

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-45882-LOC-1/2021**

инт. број: III-07-350-581/2021

Младеновац

Датум: **03.02.2022.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-45882-LOC-1/2021, интерни број III-07-350-581/2021, који је поднео **"ДЕМАКО-TRADE"** [REDACTED], преко пуномоћника Маријане Вићовац [REDACTED] кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта- зграда за трговину, на кп. бр. 2908/1 и 2909 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, 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), Плана детаљне регулације "Центар 1 и Центар 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08), члана 77. став 1. тачка 6. Статута 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, 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 пословног објекта- зграда за трговину, на кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације "Центар 1 и Центар 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08)

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

**Кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош**

- УКУПНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: **0.13,49ха**

- Кп. бр. 2908/1 КО Младеновац Варош пов. 0.10,42ха

- кп. бр. 2909 КО Младеновац Варош пов. 0.03,07ха

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

**"В"- (123002 )-** зграда за трговину на велико и мало- трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простор за аукцију и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. преко 400м<sup>2</sup> или П+1.

- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

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

**БРГП објекта (надземно): 808,34м<sup>2</sup>**

**Спратност: П+1.**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарске парцеле **2908/1 и 2909 КО Варош Младеновац**, према Плану детаљне регулације "Центар 1 и Центар 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08) налазе се у блоку 2. подцелина 2.3.- остало грађевинско земљиште, стамбено пословне намене- зона интезивне реконструкције.
- 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.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА:

На осталом грађевинском земљишту превасходно је планирано пословање и становање.

Становање, пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) и централне градске делатности су компатибилне намене које су планиране на простору града.

- **Пословање** је планирано такође као наставак постојећег типа организације, у приземним етажама са оријентацијом према улици.

Као искључиво пословни објекат ( без стамбених простора у оквиру објекта) је постојећи Занатски центар. Остале површине означене као стамбено-пословне намене не искључују изградњу само пословних, односно само стамбених објеката

Пословање обухвата трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника...али и књижаре, продајне галерије), услуге ( банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелирнице, фризерске, оптичарске, сајдијске радње) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

- **Становање** мора да прати економске трендове развоја. Из тог разлога на подручју плана се не планира породично становање, односно индивидуални тип становања. Такође планом нису планирани искључиво стамбени објекти, мада се не искључује њихова изградња у зависности од потреба инвеститора и власника.

Планиран је наставак развоја постојећег односа становања и пословања, где је стамбени део објекта од прве, еветуално од друге етаже, док је пословање у нижим етажама.

- Најобимнија и најинтезивнија изградња пословно- стамбених објеката планира се на просторима означеним као "**пословно-стамбене намене-зоне интезивне реконструкције**". То су простори који захтевају што хитнију земену постојећег ткива новом изградњом, са већим бонитетом објеката, бољом инфраструктурном опремљеношћу приступачношћу и уређењем слободних површина. Укупна површина зоне интезивне реконструкције је око 1.11ха.

- Изградња помоћних објеката није дозвољено, осим колективних гаража. Потребне паркинг површине се морају обезбедити у оквиру парцеле, као отворени паркинг простор или као затворене гараже, са јединственим решењем за све кориснике.

- **Зеленило:**

Све неизграђене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, власници су обавезно да уређују, а све слободне површине озелене.

Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела има функцију раздвајања и заштите и заузима минимум 10% површине парцеле.

Простор планиран за озелењавање грађевинских парцела озеленити тако да има разноврсних лишћара, четинара, разног украсног шибља, цветњака, као и травнатних површина.

Тамо где има просторних могућности зеленило треба да буде опремљено и уређено за разне врсте јурисника и активности (рекреација, шетња, игра, одмор). Паркинг просторе треба одвојити тампон зеленилом.

- **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).

Предметне парцеле су изграђене, имају излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Ковачева и ул. Браће Бацак, тако да испуњавају услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кт. бр. 2909 КО Младеновац Варош је неизграђена.

На кт. бр. 2908/1 КО Младеновац Варош изграђена су пет објеката и то:

- објекат број 1- породична стамбена зграда, спратности П+0. пов. у основи 101 m<sup>2</sup> -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, предвиђен за рушење;
- објекат број 2- помоћна зграда, спратности П+0. пов. у основи 32m<sup>2</sup> - објекат преузет из земљишне књиге, предвиђен за рушење;
- објекат број 3- помоћна зграда, спратности П+0. пов. 84m<sup>2</sup> - објекат изграђен без одобрења за градњу, предвиђен за рушење;
- објекат број 4- породична стамбена зграда, спратности П+0. пов. у основи 70 m<sup>2</sup> -објекат преузет из земљишне књиге, предвиђен за рушење;
- објекат број 5- гаража, спратности П+0. пов. 36m<sup>2</sup> - објекат преузет из земљишне књиге, предвиђен за рушење.

