

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
и инвестиционо пројектовање
ROP-MLA-34846-LOC-1/2017
инт. број: III-07-350-282/2017
Младеновац
Датум: 29.12.2017. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-34846-LOC-1/2017 од 07.11.2017. године који је поднео Драган Кевкић и други 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 поткровља над постојећом вишепородичном стамбеном зградом (категија "Б" класификациони број 112212), на кп. бр. 3568 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 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 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 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС) и члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу поткровља над постојећом вишепородичном стамбеном зградом спратности П+3 и формирање стамбеног простора са 8 стамбених јединица (категија "Б" класификациони број 112212), макс. димензија 50,33m x 11,17m, макс. спратности после доградње приземље, три спрата и поткровље (П+3+Пк), на кп. бр. 3568 КО Младеновац Варош у ул. Радничка бр. 27-33 у Младеновцу за потребе израде техничке документације.

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
к.п. бр. 3568 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.11.90 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 = 583,31 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3568 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 централном градском подручју.

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 у жег 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.

- Предметна парцела 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. 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 објекат који има четири улаза, површине у основи 550 m², спратности П+3, који је изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката. Објекат је уцртан у копији плана парцеле и предвиђена је доградња, односно надзиђивање равне кровне терасе изнад трећег спрата ради изградње 8 нових стамбених јединица у новоформираном поткровљу вишепородичне стамбене зграде 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**

- 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, 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:

 - на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
 - 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;
 - 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;
 - 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:

 - 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).

- **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.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је до 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).
Чланом 88. Закона о планирању и изградњи 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 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.
- **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 од Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" доо Београд, број 84110, МВ, ЕМ-219/17 од 05.12.2017. године;
- Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" Младеновац од 30.11.2017. 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 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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16 и 96/16).

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 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 и 96/16) 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 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу од 14.006,00 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 и 96/16), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара .

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења бр. ИДР 05-17 од 10.09.2017. 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. копије катастарског плана водова бр.956-01-1213/2017 од 21.11.2017. године издате од РГЗ-а, Центар за катастар непокретности Београд, Одсек за катастар водова

3. копије плана к.п. бр. 3568 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-190/2017 од 20.11.2017. год. издате од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац

4. катастарско-топографског плана за кп. бр. 3568 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновца

5. информацију о локацији бр. III-07-350-106/2017 од 09.05.2017. године издату од Одељења за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање

6. Услови за пројектовање и прикључење од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, ул. Масарикова 1-3, број 84110, МВ, ЕМ-219/17 од 05.12.2017. године

7. Услови за пројектовање и прикључење од 30.11.2017. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

8. уговор о уређивању међусобних односа стамбене зграде и инвеститора о извођењу радова на санацији равнoг крова овереног код Јавног бележника Стајић Зорана из Младеновца, овереног под УОП-II: 6566-2017 од 17.10.2017. године

9. пуномоћје од 26.10.2017. године

10. пуномоћје од 05.10.2017. године

11. Доказа о уплати административних такси за подношење захтева и издавање услова и накнаде за ЦЕОП

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.

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
2. Имаоцима јавних овлашћењаи
3. на објаву на сајту ГО Младеновац

АЂ

НАЧЕЛНИК:
Катарина Стевановић, диг