

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-2675-LOC-1/2021**
инт. број: III-07-350-50/2021
Младеновац
Датум: **22.03.2021.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-2675-LOC-1/2021, интерни број III-07-350-50/2021, који је поднео **"ДЕМАКО-TRADE" доо из Младеновца** [REDACTED], преко пуномоћника Маријане Вићовац [REDACTED], кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, на кп. бр. 2999 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, 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 изградњу стамбено-пословног објекта, на кп. бр. 2999 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, 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. 2999 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.03,66ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"А"- (111011) - 23.82%-стамбена зграда са једним станом до 400м²
"Б"- (122011)- 35.66%- пословна зграда
"В"- (124210)- 40.52%- гаража**
- **УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
БРГП објекта: 144,20м²
БГП објекта: 454,92м²
Спратност: Сут.+II.**

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: 5
 - 3 локала
 - 1 стан
 - 1 гаража са 4 паркинг места

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2999 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ужег градског центра. 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.
- **Могућности интервенција у простору:**
 - надоградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
 - доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином 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 симулирају архитектонском обрадом фасада.
 - У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.
- **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, има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Краља Александра Обреновића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**
 На кп. бр. 2999 КО Младеновац Варош, изграђени су три објекта и то:
 - *објекат број 1*- породична стамбена зграда, спратности П+1. пов. у основи 50m² - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, предвиђен за рушење;
 - *објекат број 2*- помоћна зграда, спратности П+0. пов. у основи 24m² - објекат преузет из земљишних књига, предвиђен за рушење;
 - *објекат број 3*- помоћна зграда- део, спратности П+0. пов. у основи 17m² - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, предвиђен за рушење.

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: **1-1.50**
- **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 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.

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, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).

- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 25%**
- **Однос становања и делатности: преко 80% до 20%**

- **Табела компатибилности за породично становање:**

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

- 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, комерцијални објекти дечјих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужно занатство и сл.

- **Посебна правила за изградњу објеката - породично становање:**

Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат..... .16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... .. 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

Минимална површина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат..... 300 m²
- Двојни објекат..... 400m² (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m²
- Објекат у прекинутом низу.....200m²
- Полуатријумски објекат.....130m².

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају. У постојећој уличној мрежи Младеновца, најстарије регулације представљају-чаршијски правац- улица Краља Петра Првог, са раскршћем према железничкој станици, трговиште (данашњи парк), управне попречне улице - 7 Јула (садашња Владимира Ђоровића), ул. Косте Ђукић, и лонгитудинална паралела улице Милосава Влајића (садашњи назив ул. Краља Александра Обреновића).

Нови објекти својим габаритом треба да прате ширину постојећих парцела, односно да исту симулирају архитектонском обрадом фасада.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле у односу на регулациону линију и границе суседних парцела.

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта комерцијалне намене ужег градског центра од линије суседне парцеле је 1,50m.

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
Међусобна удаљеност нових објеката комерцијалне намене ужег градског центра је 4.00 m.
- **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 стамбене поткровне етажне износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**
Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етажне- 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 материјали, боје и други елементи по избору пројектанта.
Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Приступ:** из ул. Краља Александра Обреновића.
- **Паркирање:**
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.

- **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 евидентирано 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 Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 2999 КО Младеновац Варош, налазила 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 приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- ❖ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-31/21 од 19.03.2021.год, уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-31/21 од 19.03.2021.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновац ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-2675-LOC-1/2021 од 19.02.2021.год.
- ❖ "ЈКП БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ", Београд, број IX-89/2 од 05.02.2021.год.
- ❖ "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 45622/2-2021 од 18.02.2021.год.
- ❖ Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-62/2021 од 17.02.2021.год., Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну изградњу 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, 20/15 и 87/2018), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20. став 2 Уредбе о локацијским условима.

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 сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

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) 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 размеђују, 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 **2.720,00** 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. Идејног решења- главна свеска и пројекат архитектуре, број 4241-28/007 од 14.01. 2021.год. за изградњу стамбено-пословне зграде, на кп. бр. 2999 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Предузећа за пројектовње и инжињеринг "ДИКИ МИКИ" из Младеновца, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Горан Микичић, дипл. грађ. инж. са лиценцом 311 3185 03;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 2999 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 952-04-301-1838/2021 од 04.02.2021.год;
4. Копије плана парцела за кп. бр. 2999 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-1753/2021 од 04.02.2021. године;
5. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-2675-LOC-1/2021 од 19.02.2021.год;

6. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-31/21 од 19.03.2021.год;
7. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије са "ЕПС Дистрибуција", Београд, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-31/21 од 19.03.2021.год;
8. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Београдске електране", Београд, број IX-89/2 од 05.02.2021.год,
9. Услова од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 45622/2-2021 од 18.02.2021.год.
10. Обавештења од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-62/2021 од 17.02.2021.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. 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) 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).

Доставити:

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

СР

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник