

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-19357-LOC-1/2020**
инт. број: III-07-350-237/2020
Младеновац
Датум: 24.08.2020. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-19357-LOC-1/2020 (интерни број III-07-350-237/2020), **Радојкић Радослава** [REDACTED], преко пуномоћника Манише Рибар из [REDACTED] кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу помоћне зграде, на кп. бр. 131/3 КО Младеновац Варош, кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, 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), 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" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Регулационог плана "Тозино воће" ("Сл. лист града Београда", број 13/03), Елабората исправке грешке у Регулационом плану "Тозино воће" у Младеновцу од августа 2010.год., 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), 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 изградњу помоћне зграде, на кп. бр. 131/3 КО Младеновац Варош, потребне за израду техничке документације у складу са Регулационим планом "Тозино воће" ("Сл. лист града Београда", број 13/03).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 131/3 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: 0.10,49ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А" -111011**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 76.80m²
Спратност: II+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 131/3 КО Младеновац Варош, на основу Регулационог плана "Тозино воће" ("Сл. лист града Београда", број 13/03), налазе се у зони 2, блок "Е" - зони остале намене, вишепородично становање у централног градског подручја.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена стамбена зграда са једним станом (означена бројем 1), пов. 90м², спр II+0, која се задржава.
- **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 је изграђена и има излаз на планирану јавну саобраћајну површину ул. Владимира Ђоровића (стари назив ул. 7 Јула) и ул. Алексе Челебоновића (стари назив ул. 159 Нова), тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

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 предметне парцеле индекс изграђености износи **од 1-3**.
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. За предметне парцеле износи **до 70%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката: до П+3+Пк.**

Објекти могу имати подрум уколико је то могуће сходно геолошким и хидролошким карактеристикама терена.
Могућа је изградња помоћног објекта мањег обима у функцији становања максималне спратности приземље П+0.
Објекти могу имати подрум уколико је то могуће сходно геолошким и хидролошким карактеристикама терена.
Објекат поставити на грађевинској линији која је утврђена овим планом, а у односу на суседне постојеће објекте.
Изузетно дозвољена је мања спратност у односу на максималну утврђену овим планом, уколико су суседни изграђени објекти нижи, ради формирања јединствене физиономије улице.
У једном објекту формирати више различитих стамбених јединица.
Приземље објекта може се користити за услужне делатности. Ове делатности не могу бити оне које могу продуктовати аерозагађења, буку или на било који начин угрожавати суседне објекте и станаре, а у циљу заштите животне средине. Обезбедити несметан приступ доставном возилу.
За 50% стамбених јединица обезбедити паркирање возила у оквиру објекта у гаражама. Остала паркинг места (једно паркинг место на један стан или локал), обезбедити у оквиру парцеле. Посебна изградња гаража на парцели није дозвољена.
Обезбедити могућност паркирања и у оквиру парцеле за потребе посетилаца.
Ограду парцеле формирати од живе ограде или транспарентне ограде висине макс. 1,40m.
Ограду ка улици поставити на регулациону линију.
Коту пода приземља поставити на висини од макс. 90cm од околног терена односно тротоара.
Објекат се може користити за услужне делатности у оквиру приземља.
Становање у подрумским просторијама није дозвољено.
- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 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 парпетима и оградама).
- **Објекти могу да се граде као:**
 - слободностојећи објекти,
 - у непрекинутом низу
 - у прекинутом низу
- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m, од улице Владимира Ђоровића (стари назив ул. 7 Јула) и 7.00m од ул. Алексе Челебоновића (стари назив ул. 159 Нова), осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
Приликом изградње нових објеката мора се водити рачуна о инсолацији постојећих и новоланираних објеката.
Грађевински елементи на фасадама, стрехе и еркери својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу ка суседу.
Растојање између објеката на две различите парцеле мора бити минимум 3,0m без обзира на положај објеката у односу на границу између парцела.
- **Висина објекта:**
Висина надзетка поткровне етажe износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**
Коту пода приземља поставити на од мак. 90cm од околног терена односно од тротоара.
- **Архитектонска обрада и обликовање:**
Новоизграђени објекти, својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовану целину са суседним већ изграђеним објектима, тако да чине јединствену физиономију улице односно блока.
Кровови морају бити изведени у нагибу ок око 30%. равни кровови и проходне терасе нису дозвољени.
- **Пристап:** из ул. Владимира Ђоровића (стари назив ул. 7 Јула) и ул. Алексе Челебоновића (стари назив ул. 159 Нова).
- **Паркирање:**
За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру парцеле.
- **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.
Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.
- **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. 131/3 КО Младеновац Варош, налазиле се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986. године на основу горе наведеног плана.
Предметне парцеле 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.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавања Решења о одобрењу за извођење радова приложи пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-226/20 од 19.08.2020.год, уз које је достављен Уговор деловодни број 84110, НМ, ЕМ-226/20 од 19.08.2020.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-19357-LOC-1/2020 од 13.08.2020.год.
- ❖ ЈКП "Београдске електране", Београд, број IV-745/2 од 04.08.2020.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) и осталих важећих прописа стандарда и норматива.

- **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 својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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 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 Решење о одобрењу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова 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. 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, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **1.880,00** 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, 67/17, 85/18 и 31/19).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејно решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 31/20 јули 2020.год. за изградњу помоћне зграде, на кп. бр. 131/3 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновца, ул. Николе Пашића бр. 2а/3, одговорно лице Маниша Рибар дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 Ф30307, одговорни пројектант Јасмина Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 Р217 18;

2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 131/3 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-3005/2020 од 03.08.2020.год;
4. Копије плана парцела за кп. бр. 131/3 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-12092/2020 од 31.07.2020. године;
5. Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-19357-LOC-1/2020 од 13.08.2020.год;
6. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, НМ, ЕМ-226/20 од 19.08.2020.год;
7. Уговора са "ЕПС Дистрибуција", Београд, деловодни број 84110, НМ, ЕМ-226/20 од 19.08.2020.год;
8. Обавештења од "ЈКП Београдске електране", Београд, број IV-745/2 од 04.08.2020.год;
9. Сагласност власика суседне кп. бр. 139/5 КО Младеновац Варош, која је оверена код Јавног бележника Зорана Стајић, Младеновац, број УОП: I:2070-2020 од 28.07.2020.год.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: 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 изградњом, већ је потребно, сходно чл. 145. 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) прибавити Решење о одобрењу за извођење радова 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, 9/20).

Доставити:

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

СР

Начелник:
Златко Рогић, дипл. правник