

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-28699-LOC-1/2021**

инт. број: III-07-350-405/2021

Младеновац

Датум: 07.10.2021. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-28699-LOC-1/2021** (интерни број III-07-350-405/2021), **Ристин Радослав** преко пуномоћника Секулић Филипа, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословне зграде у ул. Његошева у Младеновцу, на кп. бр. 1930 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, 52/21), 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 Град 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 стамбено-пословне зграде у ул. Његошева у Младеновцу, на кп. бр. 1930 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:

к.п. бр. **1930 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **нов. 0.05,35ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б" -112221 -стамбена зграда са три или више стана 80%

"Б" - 122011 - пословна зграда 20%

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРП (наземно): **801,57м²**

БП: **991,17м²**

Спратност: **Под+П+2+Пк.**

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: **12**

11 станова

1 локал

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1930 КО Младеновац Варош, на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази се у зони остале намене, породично становање централно градског подручја.

Увидом у графички прилог Инструментни разраде и спровођење плана утврђено је да се предметна парцела налази у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- Могућности интервенција у простору:

- надградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површном под објектом,
- нова изградња на незаузетим парцелама,
- замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу,
- нови објекти својим габаритом треба да прате ширину постојећих парцела, односно да исту стимулирају архитектонском обрадом фасада.
- У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:

На кп. бр. **1930 КО Младеновац Варош** изграђена су два објекта и то:

- *породична стамбена зграда* (означена бројем 1), спратности П+0, пов. 62м² - објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, предвиђена за рушење.

- *пословна зграда* (означена бројем 2), спратности П+0, пов. 13м² - објект изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, предвиђена за рушење.

- 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 одређеном 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 изграђену јавну саобраћајну површину ул. Његошева, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Индекс изграђености парцеле** је однос (количина) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

За предметну парцелу индекс изграђености износи од **1-1.5**.

- 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 **40%**.

- Дозвољена максимална спратност објеката:** **П+1+Пк до П+2+Пк.**

Објекти могу имати полурумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин финансирања 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.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, шктерне за воду, летња кухиња и сл.).

- **Минимални проценат зелених површина на парцели:** 25%

- **Однос становања и делатности:** 80 до 20%

- **Бруто развијена грађевинска површина је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу полова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама паркетима и оградама).**

- **Табела компатибилности за породично становање:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Комерцијалне намене у жиг градског центра	Вишепородично становање	Индустрија, производне делатности	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Спортско рекреативне површине
x	x	x	x	x	x

- **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 позивије већине изграђених објеката (преко 50%).

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**

Најмања дозвољено растојање основног габарита (без испада) за вишепородичне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3,00m.

За вишепородичне стамбене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико се објекат гради у непрекидном нивоу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**

Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m.

- **Вишеспратни стамбени објекти:**

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратника и објеката који се граде у прекинутом нивоу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељима и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,00m, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

При изградњи вишеспратника и објеката који се граде у непрекинутом нивоу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Вишеспратни слободно стојећи објекат не може заклањати директно осунчење другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

- **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, узлице 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 дворшћу - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворшћу 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 дворшћу 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 дворшћу (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 надзника поткровне етаже износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етаже 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 нутле коте објекта;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улике (навике), 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 (дизвелелица 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 испада), 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 испада излога локала у приземљу;
2. излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
3. транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m по целој ширини објекта са висиком изнад 3,00m;
4. платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне нивеле тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
5. конзоле 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. стоне 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.

Стоне темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Спољне степеннице:**

Отворене спољне степеннице могу се постављати на објект (предњи део) ако је грађевинска линија 3.00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0,9m.

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 дворшта.

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

- **Пристап:** из ул. Негошева.

- **Паркирање:**

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

За паркирање возила за стамбене потребе потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место за један стан, односно једно паркинг или гаражно место за 70 m² корисног пословног простора.

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

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновац донетог 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 1930КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште индивидуално становање.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметне парцеле 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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20, 52/21) 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.

Предметна 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.

- **Одводњавање и нивелација:**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риглама, 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.

- **Ивицењерско-геолошки услови:**

Према ивицењерско-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, садржаним 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 пројектима и нормативима, као и са овом локацијским условима, што ће верификовати вршица 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 изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење о:

- v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-261/21 од 07.10.2021.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-261/21 од 07.10.2021.год.

- v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновац ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-28699-LOC-2/21 од 17.09.2021.год.

- v. ЈКП "БЕОГРАДСКИХ ЕЛЕКТРАНА", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број СТЕ ДП-1210 од 07.09.2021.год.

- **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, стандарта и норматива.

У 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 садржаним, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („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 Решења о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, Чланком 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 ЦИИС, 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 дојмсе, 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. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18, 31/19, 37/19- Др. закон).

X. ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 17/2021 од августа 2021.год. за изградњу стамбено-пословне зграде са 11 станова и 1 локалом, на кп. бр. 1930 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонског атељеа за пројектовање и дизајн "CREATIVE BOX" Крагујевац, ул. Ђирица и Методија бр. 1а, одговорно лице и одговорни пројектант Фатим Секулић, дичл. инж. арх. са лиценцом 300 P521 17;
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-261/21 од 07.10.2021. године;
4. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-261/21 од 07.10.2021. год;
5. Услови за пројектовање и прикључење од "ЖКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-28699-LOC-1/2021 од 17.09.2021. год;
6. Услови за пројектовање и прикључење од "ЖКП Београдске електране", Београд, ул. Савски насип бр. 11, број СТЕ ДП-1210 од 07.09.2021. год;
7. Сагласности суваљасива суседне кп. бр. 1933 КО Младеновац Варош, која је оверена код Јавног бележника Зорана Стајић, Младеновац, број УОП -Н-1799-2021 од 16.08.2021. год;
9. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-19510/2021 од 01.09.2021. год;
10. Копије плана парцеле за кп. бр. 1930 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-17986/2021 од 06.09.2021. године.

XI. ПУКА 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. 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. Подписиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

СР

Начелник:

Златко Роговић, дичл. правник