

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: **III-07-350-151/2015**
Младеновац
Датум: **24.06.2015.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-151/2015** од **26.05.2015.год.** који је поднео Бркић Драган из Младеновца ул. Страхињића Бана бр. 8, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег објекта стамбеном зградом са једним станом, 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), Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), 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 и 23/13) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч. текст и 13/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу постојећег објекта стамбеном зградом са једним станом у ул. Десанке Максимовић број 10, на кп. бр. 451/1 КО Варош Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: кп. бр. 451/1 КО Варош Младеновац**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05.71ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011) стамбена зграда са једним станом, спратности П+1 (приземље и спрат).**
- **БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГО = БПО = 277.09m²; НПО=173.13 m².**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 451/1 КО Варош Младеновац, налази се у грађевинском подручју – зона вишепородичног становања централног 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.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена три објекта: породична стамбена зграда, - означена бројем 1 и две помоћне зграде- означене бројем 2 и 3 на копији плана парцеле.
Сви објекти су учртани у копији плана парцеле.

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%
 - Процент озелењених површина: 15%
 - Максимална дозвољена спратност: до П+5+Пк.

Табела компатибилности за вишепородично становање:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	јавно зеленило	Породично становање	Комерцијалне намене ужег градског центра	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле за стамбену зграду са једним станом:**
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.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте за стамбену зграду са једним станом:**
Међусобна удаљеност нових објеката је 4.00m.
- **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%).
- **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:
 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 1,80m 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 гла.
- **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. шахови 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. Десанке Максимовић (стари назив ул. Негована Обрадовића).
- **Паркирање:**

Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.
За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан
- **Инжењерско-геолошки услови:**

Предметна парцела се према Генералном плану Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони клизишта и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена спада у неповољне терене за урбанизацију.
У зонама клизишта и хидрогеолошки неповољних терена неопходна је израда Елабората геомеханичког испитивања терена.
- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује



висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Објекти који се руше:**

Породична стамбена зграда, површине 60m², - означена бројем 1, предвиђена је за рушење.

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

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 451/1 КО Варош Младеновац, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона вишепородично 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.

- **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 сефтификата о енергетским својсима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Техничке услове за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, број УМ-81/15 од 01.06.2015. године;**

У вези Вашег захтева број УМ-81/15 од 28.05.2015.год, за издавање Техничких услова у поступку издавања локацијских услова, обавештавамо вас да дограђене помоћне објекте, број 1 и број 2 стамбеном зградом са једним станом на кп. бр. 451/1 КО Варош Младеновац, могуће прикључити на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕДБ ДОО БЕОГРАД по следећим условима:

1. ЕНЕРГЕТСКИ УСЛОВИ:

1.1. Планирана инсталисана снага објекта:

П_ј = 25kW

1.2. Планирана једновремена вршна снага објекта:

П_ј = 17,25kW

1.3. Фактор снаге (cosj) не сме бити испод:

0,95

1.4. Подаци о објекту:

Начин грејања објекта: Чврсто грејање

Садржај објекта	број јединица	инсталисана снага (kW)	Једновремена снага (kW)	Н.Н. прекидачи (А)
Станови	1	25	17,25	3x25А
Укупно	1	25	17,25	

2. ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ:

2.1. Место прикључења:



Прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу испоручиоца биће на страни напона 0,4 kV

На постојећи вод 1kV X00/0-A, 3x70+54,6mm² извод број IV из ТС 10/0,4 kV рег. бр. М-3 "Колонија Драпшин".

2.2. Начин прикључења:

2.2.1. За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак:

- Проводником X00-A, 4X16 mm² од стуба постојеће нисконапонске електродистрибутивне мреже X00/0-A, 3x70+54,6 mm², непрекинуто до измештеног мерног ормана са ел. бројилом који ће се поставити на постојећем стубу (бб), који се налази на граници власништва кп. бр. 451/1. Проводник X00-A, 4X16mm² поставити у одговарајуће заштитно црево.

2.3. Место и начин мерења испоручене електричне енергије:

2.3.1. Мерење потрошње електричне енергије вршиће се на страни напона 0,4 kV у измештеном мерном орману на јавној површини на следећи начин:

- Трофазним електричним бројилом, уз уградњу аутоматских прекидача ниског напона типа U или C, назначене струје приказаних у табели из тачке 1.4.

Мерење потрошње електричне енергије вршиће се мерним уређајима чије су функционалне и техничке карактеристике усклађене са захтевима Стручног савета ЈП ЕПС усвојеним 29.04.2011. год. за примену у АМ/МДМ системима (припремљеним за систем даљинског читавања и управљања потрошњом са ДЛМС протоколом).

2.3.2. Унутрашњи прикључак извести у складу са Интерним стандардима ЕДБ д.о.о. Београд.

2.4. Начин заштите од пренапона, напона корака и додира:

Поставити темељне уземљиваче код свих нових објеката и изградити унутрашњу електричну инсталацију објекта према одобреном максималном оптерећењу.

