

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
и инвестиционо пројектовање
број: ROP-MLA-2345-LOCH-2/2018
инт. број: III-07-350-19/2018
Младеновац
Датум: 04.04.2018. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број ROP-MLA-2345-LOCH-2/2018, **Јовановић Радана из Младеновца, [REDACTED]**, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Оливере Илић Мартиновић, испред Бироа за пројектовање и изградњу "БОВАН СТУДИ", Младеновац, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбено-пословног објекта, односно реконструкцију постојеће стамбене јединице на првом спрату и доградњу уз постојећи стамбено-пословни објекат, стамбеним простором, тако да се формира једна стамбена јединица, спр. П+1, у ул. Космајска бр. 1, на к.п. бр. 3189 КО Младеновац Варош у градској општини 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 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Одлуке о допунама Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", бр. 29/03), Детаљног урбанистичког плана за комплекс између улица Вељка Влаховића, 29. Новембра, Милосава Влајића, Раје Петровића, Космајске и Љубе Чикића у Младеновцу (Сл. лист града Београда", бр. 12/89), 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 реконструкцију и доградњу постојећег стамбено-пословног објекта, односно реконструкцију постојеће стамбене јединице на првом спрату и доградњу уз постојећи стамбено-пословни објекат, стамбеним простором, тако да се формира једна стамбена јединица, спр. П+1, у ул. Космајска бр. 1, на к.п. бр. 3189 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) и Детаљним урбанистичким планом за комплекс између улица Вељка Влаховића, 29. Новембра, Милосава Влајића, Раје Петровића, Космајске и Љубе Чикића у Младеновцу (Сл. лист града Београда", бр. 12/89).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 3189 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05.38ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- (111011) - стамбена зграда са једним станом: 70%
"Б"- (123001)- зграда за трговину на велико и мало: 30%
- **ПОВРШИНА СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ, НАКОН РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ:**
БРГП: 210.10m²
Спратност: П+1

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3189 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, пословне и централне делатности ужег градског центра.
- **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. Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Предметна парцела има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Космајску, Краља Александра Обреновића и ул. Николе Пашића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена три објекта:
 - објекат број 1- породична стамбена зграда, пов. 110m² у основи, спратност П+1- која се састоји од пословних просторија у приземљу и два стана на спрату (оба стана власништво инвеститора, идејним решењем - постојеће стање- приказани као једна стамбена јединица), објекат преузет из земљишне књиге, који је предмет реконструкције и доградње. Уз постојећи објекат је изграђена надстрешница од челичних стубова, покривена салонитом, без одобрење за изградњу, која је предвиђена за рушење;
 - објекат број 2- гаража, пов. 40m², спр. П+0- објекат има одобрење за употребу, који се задржава;
 - објекат број 3- помоћна зграда, пов. 51m², спр. П+0, објекат уписан на основу Закона о озакоњењу објеката, који се задржава.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености парцеле** је однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. За предметну парцелу индекс изграђености износи: **до 4.5**
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. За предметну парцелу износи **до 70%**.
- Дозвољена максимална спратност објеката: **П+2+Пк - П+4+Пк, а изузетно П+6+Пк.** 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.

- **Минимални проценат зелених површина на парцели:** 10%
- **Однос становања и делатности:** 50-90%/ 50-10%
- **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).

Табела компатибилности за комерцијалне намене ужег градског центра:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Вишепородично становање	саобраћајни објекти и површине	јавно зеленило	породично становање	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**
 Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.
 Одлуком о допунама Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи, детаљни урбанистички план за комплекс између улица Вељка Влаховића, 29. Новембра, Милосава Влајића, Раје Петровића, Космајске и Љубе Чикића у Младеновцу (Сл. лист града Београда", бр. 12/89), примењује се у деловима регулационе и грађевинске линије.
 Предметни објекат је изграђен на регулационој линији, тако да се регулациона и грађевинска линија задржавају.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
 Најмања дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта комерцијалне намене ужег градског центра од линије суседне парцеле је 1.50m.
 Уколико се објекат гради у непрекинутом низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.
 За породичне стамбене објекте 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 реконструкцију постојећег објекта не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
 Међусобна удаљеност нових објеката комерцијалне намене ужег градског центра је 4.00m.
 За породичне стамбене објекте међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.
- **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 1,80 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:

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 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.

- **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. Космајске, ул. Краља Александра Обреновића и ул. Николе Пашића.

- **Паркирање:**

За објекте вишепородичног становања, као и објекте јавне намене, стационарање возила планирати на отвореним паркиралиштима и паркинг гаражама.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђује простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на један 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.

