

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-10592-LOCA-2/2021**

инт. број: III-07-350-387/2021

Младеновац

26.08.2021.године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-10592-LOCA-2/2021** (интерни број III-07-350-387/2021), **Урошевић Миловановић Далиборке** из [REDACTED] и **Миловановић Бранка** из [REDACTED], преко пуномоћника **Манише Рибара** из [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање измене локацијских услова **ROP-MLA-10592-LOC-1/2021** (инт. бр. III-07-350-162/2021) од 24.06.2021. год. за изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5380 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, 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. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Плана детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација "Таковска- Колубарска" у Младеновцу („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од 31.12.2008.год.), члана 77. став 1. тачка 6. Статуа града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статуа 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), Статуа 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) и решења Начелника управе ГО Младеновац бр. III-08-120-21/2021 од 6.8.2021. год., издaje:

#### ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5380 КО Младеновац Варош, за потребе израде техничке документације, у складу са Планом детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација "Таковска- Колубарска" у Младеновцу („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од 31.12.2008.год.).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. **5380 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: пов. **0.05,37ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"А"- (111011) - **стамбена зграда са једним станом**

- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

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

БРП објекта: **239,89m<sup>2</sup>**

БГП објекта: **239,89m<sup>2</sup>**

Спратност: **П+Пк**

#### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Предметна парцела кп. бр. **5380 КО Варош Младеновац**, на основу Плана детаљне регулације за простор око улица Милеве Марић, Паје Јовановића и магистралног пута М-23 (локација "Таковска- Колубарска" у Младеновцу („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од 31.12.2008.год.) налази се у просторној целини "Б"- јужно, остало грађевинско земљиште, зона породично становање.

Просторна целина "Б" породично становање (у јужном делу плана):

Укупна површина ове целине је 7.11ха. Према већ постојећој тенденцији градње и формирања блокова, ову целину карактерише становање средње густине, са породичним, слободностојећим објектима на парцели која је величине од 400-600m<sup>2</sup>.

Ова површина је већ довољно изграђена, тако да је инвестиција на њој минимална.

Код објеката новијег датума могућа је мања реконструкција у архитектонском обликовању.

Терен је повољан за изградњу. Потребно је што више озеленити и уредити простор.

Планом је предвиђен сквер за одмор и релаксацију, као уређена слободна површина, која би овај простор учинила пријатнијим за живот.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

- **Врста и намена објекта:**

На осталом грађевинском земљишту у зони породичног становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти,
- стамбено-пословни објекти,
- пословни објекти.

- **Породични стамбени објекти**- намена искључиво становање

- **Стамбено- пословни и пословно- стамбени објекти:**

Поред стамбених садржаја и пословне, односно радне просторије, функционално одељење од стамбеног дела објекта

- **Пословни објекат** - садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства, чије је одвијање дозвољено унутар зоне породичног становања.

Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели, под истим условима (урбанистичким параметрима) који су дати за породично становање:

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- **трговина** (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.)
- **услугног и производног занатства** (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- **услугних делатности** (књижара, копирица, видеотека и др.)
- **угоститељство** (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)
- **здравство** (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл.)
- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, играонице за децу и сл.)
- **културе** (галерије, читаонице и др.)
- **забава** (билијар, салони видео игара и др.)
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)
- **административних делатности** (представништва, агенције и др.)
- **пољопривреде** (пољопривредне апотеке и сл.)

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације- парцеле.

У зони породичног становања нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: бујом, гасовима, отпадним материјалима или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околна од загађења.

У оквиру породичног становања могу се градити и **објекти пратећих садржаја** (уз стамбени објекат- гаража, летња кућиња, остава, магацин ...).

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Предметна парцела је неизграђена и има излаз на јавну саобраћајну површину улици Кајмакчаланска, тако да предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености:** Однос између бруто развијене површине свих етажа и површине парцеле.
- **Индекс заузетости:** Однос бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле.
- **Положај објекта:** На грађевинској парцели у односу на регулациону линију и у односу на суседне објекте.
- **Висина објекта и спратност објекта:**

Апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) или од нивелете јавног пута до венца објекта.

- **Дозвољени параметри за породично становање:**

Процент изграђености: макс. 30%

Индекс изграђености: од 0.25-0.80

Уређење зелене површине на парцели: мин 30%

Спратност објекта: до П+1+Пк.

до коте слемена макс. 11.0m

до коте венца макс. 8.8m.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Пратећи објекат уз главни, односно пратећи објекат (гаража, летња кућиња, остава, магацин) је максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венча.