Заштита од напона корака и додира и заштитна мера од електричног удара треба да буде усаглашена са важећим прописима и препорукама из ове области и Интерним стандардима ЕДБ д.о.о. Београд.

3. ТРОШКОВИ ПРИКЉУЧКА

3.1. Висина трошкова прикључка (тип прикључка: Т1Б) Инвеститора, укључујући мерно место, обрачуната на дан 01.06.2015. године, по Ценовнику који се примењује од 01.01.2013. године и који је урађен у свему према Закону о енергетици и Методологији о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључења на систем за пренос и дистрибуцију електричне енергије, износи 76.497,96 динара.

Наведени трошкови обухватају:

- трошкове опреме, уређаја и материјала	34.704,30дин.
- трошкове извођења радова	19.350,00дин.
- трошкове израде пројекта, прибављања потребне документације и стварања других услова за изградњу прикључка	2.764,00дин.
- део трошкова система насталих због прикључења објекта	19.679,50дин.

Укупно: 76.497,96дин.

Трошкове дефинисане овом тачком увећање за износ ПДВ-а сноси инвеститор.

Инвеститор се обавезује да износ из тачке 3.1. према Обавештењу о начинима измирења трошкова прикључка, које му је уручено уз техничке услове, уплати у целости на текући рачун ЕДБ ДОО БЕОГРАД број 160-705-95 који се води код BANCA INTESA са позивом на број УМ-81/15 или на благајни ЕДБ ДОО БЕОГРАД, Београд, ул. Господар Јевремова бр. 26-28 у року од 15 дана од дана доношења грађевинске дозволе за изградњу објекта. ЕДБ ДОО БЕОГРАД ће инвеститору издати Потврду о извршеној уплати трошкова прикључка, која ће бити саставни део ових Техничких услова.

3.3. Коначни обрачун трошкова за прикључење на електродистрибутивни систем биће утврђен Решењем (одобрењем за прикључење) објекта.

4. ОСТАЛИ УСЛОВИ:

4.1. Ови Технички услови важе годину дана од дана издавања.



4.2. ЕДБ ДОО БЕОГРАД ће приступити припремним радовима за прикључење објекта након уплате трошкова из тачке 3.1.

• **САГЛАСНОСТ НА ЛОКАЦИЈУ И УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ, ОДНОСНО ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОД ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" МЛАДЕНОВАЦ бр. 2794 од 28.05.2015.**

На основу чл. 54. 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), Уредбе о пречишћавању и дистрибуцију вода ("Сл. лист града Београда", број 23/05, 2/11 и 29/14) и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", број 6/10 и 29/14) ЈКП Младеновац - Сектор за водовод и канализацију - Служба за развој, пројектовање и надзор даје:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА:

1. ВОДОВОД

Обзиром да на парцели на којој се планира доградња постоји стамбени објекат који је прикључен на водоводну мрежу и како се планира рушење тог објекта, постојећи прикључак се може искористити за планирану доградњу.

2. ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Обзиром да на парцели на којој се планира доградња постоји стамбени објекат који је прикључен на канализациону мрежу и како се планира рушење тог објекта, постојећи прикључак се може искористити за планирану доградњу.

Услови за пројектовање и прикључење важе све време локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе, а реализују се издавањем употребне дозволе, односно прикључењем објекта на инфраструктуру за коју су издати.

Накнада за издавање ових услова износи **3.902,00** динара, на основу важећег ценовника ЈКП "Младеновац" - Младеновац.

• **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 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 вршења контроле техничке документације према класи објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15).

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 комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

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 до **10.760,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о измени и допуни о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14 и 77/14)



X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са главном свеском у аналогном облику, број ИП 03-15 израђеног и овереног од стране Друштва са ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновац ул. Дрварска број 2 Младеновац, одговорни пројектант Вуједин Љ. Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 3534 03;
2. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности Младеновац, Одељење за катастар водова, број 956-01-13/2015 од 27.05.2015.год;
3. Копије плана парцела кп. бр. 451/1 КО Варош Младеновац, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-1/2015-149 од 11.05.2015.год;
4. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновац и оверен од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 955-16/2015;
5. Техничких услова од ЕДБ-а за прикључење предметог објекта, број УМ-81/15 од 15.06.2015.год;
6. Услова за пројектовање и прикључење на водоводну и фекалну канализацију од ЈКП "Младеновац" из Младеновац, број 2794 од 28.05.2015.год.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор градском већу Града Београда у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

На основу локацијских услова не може се започети са доградњом 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 Решење о грађевинској дозволи на доградњу стамбене зграде са једним станом и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева, Бркић Драгану из Младеновац ул. ул. Страхињића Бана бр. 8,
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Снежана Роговић, геод. тех.

НАЧЕЛНИК:
Драган Ивановић, д.и.г.