

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
број: ROP-MLA-24691-LOC-1/2019
инт. број: III-07-350-288/2019
Младеновац
Датум: 30.09.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Одсек за грађевинске послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број ROP-MLA-24691-LOC-1/2019 од 21.08.2019. године који је поднела Исмаиловић Авдула из [REDACTED], преко пуномоћника Милун Бована из [REDACTED], испред Пројектовање и изградња објеката "Бован студи" из [REDACTED], кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом на кп. бр. 352 КО Младеновац Варош у ГО 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 115/15 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 и "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) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом макс. димензија 10,04m x 11,59 m, спратности приземље (П+0) на кп. бр. 352 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац, потребне за израду пројектне документације у складу са Генералним планом Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр.9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 352 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.03.09ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- 111011- стамбена зграда са једним станом
- **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 објекта је БРГП = 92.02 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Предметна парцела **352 КО Младеновац Варош**, на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр.9/05) налази се у зони остале намене, породично становање централног градског подручја, са ограничењем неповољни терени- клизиште, тако да је потребно израдити елаборат о геотехничким условима изградње према прописима о геолошким истраживањима.
- Могуће интервенције 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
 - могућа трансформација просторног решења из слободностојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.
- **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. Дунавску, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
 - **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена породична стамбена зграда- објекат означен бр.1, површине 36 м², спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге који је у приватној својини Исмаиловић Авдула са уделом 1/1. Предметни стамбени објекат је планиран да се руши.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Породично становање обухвата једнопородично и вишепородично становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности, претежно на засебној парцели, са једном или више стамбених јединица (максимално до 3 стана по објекту), услед постојања или формирања једног или више домаћинстава која су настала, или настају услед различите старосне структуре домаћинстава (три генерације). Под нижом спратношћу подразумева се спратност објеката максимално до П+2+Пот.

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта.

На грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти до укупне површине 40 м², максималне спратности Под+П.

На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта може се локацијским условима утврдити изградња помоћног објекта површине веће од 40 м², гараже и пословног објекта, до максималних урбанистичких показатеља утврђених за одређену целину. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта не могу се постављати монтажни објекти-киосци.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 300,00м².

Најмања ширина парцеле за изградњу слободностојећих објеката износи 12,00 м.

- **Параметри за зону породичног становања централног градског подручја:**

- Индекс изграђености парцеле: **1-1,50**
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 40%**
- Максимална дозвољена спратност: **П+1+Пк до П+2+Пк**
- Број паркинг места: **1ПМ/1 стан**
- Процент озелењених површина: **25%**
- Однос становања и делатности : **преко 80% до 20%**

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.

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

Табела компатибилности за породично становање:

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

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,0 m 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%).

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

Међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада, слободностојећег породичног стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 1,50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2,50 m.

- **Висинска регулација објекта:**

Висина објекта представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе 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 стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- **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 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.
- Спољне степенице:**
 Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.
 Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- Пристап:** из ул. Дунавске.
- Паркирање:**
 За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то- 1 паркинг или гаражно место на 1 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.
- Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго**
 Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта.
- Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели је евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена неповољни су услови за урбанизацију.
За предметну парцелу потребно је израдити геомеханички елаборат који садржи пројекат конструкције са посебним освртом на положај и стабилност објекта због ограничења локације у погледу геомеханичке стабилности тла.
- Ограђивање грађевинске парцеле:**
 Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати “живом“ (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Мере заштите:**

У случају откривања археолошких налазишта приликом извођења радова инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

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

IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Услови за пројектовање и прикључење на водовод и фекалну канализацију од 05.09.2019. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
- Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-198/19 од 10.09.2019. 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 број 84110, ВМ, ЕМ-198/19 од 10.09.2019. 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, 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 Решења о грађевинској дозволи, 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 објекта ("Сл. гласник РС", број 72/18).

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

VII Захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске и комуналне 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 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 квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења Решења о грађевинској дозволи 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 1880,00 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. 51/2019/07 од 01.07.2019. године израђеног и овереног од стране Милун Бован пр Пројектовање и изградња објекта "БОВАН СТУДИ" из Младеновца, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре израђене од стране главног и одговорног пројектанта Милун Бована, дипл.инж. грађ. са лиценцом бр. 310 3048 03
2. Овлашћења
3. Катастарско-топографског плана кп. бр. 352 КО Младеновац Варош израђеног у Геодетском бироу "Међа" Зоран Матић пр из Младеновца
4. Копије плана за кп. бр. 352 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-085-12999/2019 од 26.08.2019. године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац
5. Копије катастарског плана водова бр. 952-04-301-2733/2019 од 26.08.2019. године издате у РГЗ-у, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова
6. Услова за пројектовање и прикључење на водовод и фекалну канализацију од 05.09.2019. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
7. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-198/19 од 10.09.2019. 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 број 84110, ВМ, ЕМ-198/19 од 10.09.2019. године.

XI УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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.

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

НАЧЕЛНИК:
Златко Рогич, дипл.правник