

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-174/2015
Младеновац
Датум: 15.07.2015.год.

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-174/2015 од 29.06.2015.год. који је поднео **Спмић Зоран из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 2/8**, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, 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), Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), Плана детаљне регулације за простор око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића (локација "Михаила Миловановића") у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 58/08), Члана 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15) и Решења заменика начелника Управе Градске општине Младеновац бр: III-08-120-262/2015од 25.06.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, у ул. Јанка Врабича, на кп. бр. 1448/3 КО Варош Младеновац потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације за простор око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића (локација "Михаила Миловановића") у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 58/08).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: кп. бр. 1448/3 КО Варош Младеновац
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05.22ха
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011) стамбена зграда са једним станом, спратности П+1 (приземље и спрат).
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГО = 325,00 m²; НПО= 279, 68 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1448/3 КО Варош Младеновац, налази се у зони осталог грађевинског земљишта - просторна целина I - породично становање ширег градског центра.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: Предмета парцела је не изграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Правила грађења на осталом грађевинском земљишту**

Дозвољене су намене: породично становање средње густине изграђености, вишепородично становање, у оквиру којих могу да буду заступљене следеће намене: услуге, пословање, трговина и комерцијални садржаји као засебна просторна подцелина.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Планиране интервенције у простору обухватају: ревитализацију вредних објеката, доградњу и надоградњу квалитетних и замену неквалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Пратеће садржаје планирати у саставу основног објекта, изузетно као засебне објекте на парцели, који ће са основним објектом чинити јединствену архитектонску и просторну целину.

Сви објекти који се граде морају бити прикључени на канализацију, и морају имати интерни (локални) систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха.

Индекс изграђености је однос између бруто развијене површине свих етажа и површине парцеле.

Индекс заузетости је однос бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле.

Висина објекта и спратност објекта.

Апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) или од нивелете јавног пута до венца објекта.

Величина грађевинске парцеле за породично становање		
за слободно-стојеће објекте		мин 400 m ²
за двојне објекте		мин 2x200 m ²
Положај објекта у односу на регулациону линију		
За све улице		3,00m
Удаљења од суседних објеката		
у непрекинутом низу		0 m
у прекинутом низу	минимум	4m
слободностојећи	минимум	1/2 висине вишег објекта
Удаљења од бочних ивица парцеле		
први и последњи објекат у низу	мин.	3m
у прекинутом низу	мин.	4m
слободностојећи	мин.	1/2 висине објекта
Процент заузетости		
Породично становање		30%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 20%
Индекс изграђености - Породично становање		0.80
Спратност објеката - Породично становање	максимално	П+1+Пк
Висина објеката за породично становање до коте венца	максимално	7,5
Паркирање - број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан

• ПРАВИЛА ЗА ПОСЕБНЕ СЛУЧАЈЕВЕ

Висина објекта у односу на ниво јавног пута:

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца, и то:

- за објекте на релативно равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

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

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,20m од нулте коте објекта, за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од
- коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,20m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20m.

Свака већа денivelација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

• Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

• Испадн

Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

• Спољне степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

• Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

• Спољни изглед објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Тежита уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2.0m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже.

Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна до стрехе крова, у супротном до зидане ограде, односно венца кровне терасе.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4.0m. Користан простор покровља се рачуна са 75% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

• Могуће интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	-ради санације равног крова; -без нарушавања венца; -са скривеним олуцима; -макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	-без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри -реконструкцију или доградњу крова извести са надзетком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова -баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	-дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	- дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	- дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пос. простор	- дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	- дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри, не дозвољава се доградња или надградња објекта
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објекта.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, заштиту објекта и ауторство.

На парцели се могу градити и више објекта уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.



Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

- **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.

- **Урбанистички параметри планираних просторних целина**

Назив урбанистичке просторне целине - Просторна целина 1	Планирано стање		
	Индекс заузетости	Индекс изграђености	Планирана спратност
ПЦ 1. Породично становање	до 30%	0,80	до П+1+Пк

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донет 1986. год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 1448/3 КО Варош Младеновац, налазили се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986. године на основу горе наведене одлуке.