- **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.

- **Заштита културних добара и урбанистичка заштита:**

Предметни објекат захтева трајну заштиту ин ситу са могућношћу евентуалне промене намене у оквиру функције, са обавезом задржавања аутентичног архитектонског корпуса, потпуне рестаурације фасаде и враћањем свих примарних и секундарних елемената архитектонске пластике. За све планиране интервенције на објекту обавезно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.

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

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за предметни објекат достави пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење и условима за предузимање мера техничке заштите од:

- **Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-43/18 од 07.03.2018. године, која садржи Потврду деловодни број 84.000-Д.08.04.-57827/1.**
- **ЈКП "Младеновац" Младеновац од 05.03.2018. године.**
- **Завода за заштиту споменика културе града Београда, од 02.03.2018.год.**
 - Радовима обухватити замену дотрајалих елемената таванске конструкције и кровне конструкције са покривачем постојећег објекта спратности П+1, са доградњом са дворишне, југоисточне стране, стамбеног простора исте спратности и нагиба кровних равни и покривача;
 - Фасаде дограђеног дела пројектовати у свему према постојећим;
 - Дозвољава се могућност повољнијег организовања унутрашњег простора постојећег стамбеног дела објекта ради усклађивања са дограђеним делом, а према потребама корисника;
 - Фасаде постојећег објекта обновити према аутентичном стању;

- Извршити преглед и поправку фасадне столарије објекта, са заменом свих дотрајалих и оштећених елемената;
- Извршити замену дотрајале фасадне лимарије (сви лимени опшивци, хоризонтални и вертикални олуци, солбанци и сл.) новом од поцинкованог лима завршне обраде у свему према аутентичног објекта;
- Извршити преглед и поправку фасадне браварије, замену оштећених или недостајућих елемената новим у свему по угледу на постојеће и бојење бојом за браварију, са свим неопходним предрадњама у постојећем тону;
- Радове извести квалитетно у складу са важећим грађевинским стандардима, нормативима и прописима за дату врсту радова;
- У оквиру своје надлежности. Завод за заштиту споменика културе града Београда оствариће увид у спровођење мера технике заштите током извођења радова на објекту;
- Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање обавезује се да Заводу за заштиту споменика културе града Београда достави један примерак техничке документације на основу које је издата грађевинска дозвола.

- **Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-110/2018 од 26.02.2018.год.,** Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну реконструкцију и доградњу стамбено-пословне зграде, спр. П+1, није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2 Уредбе о локацијским условима.

- **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 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 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, 96/16 и 67/17).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу изради 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. 113/1, 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 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **11.393,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16 и 67/17).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решење - главна свеска и пројекат архитектуре, бр. ИДП -101/01/2018 од јануара 2018.год. за реконструкцију и доградњу стамбено-пословног објекта у ул. Космајска бр. 1, на к.п. бр. 3189 КО Младеновац Варош, израђен од стране Бироа за пројектовање и изградњу "БОВАН СТУДИ", Младеновац, главни пројектант Оливера Илић Мартиновић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 F122 07;
2. Записника о поравнању Основног суда у Младеновцу, ЗР. бр. 530/15 од 27.04.2015.год. за предметну парцелу са скицом коришћења предметне парцеле, израђен и оверен од стране Судског вештака Миодрага Степића и Зорана Чолића испред Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
3. Решења о коришћењу предметне парцеле Основног суда у Младеновцу, 1Р. бр. 306/13 од 24.05.2015.год;
4. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 3189 КО Младеновац Варош, израђен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца;
5. Копије катастарског плана водова бр.956-01-209/2018 од 23.02.2018 године, издате од РГЗ-а, Центар за катастар непокретности Београд, Одсек за катастар водова;
6. Копије плана парцеле за к.п. бр. 3189 КО Младеновац Варош, бр. 952-04-29/2018 од 23.02.2018. год. издате од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац;
7. Потврде од "ЕПС Дистрибуција" Београд, деловодни број 84.000-Д.08.04.-57827/1 од 07.03.2018.год;
8. Услова за пројектовање и прикључење од ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ,ЕМ-43/18 од 07.03.2018.год;
9. Услова за предузимање мера техничке заштите од Завода за заштиту споменика културе града Београда, од 02.03.2018.год;
- 10.Обавештења МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-110/2018 од 26.02.2018.год;
- 11.Услова за пројектовање и прикључење од 05.03.2018.год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32.

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 овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

НАЧЕЛНИК:
Катарина Стевановић, диг