

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

**ROP-MLA-39966-LOC-1/2021**

**инг. број: III-07-350-509/2021**

Младеновац

Датум: 17.11.2021. год.

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-39966-LOC-1/2021 од 09.11.2021. год. који су поднели Јовановић Владан из [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], и Ћирковић Љиљана из ГО [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], преко пуномоћника Јелене Синђелић из [REDACTED], ул. [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу породичног стамбеног објекта у улици Осмог марта бр.7 у Младеновцу (категирија "А" класификациони број 111011), на кп. бр. 5840 КО Младеновац Варош, 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, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), 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. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), члана 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС" бр. 18/16), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и "Сл. гласник гласник РС", број 7/16- Одлука УС), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), доноси:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За реконструкцију и доградњу стамбене зграде са једним станом до спратности Сут+П+1 у улици Осмог марта бр.7 у Младеновцу (категирија "А" класификациони број 111011), на кп. бр. 5840 КО Младеновац Варош у складу са Генералним ланом Младеновац 2021 („Сл. лист града Београда“, бр.9/05), за потребе израде техничке документације.

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. 5840 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 565m<sup>2</sup>
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011)

(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску бруто површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.С2.1002002. односно збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

- БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих дел објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, параветима и оградама) :

**БРГП = 331,06 m<sup>2</sup>**

**Укупна бруто површина објекта 376,86 m<sup>2</sup>**

**Нето површина објекта 301,77 m<sup>2</sup>, од тога доградња 78,58 m<sup>2</sup>.**

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:

Једна стамбена јединица

#### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 5840 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, породично становање ужег градског центра.
- Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Предметна парцела кп. бр. 5840 КО Младеновац Варош има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Осмог марта - к.п. бр. 3002 КО Младеновац Варош, тако да испуњава услов за грађевинску парцелу.

- 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.
- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: На предметној парцели је изграђена је породична стамбена зграда (обележен бр. листу непокретности и на копији плана) површине 188 m<sup>2</sup>, корисна површина 223 m<sup>2</sup>, грађевинска површина 286 m<sup>2</sup>, спратности По+П+Пк, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, гаража (обележен бр. 2 у листу непокретности и на копији плана) површине 20 m<sup>2</sup>, спратности П+0, објекат преузет из земљишне књиге и помоћна зграда (обележен бр. 3 у листу непокретности и на копији плана) површине 12 m<sup>2</sup>, спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу који се уклања.
- **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 m<sup>2</sup>, максималне спратности Под+П.

На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта може се локацијским условима утврдити изградња помоћног објекта површине веће од 40 m<sup>2</sup>, 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 300,00m<sup>2</sup>.

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

- **Параметри за зону породичног становања у жег градског центра:**

- Индекс изграђености парцеле: **1-1.5**
- 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 фундаирања 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 у жег 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:**

Задржава се постојећа грађевинска линија ка ул. Осмог марта.

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.

Планира се реконструкција и доградња објекта на удаљености мањој од 1,5 m од к.п. бр. 3023 и 3019 КО Младеновац Варош уз писмену сагласност суседа.

#### **• 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, 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.

#### **• 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.

#### **• Приступ:** из ул.Осмог марта- к.п. бр. 3002 КО Младеновац Варош.

#### **• 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.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

#### **• 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 тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

- **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 ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у основици 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 ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

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

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 отварати ван регулационе линије.

- **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).

- **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.

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијском дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

#### **IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

**Обзиром да постојећи стамбени објекат има прикључке на инфраструктуру и да се не планира повећање постојећих капацитета прикључака, нису прибављени нови услови за прикључење од комуналних предузећа.**

- **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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/2) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 73/19).

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, урбанистичке 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. 68/19) 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, односно до истека важења, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 320,00 динара и за издавање локацијских услова у износу од 1890,00 динара наплаћена је по тарифном броју 1. и 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 реконструкције и доградње стамбене зграде Сут+П+1 на к.п. бр. 5840 КО Варош Младеновац бр. 14-21 од октобра 2021. године израђено и оверено од стране „АВА ПЛУС“ доо из Младеновца, ул. Дрварска бр.2, одговорно лице пројектанта Вујадин Радовановић, дива које садржи главну свеску, главни пројектант Вујадин Радовановић, дипл.инж. арх. са лиценцом бр. 300 3534 03 и пројекат архитектуре, одговорни пројектант Вујадин Радовановић, дипл.инж. арх. са лиценцом бр. 300 3534 03

2. Пуномоћја
3. Сагласности оверене под бр. УОП-П: 8394-2021 од 05.11.2021. године код Јавног бележника Татјане Митровић из Младеновца, ул. Краља Петра Првог 242
4. Сагласности оверене под бр. УОП-П: 8367-2021 од 04.11.2021. године код Јавног бележника Татјане Митровић из Младеновца, ул. Краља Петра Првог 242
5. Решења Другог основног суда у Београду Судска јединица у Младеновцу П2 О.бр.4166/10 од 11.02.2011. год. (правноснажно од 11.02.2011.год.)
6. Копије катастарског плана за кп. бр. 5840 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-085-23984/2021 од 12.11.2021. године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац
7. Копије катастарског плана водова бр. 956-301-26212/2021 од 12.11.2021. године издате у РГЗ-у, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд
8. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 5840 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу "TERRA" Степић Миодраг, пр из Младеновца

**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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) прибавити Грађевинску дозволу по чл.135. Закона о планирању и изградњи 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, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћењаи
3. на објаву на сајту ГО Младеновац
4. Архиви

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Златко Роговић, дипл.правник