- **Величина грађевинске парцеле за породично становање:**

За слободно-стојеће објекте - мин. 300m<sup>2</sup>.

За двојне објекте - мин. 400m<sup>2</sup> (2x200m<sup>2</sup>).

- **Најмања ширина фронта породичног становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње износи:**

За слободно-стојеће објекте..... 12m

За двојне објекте ..... (2x8) 16m

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m, од улице Кајмакчалнска

- **Удаљеност од суседних објеката:**

Слободностојећи - мин. 4m

- **Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:**

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.50m.

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2.50m.

- Двојне објекте на бочном делу дворишта 4.00m.

### АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ:

- **Испади:**

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике - максимум 30cm и балкони до 80cm и то на висини 4m.

Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m, увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90m.

Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

- **Стрехе и забати:**

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле од одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

- **Спољни изглед објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора од фасадне опеке, камена или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетике визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на новоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције

Калкански зидови не могу бити према улици.

- **Ограђивање:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од 0,90m. (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разгранчење стамбеног и пратећег дела парцеле, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.40m која се поставља

према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

- **Висина надзидка стамбене поткровне етаже:**

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4.0m.

Користан простор поткровља се рачуна са 75% површине.

Нису дозвољена два нивоа поткровне етаже.

- **Висина објекта у односу на ниво јавног пута:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца и то:

- за објекте на релативно равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца,

- за објекте настрмом терену са нагибом од улице (навише), када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца.

- **Висина приземља у односу на ниво јавног пута:**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката до 1,2m од нулте коте објекта.

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (навише), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2m од коте нивелете јавног пута,

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута примењују се правила дата у предходним тачкама овог става.

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20. Свака већа денivelација, али не већа 1,20m савладава се унутар објекта.

- **Приступ:** из ул. Кајмакчаланска.
- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели није евидентирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

- **Паркирање гаражирање возила:**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута и то 1 паркинг или гаражно место на један стан.

- **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 УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Увидом у достављено Идејно решење - главна свеска и пројекат архитектуре за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5380 КО Младеновац Варош, бр. ИДР 15/2021 од августа 2021. год. израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар пр из Младеновца, утврђено је да се мења габарит и спратност објекта, тако да се планира изградња објекта без подземне етаже, мањих димензија и површине у односу на одобрене у поступку издавања Локацијских услова број ROP-MLA-10592-LOC-1/2021 (интерни број III-07-350-162/2021) издатих 24.06.2021.год., тако да изменом нису променени битни елементи за поновно утврђивање, односно за издавање нових услова за пројектовање и прикључење објекта, тако да се привађају услови за пројектовање и прикључење од ЈКП"Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије број 32, за предмет број ROP-MLA-10592-LOC-1/2021 од 05.05.2021.год., услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-108-1/21 од 15.06.2021.год. и услови ЈКП "Београдске електране" Београд бр. IX-283/2 од 19.04.2021. год.

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбене зграде са једним станом достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масаријева број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-108-1/21 од 15.06.2021.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-108-1/21 од 15.06.2021.год.

- ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-10591-LOC-1/2021 од 05.05.2021.год.

- ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-283/2 од 19.04.2021.год.

Наведени услови имаљаци јавних овлашћења 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.

- **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).

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, 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 измени локацијских услова.

**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** Измена Локацијских услова важе **две године** од дана издавања, односно до истека важња грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**IX** Такса за издавање измене локацијских услова у износу до **1.890,00** 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, 31/19, 37/19- Др. закон).

#### **X Измена ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:**

- V. Идејног решења са главном свеском за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5380 КО Младеновац Варош, ИДР 15/2021 од августа 2021. год. израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање и инжињеринг "ТР" Младеновац, одговорно лице Маниша Рибар, одговорни пројектант Ивана Ненадовић, дипл. инж. архса лиценцом 300 М474 13;
- V. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
- V. Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масаријева број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-108-1/21 од 15.06.2021.год, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-108- 1/21 од 15.06.2021.год;
- V. Услови од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновац ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОП-МЛА-10592-ЛОС-1/2021 од 05.05.2021.год;
- V. Услови од ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-283/2 од 19.04.2021.год.
- V. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-04-301-7571/2021 од 15.04.2021.год;
- V. Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-7000/2021 од 15.04.2021. године.

**XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКСУ:** На издату измену локацијских услова 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 измене локацијских услова не може се започети са изградњом објекта, 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

Начелник:

Златко Рогођић, дипл. правник

