

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-39229-LOC-1/2021**

инт. број: III-07-350-500/2021

Младеновац

Датум: 25.11.2021. год.

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број **ROP-MLA-39229-LOC-1/2021** (интерни број III-07-350-500/2021) од 04.11.2021. год. који је поднео "**GLECHER.021**" **д.о.о.** из [REDACTED], преко пуномоћника Миомир Горана из [REDACTED] за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу помоћног објекта-портирнице и адаптацију у локал у Младеновцу, на кп. бр. 468/11 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 и 37/19- др. закон, 9/20 и 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. 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. 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) излазе:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију, доградњу и адаптацију помоћног објекта-портирнице (објекат означен бр.3 у листу непокретности бр. 6959 КО Младеновац Варош) у локалу ул. Краља Петра Првог 1а у Младеновцу, на кп. бр. 468/11 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. **468/11 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **1.14,12ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б" (123001) - зграда за трговину на велико и мало

- 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, паркетима и оградама) :

**БРТП објекта: 62,13м<sup>2</sup>**

**Нето површина објекта: 52,39 м<sup>2</sup>**

**Спратност објекта: приземље (П+0)**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 468/11 КО Младеновац Варош, на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази се у зони остале намене, индустрија и производно занатство делом у централном градском подручју, делом у ширем градском подручју.

- Саобраћајно- привредна зона "Север"

Саобраћајно- привредна зона "Север" са постојећим индустријским ("Т. Драшњив" и "Развитак"), и саобраћајним предузећима ("Ласта", "Угоптрол", АССС), задржава се на постојећим локацијама у целисти, стим што се за њихово функционисање и изградњу нових садржаја или промену постојећих капацитета, условљава обавезна примена мера заштите и услова за унапређење животне средине. на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЊИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:

На кп. бр. 468/11 КО Младеновац Варош, изграђена су пет (5) објеката и то:

- објекат број 1- објекат занатства и личних услуга, спратности Под.+П+1, пов. 579м<sup>2</sup> у основи, објекат има одобрење за употребу, који се задржава;
- објекат број 2- објекат занатства и личних услуга, спратности Под.+П, пов. 752м<sup>2</sup> у основи, -објекат има одобрење за употребу, који се задржава;
- објекат број 3- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 21м<sup>2</sup> у основи, -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се реконструише, дограђује и адаптира у локал;
- објекат број 4- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 436м<sup>2</sup> у основи, -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се задржава;
- **објекат број 5- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 186м<sup>2</sup> у основи, -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, предвиђен 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 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 приступ јавној саобраћајној површини, тј. има излаз на улици ул. Немањина и на пут к.п. бр. 465/2 КО Младеновац Варош.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Урбанистички параметри за саобраћајно- привредну зону Север и Град:

- Процент изграђености: **70%**

- Коefицијент изграђености: **1-1.7**

- Процент озелењених површина: **20%**

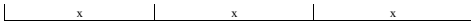
- Висина објекта: до **П+3 или 12м до венца објекта.**

- Број запослених по хектару: **50-200**

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

- Табела компатибилности:

саобраћајни објекти и површине	објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	слободно зеленило и пољопривредне површине



- **Индустрија и производне делатности** су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.

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

Магистрални путеви који пролазе кроз језгро Младеновца у уличној мрежи града се задржавају и усаглашавају са градском улчном мрежом.

**Задржава се постојећа грађевинска линија.**

- **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 (навише), 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 (де Nivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи на нивоу приземља:**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачувајући 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 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 етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачувајући 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 граничу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Спољне степеннице:**

Отворене спољне степеннице могу се постављати на објекат (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.

- **Приступ:** са пута к.п. бр. 465/2 КО Младеновац Варош и из ул. Немањина.

- **Паркирање:**

Стављивање возила планирати на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

- **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 урбанацију. Изградња објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанацију (становане, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

- **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:

Постојећи прикључци на инфраструктуру се задржавају.

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима:

- „Телеком Србија“ Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Услови број 517405/2-2021 од 25.11.2021.год,
- ЈКП “БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ”, Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, Обавештење број STE DP 2682 од 12.11.2021.год;
- МУП-а Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, Обавештење 09/7 број 217-683/2021 од 23.11.2021.год.

Наведени услови 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 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 и 52/21) и Правилником о садржини, 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 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 ЦНС, који се потписује квалификованим електронским потписом, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, те да се сва акта који се доносе, односно изменују, 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 подношење захтева и издавање локацијских услова у износу до **3.150,00** изплаћена 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) и 1000 дина за ЦЕОН.

**X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број 4447-21/007 од 04.11.2021. год. за реконструкцију, адаптацију и доградњу постојећег објекта у локал, на кп. бр. 468/11 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" доо Младеновац, ул. Смедеревски пут бр.5,одговорно лице пројектанта Горан Микозић, дипл. инж. грађ., главни и одговорни пројектант Горан Микозић, дипл. инж. грађ. са лиценцом 311 3185 03;
2. Овлашћења
3. Копије катастарског плана за кп. бр. 468/11 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-23590/2021 од 10.11.2021. године.
4. Копије катастарског плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-301-25878/2021 од 09.11.2021.год;
5. Обавештења од "ЖКП Београдске електране", Београд, ул. Савски насип бр. 11, број STE DP 2682 од 12.11.2021.год;
6. Услови од "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 517405/2-2021 од 25.11.2021.год;
7. Обавештења од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-683/2021 од 23.11.2021.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 реконструкцијом, доградњом и адаптацијом 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 и 52/21) прибавити Решење о грађевинској дозволи и Потврду о гријави 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 и 52/21).

Доставити:

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

АЂ

Начелник:

Златко Рогођ, дипл. правник