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:**

Дозвољене су намене: вишепородично становање високих густина, услуге, пословање, јавне службе.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основу намену.

Планиране интервенције у простору обухватају: ревитализацију вредних објеката, доградњу и надоградњу квалитетних и замену некавалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Праћење садржаје планирати у саставу основног објекта, изузетно као засебне објекте на парцели, који ће са основним објектом чинити јединствену архитектонску и просторну целину.

Сви објекти који се граде морају бити прикључени на канализациону мрежу и морају имати интерни (локални) систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.

#### **• Величина грађевинске парцеле:**

- за слободностојеће објекте- мин 700m<sup>2</sup>
- за објекте у прекинутом низу - мин 500m<sup>2</sup>
- за објекте у непрекинутом низу- мин 400m<sup>2</sup>
- за спратност већу од П+4 - мин 1000m<sup>2</sup>

#### **• Најмања ширина фронт грађевинске парцеле у зависности од начина изградње, износи:**

- слободностојећи објекат.....15m
- објекат у прекинутом низу.....12m
- објекат у непрекинутом низу.....10m

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се актом утврдити изградња објекта спратности до П+2, индекс изграђености до 1,2 и индекс заузетости до 40%, али не уколико парцела излази на улицу Краља Петра Првог.

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50м и минималне ширине 3,5м.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

За објекте у непрекинутом и прекинутом низу није потребна сагласност суседа за постављање објеката на међу парцела.

#### **• Положај објекта:**

У улицама Краља Петра Првог, Јанка Катића и Војводе Путника - објекат поставити обавезно на регулациону линију.

Од улице Вука Караџића и Браће Баџак 3м.

- **Удаљења од суседних објеката:**

- У непрекинутом низу (обавезно у ул. Краља Петра Првог) - 0m
- у прекинутом низу - мин. 4m
- слободностојећи - мин. 1/2 висине вишег објекта

- **Удаљења од бочних ивица парцеле:**

- Први и последњи објекат у низу - мин. 3m
- у прекинутом низу - мин. 4m
- слободностојећи - мин. 1/2 висине вишег објекта

- **Дозвољени параметри:**

- Процент заузетости - макс. до 70%
- Индекс изграђености /% заузетости - макс. 4,5 /70%
- За објекте спратности веће од П+4 - макс. 4,5 - 60%
- Уређење зелене површине на парцели - мин. 10%
- Спратност објеката- макс. П+4, изузетно - макс. П+6

Спратност већа од П+4 се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, а то је парцела минималне величине од 10ари и не веће одступање од суседних објеката од 1 етаже, односно од 3m

За све угаоне парцеле проценат изграђености је могуће повећати за максимум 10% од дозвољеног.

- **Висина објекта (метара):**

- До коте слемена - макс. 22,0
- до коте венца - макс. 17,8
- до коте слемена - изузетно 28,0

- **Паркирање:**

Гараже - колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража) - за више парцела или цео блок - обезбеђен прилаз - Сут+П+1- озелењен кров.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Критеријум за одређивање број паркинг места су ППМ на 1 стан, односно ППМ на 70m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине пословног простора.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, али у засебном објекту уколико не реч о колективним гаражама, са јединственим решењем за све кориснике парцеле. У случају гаражирања у посебном објекту на парцели потребна је израда урбанистичког пројекта изградње.

## **ПРАВИЛА ЗА ПОСЕБНЕ СЛУЧАЈЕВЕ:**

- **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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца.

- **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ:**

### Испади

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

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

Делови објеката са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20m могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 m уз услов да укупна површина испада не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од 1,50m и 2,50m до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50m и 3,50m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00 m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,3 m по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
  - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0m;
  - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
  - конзолне рекламе нису дозвољене.
- **Пристап:** из ул. Ковачева и ул. Браће Бацак.
- **Спољне степенице**
  - Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. 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

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

- **Спољни изглед објекта**

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

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2,0m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна до стрехе крова, у супротном до зидане ограде, односно венца кровне терасе.

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а висина слемена не може бити виша од 6,0m. Користан простор покровља се рачуна са 75% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа, осим у оквиру једне стамбене јединице (станови типа дуплекс). У том случају максимална висина кровног надзатка је 1,8m без ломљења кровних равни.

- **Могуће интервенције на постојећим објектима:**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	-до дозвољене максималне спртаности;
доградњу објекта	-надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	-ради санације равног крова; -без нарушавања венца; -са скривеним олуцима; -макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простор	-без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри; -реконструкцију или доградњу крова извести са надзитоком максималне висине 1,8m, мерено од коте пода до прелома косине крова; -баце-под условом као за нове објекте;
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	-дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лође	-дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградња вертикалних комуникација – (степеништа, лифта)	-дозвољава се
претварање стамбеног у пословни простор	-дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешерница, оставе и сл.) у пословни простор	-дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	-дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

-у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката,

-за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана,

-све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Пратећи објекти, гараже и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, уз обавезну израду урбанистичког пројекта изградње.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

- **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене (без помоћних објеката) и у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге обављати у објектима, а ван објеката уз сагласност надлежних служби.

Није дозвољено одлагање робе на тротоару.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени.

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

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донетог 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцеле бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош налазиле су се у зони остало грађевинско земљиште комерцијалне намене ужег гентра града.

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, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), 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 налазиле у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исте не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **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 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, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит 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:**

**Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:**

v. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год, уз које је достављен:

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год.

- Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, број 200700-Д.08.04-365935/2 од 02.02.2022.год.

Условима за пројектовање и прикључење утврђено је да не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни ел. систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати прикључак

Н.Н. извод каблом ХП00 3x150+70mm<sup>2</sup>, 1 kv, од ТС 10/0,4 kv рег. бр. М-34 до ИМО са КПК која ће се поставити на граници власништва предметне парцеле.

НАПОМЕНА:

За прикључење предметног објекта потребно је извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4kv М-34, повећање са  $P_{inst}=630kva$  на  $P_{inst}=1000kva$  извршити замену постојећег трансформатора 630kva и уградити нови трансформатор снаге 1000kva, извршити замену постојеће НН табле новом таблом за 12 извода.

Странка учествује у изградњи недостајуће инфраструктуре са 13% по важећој методологији и обавезујућој инструкцији бр.01000д-08.01-98386/1-2020 од 25.03.2020 као и прилог 00100-д.08.01-98289/1-2020. прикључење предметног објекта биће могуће након реконструкције ТС10/0,4 М-34 што ће бити предмет посебног уговора.

У измешеном мерном орману (имо) на граници поседа или јавној површини на следећи начин:

Преко комплетне мерне групе, оверене у години у којој се ставља под напон са:

-трофазним двотарифним ел.бројилом активне енергије, са показивачем максималног 15 мин оптерећења, класе тачности 1;

-трофазним двотарифним ел.бројилом реактивне енергије, класе тачности 3;

-пријемником МПК са контактима за двојну тарифу и

-показивачем максимума;

уградити струјне мерне трансформаторе преносног односа 200/5 А/А за одговарајуће садржаје према табели из тачке 1.4.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-45882-LOC-1/21 од 11.01.2022.год.

v. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 398/1-2022 од 06.01.2022.год.

v. МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-785/2021 од 10.01.2022.год.

Потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони).

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

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, 132/14,1 45/14, 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** Обавезује се инвеститор у складу са чл. 53а став 2. 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, 132/14,1 45/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20, 52/21)а пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош

**VII** 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.

**VIII** 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.

**IX** Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**X** Такса за издавање локацијских услова у износу до **4.090,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

#### **XI** ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број 4241-30/007 од 7.12.2021.год за изградњу зграде за трговину, на кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" из Младеновца главни пројектант Горан Микичић, одговорни пројектант пројекта архитектуре Ана Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 321 А11221;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ГЕРРА" из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-301-30065/2021 од 24.12.2021.год;
4. Копије плана парцела за кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-27265/2021 од 27.12.2021. године;
5. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-45882-LOC-1/21 од 11.01.2022.год.
6. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год, уз које је достављен:
  - Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год.
  - Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, број 200700-Д.08.04-365935/2 од 02.02.2022.год.
7. Услова од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 398/2-2022 од 06.01.2022.год.
8. Услова у погледу мера заштите од пожара од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-785/2021 од 10.01.2022.год.

**XII** **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, 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, 9/2, 52/21).

Доставити:

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

СР

Начелник:

Златко Рогоћ, дипл. правник

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-45882-LOC-1/2021**

инт. број: III-07-350-581/2021

Младеновац

Датум: **03.02.2022.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-45882-LOC-1/2021, интерни број III-07-350-581/2021, који је поднео "DEMAKO-TRADE" [REDACTED], преко пуномоћника Маријане Вићовац [REDACTED] кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта- зграда за трговину, на кп. бр. 2908/1 и 2909 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, 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), Плана детаљне регулације "Центар 1 и Центар 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08), члана 77. став 1. тачка 6. Статута 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, 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 пословног објекта- зграда за трговину, на кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације "Центар 1 и Центар 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08)

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

**Кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош**

- УКУПНА ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: **0.13,49ха**

- Кп. бр. 2908/1 КО Младеновац Варош пов. 0.10,42ха

- кп. бр. 2909 КО Младеновац Варош пов. 0.03,07ха

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"В"- (123002) - зграда за трговину на велико и мало- трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простор за аукцију и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. преко 400м<sup>2</sup> или П+1.

- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

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

**БРГП објекта (надземно): 808,34м<sup>2</sup>**

**Спратност: П+1.**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарске парцеле **2908/1** и **2909 КО Варош Младеновац**, према Плану детаљне регулације "Центар 1 и Центар 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08) налазе се у блоку 2. подделина 2.3.- остало грађевинско земљиште, стамбено пословне намене- зона интезивне реконструкције.
- 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.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА:

На осталом грађевинском земљишту превасходно је планирано пословање и становање.

Становање, пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) и централне градске делатности су компатибилне намене које су планиране на простору града.

- **Пословање** је планирано такође као наставак постојећег типа организације, у приземним етажама са оријентацијом према улици.

Као искључиво пословни објекат ( без стамбених простора у оквиру објекта) је постојећи Занатски центар. Остале површине означене као стамбено-пословне намене не искључују изградњу само пословних, односно само стамбених објеката

Пословање обухвата трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника...али и књижаре, продајне галерије), услуге ( банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелирнице, фризерске, оптичарске, сајдијске радње) и угоститељство (ресторани, кафеи и послатичарнице).

- **Становање** мора да прати економске трендове развоја. Из тог разлога на подручју плана се не планира породично становање, односно индивидуални тип становања. Такође планом нису планирани искључиво стамбени објекти, мада се не искључује њихова изградња у зависности од потреба инвеститора и власника.

Планиран је наставак развоја постојећег односа становања и пословања, где је стамбени део објекта од прве, еветуално од друге етаже, док је пословање у нижим етажама.

- Најобимнија и најинтезивнија изградња пословно- стамбених објеката планира се на просторима означеним као "**пословно-стамбене намене-зоне интезивне реконструкције**". То су простори који захтевају што хитнију земену постојећег ткива новом изградњом, са већим бонитетом објеката, бољом инфраструктурном опремљеношћу приступачношћу и уређењем слободних површина. Укупна површина зоне интезивне реконструкције је око 1.11ха.
- Изградња помоћних објеката није дозвољено, осим колективних гаража. Потребне паркинг површине се морају обезбедити у оквиру парцеле, као отворени паркинг простор или као затворене гараже, са јединственим решењем за све кориснике.

- **Зеленило:**

Све неизграђене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, власници су обавезно да уређују, а све слободне површине озелене.

Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела има функцију раздвајања и заштите и заузима минимум 10% површине парцеле.

Простор планиран за озелењавање грађевинских парцела озеленити тако да има разноврсних лишћара, четинара, разног украсног пибља, цветњака, као и травнатних површина.

Тамо где има просторних могућности зеленило треба да буде опремљено и уређено за разне врсте јурисника и активности (рекреација, шетња, игра, одмор). Паркинг просторе треба одвојити тампон зеленилом.

- **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).

Предметне парцеле су изграђене, имају излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Ковачева и ул. Браће Бацак, тако да испуњавају услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кт. бр. 2909 КО Младеновац Варош је неизграђена.

На кт. бр. 2908/1 КО Младеновац Варош изграђена су пет објеката и то:

- *објекат број 1*- породична стамбена зграда, спратности П+0. пов. у основи 101 m<sup>2</sup> -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, предвиђен за рушење;
- *објекат број 2*- помоћна зграда, спратности П+0. пов. у основи 32m<sup>2</sup> - објекат преузет из земљишне књиге, предвиђен за рушење;
- *објекат број 3*- помоћна зграда, спратности П+0. пов. 84m<sup>2</sup> - објекат изграђен без одобрења за градњу, предвиђен за рушење;
- *објекат број 4*- породична стамбена зграда, спратности П+0. пов. у основи 70 m<sup>2</sup> -објекат преузет из земљишне књиге, предвиђен за рушење;
- *објекат број 5*- гаража, спратности П+0. пов. 36m<sup>2</sup> - објекат преузет из земљишне књиге, предвиђен за рушење.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:**

Дозвољене су намене: вишепородично становање високих густина, услуге, пословање, јавне службе.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основу намену.

