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 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: 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

• 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:

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 непрекидном низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.

• Постављање објекта у односу на суседне објекте:

Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m.

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5.00m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

• 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 осунчење 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, дократи, 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 испода), 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 испода 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. 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.

- **Приступ:** из ул. Девет Југовића.

- **Паркирање:**

За објекте вишепородичног становања, као и објекте јавне намене, стационирање возила планирати на отвореним паркиралиштима и паркинг гаражама. За паркирање возила за стамбене потребе потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место за један стан

Идејним Решењем је предвиђено 7 паркинг места на парцели.

- **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:**

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о одобрењу за извођење радова за предметни објекат достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ИЈ, ЕМ-468-1/22 од 23.02.2023.год. уз који је достављен.

-Уговор о пружању услуге за прикључење надистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ИЈ, ЕМ-468-1/22 од 23.02.2023.год.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-35394-LOC-4/22 од 15.12.2022.год. за прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

Према издатим условима објекат се може прикључити на водоводну и канализациону мрежу.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-35394-LOC-4/22 од 15.12.2022.год. за одлагање комуналног смећа, постављање контејнера, одлагање шута и земље, уз који је достављен потписан Уговор са "ЈКП Младеновац" Младеновац, број 6917 од 14.12.2022.год. за коришћење депоније комуналног отпада.

v. Решења о одобрењу за прикључење постојећег објекта од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ИМ, ЕМ-82-3-1/21 од 16.01.2023.год.

**Наведени 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, 37/19-Др.закон, 9/20, 52/21) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

**V** Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решење о одобрењу за извођење радова, 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, 52/21) 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 Решење о одобрењу за извођење радова, изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**VII** Захтев за издавање Решење о одобрењу за извођење радова, 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 Решење о одобрењу за извођење радова, издате у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.150,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21)).

**X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решење са главном свеском број И-52-11/2022 од 22.11.2022.год. за реконструкцију и адаптацију стамбене зграде са четири стана у стамбеној згради са 7 станова ул. Девет Југовића број 14, на кп. бр. 857 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Пројектног бира "СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ", С. Паланка, одговорно лице и одговорни пројектант Иван Милосављевић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 P505 17;
2. Спецификације посебних делова објекта израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
3. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ИЈ, ЕМ-468-1/22 од 23.02.2023.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ИЈ, ЕМ-468-1/22 од 23.02.2023.год;
4. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-35394-LOC-4/2022 од 15.12.2022.год;
5. Услови од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, за одлагање комуналног смећа, постављање контејнера, одлагање шута и земље, уз који је достављен потписан Уговор са "ЈКП Младеновац" Младеновац, број 6917 од 14.12.2022.год. за коришћење депоније комуналног отпада.
6. Решења о одобрењу за прикључење постојећег објекта од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-82-3-1/21 од 16.01.2023.год;
7. Потврде од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-82-3-1/21 од 16.01.2023.год;
8. Решења о употребној дозволи број ROP-MLA-35394-IUP-1/2022 (III-07-351-1266/2022) од 14.11.2022.год;
9. Копије плана парцеле за кп. бр. 857 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-25187/2022 од 06.12.2022. године.
10. Сагласности власника суседне кп. бр. 859 КО Младеновац Варош, која је оверена код Јавног бележника Татјане Митровић, Младеновац, број УОП: Т:4-2021 од 26.02.2021.год.

**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 реконструкцијом и адаптацијом објекта, већ је потребно, сходно чл. 145. 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, 52/21) прибавити Решење о о одобрењу за извођење радова 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, 52/21).

Доставити:

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

СР

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник