

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-872-LOC-1/2022**

инт. број: III-07-350-15/2022

Младеновац

Датум: **04.02.2022.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-872-LOC-1/2022, интерни број III-07-350-15/2022 **Војиновић Николе** [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Иване Блажић Шевић [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу и промену намене помоћног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) у пословни објекат- сервис за технички преглед возила, на кп. бр. 2370/1 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, 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), 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 Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС и "Сл. лист града Београда", број 60/19), Статута градске општине Младеновац ("Сл.лист Града Београда" бр. 40/10, 38/13 - преч.текст и 82/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу и промену намене помоћног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) у пословни објекат- сервис за технички преглед возила, на кп. бр. 2370/1 КО Младеновац Варош, 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. 2370/1 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.74,29ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б" (123001) - зграда за трговину на велико и мало- трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простор за аукцију и изложбе, затворене пијаче, сервисне станице за моторна возила итд. до 400м² или П+1.

- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу под свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

БРГП објекта: 227,30м²

Спратност: П+0

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2370/1 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона јавне намене, саобраћај и објекти саобраћаја, ширег градског подручја , са одраничењима инфраструктуре, коридор државног пута 1Б реда број 25 и коридор зоне заштите водозворништа.

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20,00m поред државног пута 1Б реда, рачунајући од спољне ивице

земљишног путног појаса предметног државног пута.

- Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметне парцеле налазе у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- **Табела компатибилности за саобраћајни објекти и површине:**

Комерцијалне намене ужег градског центра	Индустрија, производне делатности
x	x

- **Комерцијалне намене ужег градског центра су:**

Комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико, (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, кладионице, коцкарнице, пословно стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни објекти дечијих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл.).

- **Индустрија и производне делатности су:**

Складишта, стоваришта, магацини, производно занатствено, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.

- **Јавне намене и објекти јавног интереса су:**

- јавне службе и објекти друштвених делатности централних функција,
- комунални објекти, мреже и постројења инфраструктуре (водоснабдевања, канализације, електроенергетике, топлификације и гасификације и др),
- саобраћајне површине, мреже и објекти јавних саобраћајних функција.

- **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).

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50m, а за колекторни пролаз 5,00m

Предметна парцела је изграђена, има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Иве Андрић, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кт. бр. 2370/1 КО Младеновац Варош, изграђена су пет објеката и то:

- *објекат број 1*- зграда осталох индустријских делатности- индустријски објекат-магацин, спратности П+1. пов. 375m² -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се задржава;

- *објекат број 2*- остале зграда- магацин керамике, спратности П+0. пов. 335m² - објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се задржава;

- *објекат број 3*- помоћна зграда, спратности П+0. пов. 119m² - објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се задржава;

- *објекат број 4*- помоћна зграда, спратности П+0. пов. 85m² - објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, која је предмет пренамене и доградње;

- *објекат број 5*- помоћна зграда, спратности П+0. пов. 18m² - објекат изграђен без одобрења за градњу.

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: **1-1.7**

- **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 висина објекта: до 12м**

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

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20.00m од државног пута 1Б реда број 25, рачунајући од спољне ивице земљишног путног појаса предметног државног пута.

- **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 савлађују висину до 0.90m

Степенице које савлађују висину преко 0.90m, улазе у габарит објекта.

- **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 надзидка поткровне етажне износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи на нивоу приземља:**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), и то:

1. излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу;
2. излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
3. транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
4. платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

5. конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m

- **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.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.

- **Приступ:** из ул. Иве Андрић.

- **Паркирање:**

За паркирање возила по правилу обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на 70.00m² корисног простора.

- **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.

- **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).

- **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.

- **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 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 доградњу и промену намене помоћног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) у пословни објекат- сервис за технички преглед возила, достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110/НМ, ЕМ-12/22 од 28.01.2022.год. уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-12/22 од 28.01.2022.год.
- v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-872-LOC-2/22 од 31.01.2022.год.
- v. ЈКП "БЕОГРАДСКИХ ЕЛЕКТРАНА", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број СТЕ ДП 3658 од 11.01.2022.год.
- v. МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-25/2022 од 26.01.2022.год.

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед захтева и идејног решења достављеног овом органу у име ГРАДА БЕОГРАДА, УПРАВЕ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ, Одељења грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, инт. бр. III-07-350-15/2022 од 18.01.2022. године у поступку издавања локацијских услова на основу усаглашеног захтева у оквиру обједињене процедуре електронским путем, за издавање услова у погледу мера заштите од пожара, у складу са чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020), за доградњу и промену намене помоћног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) у пословни објекат- сервис за технички преглед возила, на кп. бр. 2370/1 КО Младеновац Варош и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 115/2020).

- v. ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" БЕОГРАД, Водопривредни центар "Морава" Ниш, број 694/1 од 19.01.2022.год.

Увидом у достављену документацију, установљено је да се предвиђа изградња сервиса за технички преглед возила на к. п. бр. 2370/1 К.О. Младеновац Варош, у близини регулисаног јаруга Великог Луга. Велики Луг, према Одлуци о утврђивању пописа вода I реда („Сл. гласник РС“, бр. 83/2010) спада у водотоке I реда. Велики Луг је у зони будућег пословног објекта – сервиса за технички преглед возила регулисан водоток и обухваћен је Оперативним планом за одбрану од поплава за 2022. годину као заштитни водни објекат М.4.3.1. – *Леви насип и регулисано корито Великог Луга од ушћа потока Лесковаца до ушћа Сопотске реке.*

- Како предметни радови не спадају ни у једну врсту радова или објеката за које је предвиђено издавање водних услова у складу са чланом 117 Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), обавештавамо Вас да немамо посебне услове за ову врсту радова на аспекта водопривредне делатности.

- v. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 22431/2 -2022 од 31.01.2022.год.

- v. СЕКРЕТАРИЈАТА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ Градске управе града Београда-04 број 501.2-13/2022 од 31.01.2022.год.

Наведени услови за пројектовање и 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, 37/19-Др.закон, 9/20, 52/21) 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, 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", број 73/19).

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 Решење о грађевинској дозволи 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, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, 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, потписани квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе две године од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до 3.150,00 наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 01/02/2022 од јануара.2022.год. за доградњу и промену намене помоћног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) у пословни објекат- сервис за технички преглед возила, на кп. бр. 2370/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Бироа за архитектуру, урбанизам и грађевинарство "ARHINGART" из Младеновца, ул. Краља Александра Обреновића бр. 60/4, одговорно лице одговорни пројектант Ивана Блажић Шевић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 L191 09;
2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
3. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, НМ, ЕМ-12/22 од 28.01.2022.године;
4. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-12/22 од 28.01.2022.год;
5. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-872-LOC-1/2021 од 31.01.2022.год;
6. Обавештења од "ЈКП Београдске електране", Београд, ул. Савски насип бр. 11, број СТЕ ДП 3658/2 од 11.01.2022.год;
7. Обавештења од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-25/2022 од 26.01.2022.год;
8. Услови од ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" БЕОГРАД, Водопривредни центар "Морава" Ниш, број 694/1 од 19.01.2022.год;
9. Услови од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 22431/2 -2022 од 31.01.2022.год.
10. Решења од Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-13/2022 од 31.01.2022.год.
11. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-301-738/2022 од 17.01.2022.год;
12. Копије плана парцеле за кп. бр. 2370/1 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-667/2022 од 18.01.2022. године.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКСУ 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.

На основу локацијских услова не може се започети са доградњом и променом намене, 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, 52/21) 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, 37/19- Др. закон, 9/20, 52/21).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

СР

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник

