

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-11332-LOC-1/2017**
инт. број: III-07-350-107/2017
Младеновац
Датум: **18.05.2017.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-11332-LOC-1/17, интерни број III-07-350-107/2017, **Радојевић Јелене из Младеновца** [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за првредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Јелене Синђелић из Београда [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта-хидрофорска кућица са бунаром, спратности П+0, на кп. бр. 2662 КО Младеновац Село, 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), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/16), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), 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, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу помоћног објекта - хидрофорска кућица са бунаром, спратности П+0, на кп. бр. 2662 КО Младеновац Село, потребне за израду пројекта за издавање Решења о одобрењу за извођење радова у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 2662 КО Младеновац Село
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.07.30ха**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 1,96m²
Спратност: П+0
- **Објекат:** Хидрофорска кућица са бунаром

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2662 КО Младеновац Село, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ширег 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.
 - изградња помоћног објекта који је у функцији главног објекта, на парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гаража, остава, септика јама, бунари, цистерне за воду и сл.)

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Милутина Миланковића, преко кп. бр. 2664 КО Младеновац Село, уз писмену сагласност сувласника парцеле, која је дата на записник пред службеним лицем овог Одељења, дана 27.04.2017.год., тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмета парцела је неизграђена.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**
 Коefицијент изграђености: **0.25-0.80**
 Процент изграђености: **до 30%**
 Макс. дозвољена спратност: **П+1+Пк**
 Процент озелењених површина: **30%**
 Однос становања и делатности: **преко 80% до 20%**
 Начин градње: **парцеле претежно 700m² и више.**

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

- **Посебна правила за изградњу објекта - породично становање:**

Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат..... .16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... .. 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

Минимална површина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат..... 300 m²
- Двојни објекат..... 400m² (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m²
- Објекат у прекинутом низу.....200m²
- Пулуатријумски објекат.....130m².

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m.

Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.
Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).
- **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.
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 (денivelација 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. шахтови 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.
Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Приступ:** из ул. Милутина Миланковића, преко кп. бр. 2664 КО Младеновац Село, уз писмену сагласност сувласника парцеле која је дата на записник пред службеним лицем овог Одељења дана 27.04.2017.год.
- **Паркирање:**
За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру парцеле.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели није евиденирано клизиште 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 Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 2662 КО Младеновац Село, налазила 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 наведеног плана. 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.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о одобрењу придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- ❖ **"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-73/17 од 11.05.2017.год.**

- **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 Решења о одобрењу, 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 и 77/15).

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

VII Захтев за издавање Решења о одобрењу, подноси се Одељењу за грађевинске и комуналне, послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15) 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 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, потписаним квалификационим електронским потписом.

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

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.913,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15 и 96/16).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења- пројекат архитектуре, број ИДР 1/2017 од 24.04.2017.год. за изградњу помоћног објекта- хидрофорска кућица са бунаром, на кп. бр. 2662 КО Младеновац Село, израђеног и овереног од стране Друштва са ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновац, ул. Дрварска број 2, главни и одговорни пројектант Вујадин Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 3534 03;
2. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-73/17 од 11.05.2017.год;
3. Катастарско-топографског плана израђен и оверен од стране Геодетског бироа "СИНОР 3" Младеновац;
4. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-50/2017 од 03.05.2017.год;
5. Копије плана парцеле за кп. бр. 2662 КО Младеновац Село, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-70/2017 од 03.05.2017. године;
6. Сагласности власника суседне кп. бр. 2664 КО Младеновац Село, дата на записник пред службеним лицем овог Одељења, дана 27.04.2017.год.

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 изградњом, 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 и 145/14) прибавити Решење о одобрењу 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,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

Начелник:
Катарина Стевановић, д.и.г.