Планиране интервенције у простору обухватају: ревитализацију вредних објеката, доградњу и надоградњу квалитетних и замену неквалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Пратеће садржаје планирати у саставу основног објекта, изузетно као засебне објекте на парцели, који ће са основним објектом чинити јединствену архитектонску и просторну целину.

Сви објекти који се граде морају бити прикључени на канализациону мрежу и морају имати интерни (локални) систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.

- **Величина грађевинске парцеле:**

- за слободностојеће објекте- мин 700m<sup>2</sup>
- за објекте у прекинутом низу - мин 500m<sup>2</sup>
- за објекте у непрекинутом низу- мин 400m<sup>2</sup>
- за спратност већу од П+4 - мин 1000m<sup>2</sup>

- **Најмања ширина фронт грађевинске парцеле у зависности од начина изградње, износи:**

- слободностојећи објекат.....15m
- објекат у прекинутом низу.....12m
- објекат у непрекинутом низу.....10m

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се актом утврдити изградња објекта спратности до П+2, индекс изграђености до 1,2 и индекс заузетости до 40%, али не уколико парцела излази на улицу Краља Петра Првог.

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50м и минималне ширине 3,5м.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

За објекте у непрекинутом и прекинутом низу није потребна сагласност суседа за постављање објеката на међу парцела.

- **Положај објекта:**

У улицама Краља Петра Првог, Јанка Катића и Војводе Путника - објекат поставити обавезно на регулациону линију.

Од улице Вука Караџића и Браће Бацак 3м.

- **Удаљења од суседних објеката:**

- У непрекинутом низу (обавезно у ул. Краља Петра Првог) - 0m
- у прекинутом низу - мин. 4m
- слободностојећи - мин. 1/2 висине вишег објекта

- **Удаљења од бочних ивица парцеле:**

- Први и последњи објекат у низу - мин. 3m
- у прекинутом низу - мин. 4m
- слободностојећи - мин. 1/2 висине вишег објекта

- **Дозвољени параметри:**

- Процент заузетости - макс. до 70%
- Индекс изграђености /% заузетости - макс. 4,5 /70%
- За објекте спратности веће од П+4 - макс. 4,5 - 60%
- Уређење зелене површине на парцели - мин. 10%
- Спратност објеката- макс. П+4, изузетно - макс. П+6

Спратност већа од П+4 се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, а то је парцела минималне величине од 10ари и не веће одступање од суседних објеката од 1 етаж, односно од 3m

За све угаоне парцеле проценат изграђености је могуће повећати за максимум 10% од дозвољеног.

- **Висина објекта (метара):**

- До коте слемена - макс. 22,0
- до коте венца - макс. 17,8
- до коте слемена - изузетно 28,0

- **Паркирање:**

Гараже - колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража) - за више парцела или цео блок - обезбеђен прилаз - Сут+П+1- озелењен кров.

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Критеријум за одређивање број паркинг места су 1ПМ на 1 стан, односно 1ПМ на 70m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине пословног простора.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, али у засебном објекту уколико не реч о колективним гаражама, са јединственим решењем за све кориснике парцеле. У случају гаражирања у посебном објекту на парцели потребна је израда урбанистичког пројекта изградње.

#### **ПРАВИЛА ЗА ПОСЕБНЕ СЛУЧАЈЕВЕ:**

- **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 на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца.

- **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ:**

##### Испади

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

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

Делови објеката са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20m могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од 1,50m и 2,50m до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50m и 3,50m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90 m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00 m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,3 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе нису дозвољене.

- **Приступ:** из ул. Ковачева и ул. Браће Бацак

- **Спољне степенице**

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90m могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. 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

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

- **Спољни изглед објекта**

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

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2,0m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна до стрехе крова, у супротном до зидане оградe, односно венца кровне терасе.

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а висина слемена не може бити виша од 6,0m. Користан простор покровља се рачуна са 75% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа, осим у оквиру једне стамбене јединице (станови типа дуплекс). У том случају максимална висина кровног надзатка је 1,8m без ломљења кровних равни.

- **Могуће интервенције на постојећим објектима:**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	-до дозвољене максималне спртаности;
доградњу објекта	-надградња и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	-ради санације равног крова; -без нарушавања венца; -са скривеним олуцима; -макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простор	-без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри; -реконструкцију или доградњу крова извести са надзатком максималне висине 1,8m, мерено од коте пода до прелома косине крова; -баце-под условом као за нове објекте;
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	-дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лође	-дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградња вертикалних комуникација – (степеништа, лифта)	-дозвољава се

претварање стамбеног у пословни простор	-дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешерница, оставе и сл.) у пословни простор	-дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	-дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката,
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана,
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Пратећи објекти, гараже и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, уз обавезну израду урбанистичког пројекта изградње.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

- **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене (без помоћних објеката) и у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге обављати у објектима, а ван објеката уз сагласност надлежних служби.

Није дозвољено одлагање робе на тротоару.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени.

- **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) парцеле бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош налазиле су се у зони остало грађевинско земљиште комерцијалне намене ужег гентра града.

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, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), 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 налазиле у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исте не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **Одводњавање и нивелација:**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно жарковима) 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 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, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит 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:**

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

v. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год, уз које је достављен:

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год.

- Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, број 200700-Д.08.04-365935/2 од 02.02.2022.год.

Условима за пројектовање и прикључење утврђено је да не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни ел. систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.

За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати прикључак:

Н.Н. извод каблом ХП00 3x150+70mm<sup>2</sup>, 1 kv, од ТС 10/0,4 kv рег. бр. М-34 до ИМО са КПК која ће се поставити на граници власништва предметне парцеле.

#### **НАПОМЕНА:**

За прикључење предметног објекта потребно је извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4kv М-34, повећање са  $P_{inst}=630kva$  на  $P_{inst}=1000kva$  извршити замену постојећег трансформатора 630kva и уградити нови трансформатор снаге 1000kva, извршити замену постојеће НН табле новом таблом за 12 извода.

Странка учествује у изградњи недостајуће инфраструктуре са 13% по важећој методологији и обавезујућој инструкцији бр.01000д-08.01-98386/1-2020 од 25.03.2020 као и прилог 00100-д.08.01-98289/1-2020. прикључење предметног објекта биће могуће након реконструкције ТС10/0,4 М-34 што ће бити предмет посебног уговора.

У измешеном мерном орману (имо) на граници поседа или јавној површини на следећи начин:

Преко комплетне мерне групе, оверене у години у којој се ставља под напон са:

-трофазним двотарифним ел.бројилом активне енергије, са показивачем максималног 15 мин оптерећења, класе тачности 1;

-трофазним двотарифним ел.бројилом реактивне енергије, класе тачности 3;

-пријемником МПК са контактима за двојну тарифу и

-показивачем максимума;

уградити струјне мерне трансформаторе преносног односа 200/5 А/А за одговарајуће садржаје према табели из тачке 1.4.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-45882-LOC-1/21 од 11.01.2022.год.

v. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 398/1-2022 од 06.01.2022.год.

v. МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-785/2021 од 10.01.2022.год.

Потребно доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС“; бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018 - др. закони).

**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, 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 сефтификата 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, 132/14,1 45/14, 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 објекта ("Сл. гласник РС", број 73/19).

VI Обавезује се инвеститор у складу са чл. 53а став 2. 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, 132/14,1 45/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20, 52/21) да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош

VII 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.

VIII 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.

IX Локацијски услови важе две године од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

X Такса за издавање локацијских услова у износу до 4.090,00 наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

## **XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број 4241-30/007 од 7.12.2021.год за изградњу зграде за трговину, на кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош израђеног и овереног од стране Предузећа за пројектовње и инжињеринг "ДИКИ МИКИ" и Младеновац, главни пројектант Горан Микичић, одговорни пројектант пројекта архитектуре Ана Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 321 А11221;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 2908/1 и 2909 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 956-301-30065/2021 од 24.12.2021.год;
4. Копије плана парцела за кп. бр. 2908/1 и 2909 КО Младеновац Варош издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-27265/2021 од 27.12.2021. године;
5. Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број РОР-МЛА-45882-ЛОС-1/21 од 11.01.2022.год.
6. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год, уз које је достављен:
  - Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-388-1/21 од 02.02.2022.год.
  - Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, број 200700-Д.08.04-365935/2 од 02.02.2022.год.
7. Услови од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 398/2-2022 од 06.01.2022.год.
8. Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-785/2021 од 10.01.2022.год.

**XII 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, 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, 9/2, 52/21).

Доставити:

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

СР

Начелник

Златко Рогић, дипл. правник