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 и 145/14), 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.

Предмета парцела се од 1986. године налазила у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **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).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Технички услови за прикључење стамбене зграде са једним станом од "ЕДБ-а" Београд, број УМ-107/15 од 06.07.2015. године;

- Услови за пројектовање и прикључење стамбене зграде са једним станом на водовод и канализацију од ЈКП "Младеновац" Младеновац бр. 3859 од 14.07.2015. год.

Наведени технички услови за прикључење су саставни део ових локацијских услова.

• Сихрон план инсталација:

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

- ПОСТОЈЕЋА НАДЗЕМНА МРЕЖА 0.4kV
- - - ПОСТОЈЕЋИ КАБЛ 0.4kV
- - - ПОСТОЈЕЋИ КАБЛ 10kV
- ⊠ ПОСТОЈЕЋА ТС 10/0.4kV
- ⊡ ПЛАНИРАНА ТС 10/0.4kV
- - - ПЛАНИРАНА МРЕЖА 0.4kV
- - - ПЛАНИРАНИ КАБЛ 10kV
- × × МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
- - - ПЛАНИРАНИ ВОДОВОД
- ◐ ПРОТИВПОЖАРНИ ХИДРАНТ
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - ПОСТОЈЕЋА КИШНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- □ — ТК КАНАЛИЗАЦИЈА
- - - ПОДЗЕМНИ МРЕЖНИ ТК КАБЛ
- ⊙ СПОЉНИ ИЗВОД НА СТУБУ ПРЕЛАЗИ У ТТ СТУБИЋ
- △ УНУТРАШЊИ ИЗВОД НА ОБЈЕКТУ
- - - ОПТИЧКИ КАБЛ
- ⊕ МСАН

ГАСИФИКАЦИЈА

- ПОСТОЈЕЋИ ПЕ ГАСОВОД
- - - ПЛАНИРАНИ ПЕ ГАСОВОД

V 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 осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15).

VII Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VIII Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

IX Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **10.760,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о измени и допуни о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14 и 77/14).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са главном свеском у аналогном и дигиталном облику, израђеног и овереног од стране Друштва са ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновца, ул. Дрварска 2, одговорни пројектант Вујадин Радовановић дипл. инж. арх. број лиценце 300 3534 03;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 1448/3 КО Варош Младеновац, израђен од стране Геодетског бироа "МЕЂА, Зоран Матић ПР, Краља Петра I бр. 194, Младеновац, број лиценце 02 0406 12, оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 955-65/2015;
3. Листа непокретности број 7033 за кп. бр. 1448/3 КО Варош Младеновац, издат од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-1/15-1912 од 30.06.2015.год;
4. Копије плана парцела кп. бр. 1448/3 КО Варош Младеновац издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-1/15-179 од 01.06.2015.год;
5. Техничких услова од ЕДБ-а за прикључење стамбене зграде са једним станом, број УМ-107/15 од 06.07.2015.год;
6. Услова за пројектовање и прикључење стамбене зграде са једним станом на водоводну и фекалну канализацију од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, број 3859 од 14.07.2015.год;
7. Записник сачињен дана 01.07.2015. год, пред службеним лицем овог Одељења за суседну кп. бр. 1448/2 КО Варош Младеновац;
8. Информације о локацији за кп. бр. 1448/3 КО В. Младеновац, број III-07-350-157/2015 од 03.06.2015.год. издата од стране Одељења за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

XII ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор градском већу Града Београда у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

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 Решење о грађевинској дозволи за изградњу стамбене зграде са једним станом и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Симић Зорану из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 2/8
2. Урбанистичкој инспекцији града Београд и
3. Архиви.

Обрада:
Снежана Роговић, геод. тех.

НАЧЕЛНИК
Драган Ивановић, д.и.г.