

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

број: **ROP-MLA-41669-LOC-1/2022**

инт. број: **III-07-350-643/2022**

Младеновац

Датум: 16.01.2023. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-41669-LOC-1/2022 (интерни број III-07-350-643/2022), који је поднео **Максимовић Илија** [REDACTED] преко пуномоћника Манише Рибар [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију и доградњу стана бр. 23 у вишепородичном стамбеном објекту у улици Вука Караџића бр. 57 у Младеновцу (категирија "Б" класификациони број 112221), на кп. бр. 1602/3 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, адаптацију и доградњу постојећег стана бр. 23, у нивоу повучене етажe (Пк), тако да се спајањем дела терасе са постојећим станом формира стамбена јединица - један стан број 23, у нивоу повучене етажe (Пк), постојећег вишепородичног стамбеног објекта, који је спратности П+4+Пк, на кп. бр. 1602/3 КО Младеновац Варош, у улици Вука Караџића бр. 57 у Младеновцу, за потребе израде техничке документације у складу са планским актом.

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

**к.п. бр. 1602/3 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ ИСПОД ОБЈЕКТА: **323 m<sup>2</sup>** (објекат чини парцелу)

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

**категирија "Б", класификациони број 112221**

- БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажa објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама):

**Бруто развијена грађевинска површина доградње: 20,88m<sup>2</sup>**

**Укупна БРГП целог стана (након реконструкције, адаптације и доградње): 64,82m<sup>2</sup>**

**Укупна НП целог стана (након реконструкције, адаптације и доградње): 50,49m<sup>2</sup>**

#### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 1602/3 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, вишепородично становање централног градског подручја.
- Вишепородично становање обухвата становање у заједничким вишеспратним објектима, са једним или више улаза, на засебној или заједничкој парцели, као већи скуп независних стамбених јединица са заједничком комуникацијом. Овај тип стамбене изградње се одвија и предвиђа у облику вичног и слободног система изградње.

- Парцела је грађевинска, заокружена стамбеним блоком у грађевинском подручју насељеног места, по намени вишепородично становање централног градског подручја, правилног геометријског облика са претежном стамбеном наменом (по правилу вишепородично становање), оивичена је јавним саобраћајним површинама, а унутар блока се формирају интерне саобраћајнице, колско-пешачке стазе, паркинг простор за стамбени блок, слободне и зелене површине у јавном коришћењу и има излаз на изграђену саобраћајницу.
- Спратност објеката у оквиру вишепородичног становања се предвиђа у складу са окружењем, за нове стамбене објекте П+4 до П+6.
- Могућности интервенција у простору су:
  - надградња 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** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији. 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. Вука Караџића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је изграђена вишепородичним стамбеним објектом који је обележен бр.1 на копији плана и у листу непокретности. На стану број 23 који је предмет реконструкције, адаптације и доградње уписан је у листу непокретности број 3770 Младеновац Варош, нето површине 31m<sup>2</sup>, уписана је приватна својина инвеститора Максимовић Илије из Младеновца.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону вишепородичног становања централног градског подручја:**
  - Индекс изграђености парцеле: **1-3**
  - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 70%**
  - Максимална дозвољена спратност: **до П+5+Пк**
  - Број паркинг места: **ПМ/1 стан**
  - Процент озелењених површина: **15%**
  - Однос становања и делатности : **70% до 30%**

**Табела компатибилности за вишепородично становање:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Јавно зеленило	Комерцијалне намене ужег градског центра	Породично становање	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х

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

Задржава се постојећа регулациона линија ка ул. Вука Караџића, к.п. бр. 5795/1 КО Младеновац Варош.

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,0 m 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 и објекте:**

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

За изграђене вишепородичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5,00 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 3,00m.

За вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико се објекат гради у непрекинутом низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.

Међусобна удаљеност слободностојних 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 4,00 m 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 слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

- **Висинска регулација објекта:**

*Висина објекта* представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе 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 стамбене поткровне етажне износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 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 оријентације (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 оријентације (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.

- **Пристап:** из ул. Вука Караџића.

- **Паркирање:**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то- 1 паркинг или гаражно место на 1 стан.

Локација на којој се налази предметни објекат чини отворени стамбени блок заокружен просторном целином у грађевинском подручју насељеног места, претежно вишепородичног становања, оивичен јавним саобраћајним површинама. Унутар блока је формирана колско-пешачка стаза, слободне и зелене површине у јавном коришћењу и паркинг простор за јавно коришћење блока претежно вишепородичног становања.

- **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.

- **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).

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овим локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

#### IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Обзиром да је предметни стан прикључен на водоводну, канализациону и електродистрибутивну мрежу, а према новопројектованом стању нијепредвиђено повећање капацитета постојећих прикључака, није било потребе за прибављањем услова за пројектовање и прикључење.

#### V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

За потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за реконструкцију, адаптацију и доградњу предметног објекта доставити пројектну документацију израђену према издатим условима у погледу мера заштите од пожара од:

v. МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у

Београду, 09.7.2.1 број 217-1/2023 од

12.01.2023.год.

Потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони).

Услови МУП-а, у погледу мера заштите од пожара 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.

**VI** 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, 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).

**VII** 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.

**VIII** 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.

**IX** Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**X** 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).

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

1. Идејног решења ИДР 55/2022 од децембра 2022. године израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар, пр из Младеновца, ул. Николе Пашића бр.2а/3, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре, одговорно лице Маниша Рибар, дипл.граф.инж. главни пројектант Јасмина Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом бр. 300 Р21718.
2. Катастарско - топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ПАНТА -ПРЕМЕР" Младеновац, од 24.11.2022.год.
3. Одговора из Одељења за општу управу- архива Управе градске општине Младеновац, од 19.04.2017.год.
4. Услова у погледу мера заштите од пожара од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09.7.2.1 број 217-1/2023 од 12.01.2023.год.
5. Решења Одељења за имовинско-правне и стамбене послове и пословни простор, Одсек за стамбене послове и пословни простор Управе Градске општине Младеновац, број III-03-360-32/2019 од 25.04.2019.год.
6. Записника са седнице Скупштине станара зграде у ул. Вука Караџића бр.57 у Младеновцу, дана 18.04.2021.год.
7. Уговора о преносу права својине над заједничим деловима зграде закључен у Младеновцу 29.08.2022. године овереног код Јавног бележника Зорана Стајића у Младеновцу ул. Краља Петра I бр. 193 УОП-III: 2180-2022 од 29.08.2022. године.
8. Копије плана за кп. бр. 1602/3 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-085-27096/2022 од 29.12.2022.године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац.

**XII 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, реконструкцијом и адаптацијом, 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, 52/21) 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, 9/2, 52/21).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,

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

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник