

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-192/2015
Младеновац
Датум: 26.10.2015.год.

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-192/2015 од 24.07.2015.год. који је поднео Миленковић Славољуб из Београда, ул. Ане Франк бр. 3/14, за издавање локацијских услова за доградњу, односно надзиђивање вишепородичне стамбене зграде у ул. Радничка бр.27-33, на к.п. бр. 3568 КО Варош 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 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), 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 и 23/13) и Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу, односно надзиђивање вишепородичне стамбене зграде тако да се формира укупно осам нових стамбених јединица (у сваком од четири улаза по два стана- четири двособна стана нето површине 52,10 m² и четири двоипособна стана, нето површине 63,50 m²) у ул. Радничка бр.27-33, на к.п. бр. 3568 КО Варош Младеновац у Младеновцу, 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. 3568 КО Варош Младеновац**
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.05.50ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: **"В"- (112222) стамбене зграде са три или више станова, преко 2000 m², спратности П+4+Пк (Пс).**
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА:
БПО = 550 m²; НПО=462,40 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3568 КО Варош Младеновац, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, вишепородично становање централног градског подручја.
- **Могућности интервенција у простору:**
 - надоградња 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.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметни вишепородични стамбени објект је изграђен као слободностојећи објект на парцели (к.п. бр. 3568 КО Младеновац Варош) који са суседним вишепородичним стамбеним објектима чини отворен стамбени блок (к.п. бр. 3566 КО Младеновац Варош). На предметној парцели (к.п. бр. 3568 КО Младеновац Варош) је изграђен вишепородични стамбени објект који има четири улаза, површине у основи 550 m², спратности П+3, који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објектата. Објект је уцртан у копији плана парцеле и предвиђена је доградња, односно надзиђивање равне кровне терасе изнад трећег спрата ради изградње нових стамбених јединица у новоформираном спрату у вишепородичном стамбеном објекту са четири улаза у ул. Радничка бр.27-33 у Младеновцу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону вишепородичног становања централног градског подручја:**
 - Индекс изграђености парцеле износи: **1-3.**
 - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 70%**
 - Максимална дозвољена спратност: **до П+5+Пк**
 - Процент озелењених површина: **15%**
 - Однос становања и делатности : **70% до 30%**
 - Начин изградње: **слободни и ивични системи изградње**

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:**
 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 објектата растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објектата (преко 50%).
 Регулациона и грађевинска линија се задржава.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
 Најмање 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.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
 Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објектата 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.



- **Грађевински елементи и иснади 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 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
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.
- **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 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.
- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта, тако да са постојећим објектом чине јединствену грађевинску и функционалну целину.

- **Пристап:** из ул. Радничке.
- **Паркирање:** Паркирање планирати у оквиру блока и то једно паркинг место или гаражно место на један стан.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови 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 сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Техничке услове за прикључење од Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" доо Београд, број 3100, ДВ, ЕМ-147/15 од 14.10.2015. године;
- Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" Младеновац бр. 5267 од 10.09.2015. године

Наведени технички услови за 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 и 145/14) и осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

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

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


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

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

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **13.704,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/15).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном облику, израђеног и овереног од стране одговорног пројектанта Саше Миленковић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 4599 03;
2. Елаборат катастарско-топографско снимање к.п. бр. 3568 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу "МЕЂА" Зоран Матић, пр из Младеновца, ул. Краља Петра I бр. 194
3. Копије плана издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац бр. 953-154/2015 од 11.08.2015. године

- 
4. Извода из листа непокретности бр.4621 КО Младеновац Варош издат од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац бр. 952-929/2015 од 11.08.2015. године
 5. Техничких услова од Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" доо Београд, број 3100, ДВ, ЕМ-147/15 од 14.10.2015. године;
 6. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" број 5267 од 10.09.2015. године

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Београда у року од 3 дана од дана достављања.

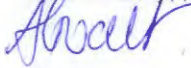
На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) прибавити Грађевинску дозволу и Потврду о пријави радова у 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 и 145/14).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Миленковић Славољубу из Београда, ул. Ане Франк бр. 3/14,
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрадила:

Ана Ђосић/дипл.инж.арх.



НАЧЕЛНИК

Биљана Милић, дипл.правник

