

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
ROP-MLA-19422-LOC-1/2019
инт. број: III-07-350-219/2019
Младеновац
Датум: 16.08.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-19422-LOC-1/2019 од 08.07.2019. године који је поднео Богдановић Радмило из [REDACTED], преко пуномоћника Јелене Синђелић из [REDACTED] кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за доградњу спрата над постојећом вишепородичном стамбеном зградом (категирија "Б" класификациони број 112212), на кп. бр. 3289 КО Младеновац Варош у Младеновцу, 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 и 37/19-др.закон), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15 и 114/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), члана 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13, "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19) и члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу спрата над постојећом вишепородичном стамбеном зградом (означена бр.1 на копији плана) макс. димензија 14,71m x 11,06m, до спратности П+3 и формирање стамбеног простора са 2 нове стамбене јединице и то: стан бр. 6- једнособан, нето површине 49,82 m² и стан бр.7- двособан, нето површине 66,24 m² (категирија "Б" класификациони број 112212), на кп. бр. 3289 КО Младеновац Варош у ул. Браће Бацак бр. 29 у Младеновцу за потребе израде техничке документације у складу са Генералним планом Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр.9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 3289 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.01.40 ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Б"- (112221)**
- **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) :
Бруто развијена грађевинска површина доградње је БРГП = 165,84 m²
- **КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**
Постојећи објекат има један улаз и укупно 5 станова. У приземљу зграде налазе се помоћне просторије и један стан. На трећем спрату је пројектовано 2 стана, тако да објекат укупно има 7 станова у целом објекту.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3289 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, вишепородично становање у ужем градском центру.

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
- могућа трансформација просторног решења из слободностојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.

**Компатибилност намена- извод из Генералног плана Младеновца 2021.
Вишепородично становање као доминантна намена је компатибилно са:**

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

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на ул. Браће Бацак кп. бр. 3801/1 КО Младеновац Варош, преко к.п. бр. 3275/1 КО Младеновац Варош, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметни вишепородични стамбени објекат је изграђен као слободностојећи објекат на парцели (к.п. бр. 3289 КО Младеновац Варош) који са суседним вишепородичним стамбеним објектима чини отворен стамбени блок (к.п. бр. 3275/1 КО Младеновац Варош). На предметној парцели (к.п. бр. 3289 КО Младеновац Варош) је изграђен вишепородични стамбени објекат који је означен бр. 1, има један улаз, површине у основи 140 м², спратности По+П+1, који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат је учртан у копији плана парцеле и предвиђена је доградња, односно надзиђивање ради изградње 2 нове стамбене јединице у новоформираној етажи вишепородичне стамбене зграде у ул. Браће Бацак бр.29 у Младеновцу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону вишепородичног становања ужег градског центра:**

- Индекс изграђености парцеле износи: **до 4,5.**
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 70%**

- Максимална дозвољена спратност: **П+2+Пк до П+4+Пк, изузетно П+6+Пк**
- Процент озелењених површина: **10%**
- Однос становања и делатности : **50-90%/50-10%**
- Начин изградње: **ивични и слободни систем 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
x	x	x	x	x

- **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%).
 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 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.
- **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 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.

- **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).

- **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.

- **Приступ:** из ул. Браће Бацак

- **Паркирање:** Паркирање планирати у оквиру блока и то једно паркинг место или гаражно место на један стан.

- **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:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена спада у условно повољне терене који условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелационо прилагођавање природним условима, заштите стабилности ископа, контролисано дренажање итд.).

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

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је пре 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).

- **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 дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-151/19 од 26.07.2019. године** издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3, уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 од 26.07.2019. године.
- **Услови за пројектовање и прикључење од 18.07.2019. год.** издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
- **Услови за потребе издавања локацијских услова за надзиђивање стамбене зграде на к.п. бр. 3289 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац** издати од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад, Београд, Таковска бр.2.

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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

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 и 37/19-др.закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 72/18).

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 грађевинске и комуналне послове Одсек за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15, 96/16 и 120/17) 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, те да сва акта која 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, потписаном квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са локацијским условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 310 динара и такса за издавање локацијских услова у износу од 2810,00 динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара.

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења бр. ИДР 06-19 од 22.04.2019. године израђеног и овереног од стране "AWA PLUS" доо из Младеновца, ул. Дрварска бр.2, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Вујадин Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 3534 03

2. Пуномоћја

3. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 3289 КО Младеновац Варош израђеног у Геодетском бироу "TERRA" Степић Миодраг, пр из Младеновца

4. Уговора о надзиђивању стамбене зграде овереног код Јавног бележника Стајић Зорана из Младеновца, ул. Краља Петра I бр. 193 УОП II 2384-2019 од 20.05.2019. године

5. Записник и Одлука Скупштине стамбене заједнице ул. Браће Бацак 29 у Младеновцу од 29.01.2018. године

6. Копије плана за кп. бр. 3289 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-085-10005/2019 од 10.07.2019. године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

7. Копије катастарског плана водова бр. 952-04-301-2129/2019 од 10.07.2019. године издате у РГЗ-у, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова

8. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-151/19 од 26.07.2019. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3, уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 од 26.07.2019. године.

9. Услова за пројектовање и прикључење од 18.07.2019. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

10. Услова за потребе издавања локацијских услова за надзиђивање стамбене зграде на к.п. бр. 3289 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издатих од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад, Београд, Таковска бр.2.

XI УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова број 25 са уплаћеном таксом у износу од 466,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18).

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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон) 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 и 37/19-др.закон).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева

2. Имаоцима јавних овлашћењаи

3. на објаву на сајту ГО Младеновац, www.mladenovac.gov.rs

АЂ

НАЧЕЛНИК:
Златко Рогвић, дипл. правник