

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: ROP-MLA-11669-LOC-1/2020
инт. број: III-07-350-148/2020
Младеновац
Датум: 05.06.2020. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-11669-LOC-1/2020** (интерни број III-07-350-148/2020), **Васић Сузана**, преко пуномоћника Ивана Василић, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1323/1 КО Младеновац Варош, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20), 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), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Плана детаљне регулације за простора око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића- локација "Михаила Миловановића" у Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 58/08), 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", 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), Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-7/2020 од 22.05.2020.год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1323/1 КО Младеновац Варош, за потребе израде техничке документације, у складу са Планом детаљне регулације за простора око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића- локација "Михаила Миловановића" у Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 58/08).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 1323/1 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: пов. 0.03,61ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- (111011) - стамбена зграда са једним станом
- **УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).
БРГП објекта: 286,52m²
Спратност: П+1

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Предметна парцела кп. бр. 1323/1 КО Варош Младеновац, налази се у обухвату Плана детаљне регулације за простор око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића („Сл. лист града Београда“, бр. 58/08 од

31.12.2008.год.) и налази се у целини „2“-делом у зони остало грађевинско земљиште вишепородично становање, а делом у зони планирано јавно грађевинско земљиште - планиране саобраћајнице Ј.Г.П. број 23 и Ј.Г.П. број 22.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

Дозвољене су намене: породично становање средње густине изграђености, вишепородично становање у оквиру којих могу да буду заступљене следеће намене: услуге, пословање, трговина и комерцијални садржаји као засеба просторна подцелина. Дозвољена је реверзибилна промена објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

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

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

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

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

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

Помоћни објекти, гараже, оставе 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.

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину изграђену и планирану саобраћајницу- Ј.Г.П. број 23 (Ул. Боже Дамњановић - 18 Нова) и Ј.Г.П. број 22 (улица 9), тако да предмета парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености:** Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле. За предметну парцелу индекс изграђености износи од **2.80 до 4.2**.
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **макс. 70%**
- **Спратност објекта:**
 - за вишепородичне објекте: од **П+2+Пк до П+4+Пк**;
 - за породичне објекте: **макс. П+1+Пк**.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**

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

 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте објекта;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највиша 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;

-за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог става;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимална 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м савладава се унутар објекат).

- **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 релативном 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 ниже од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте пута до коте венца.

- **Висина објекат:**

- За породично становање: максимална висина објекта од коте венца је 7.5м.
- За вишепородично становање: максимална висина објекта од коте венца је 18.0м.

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

- Удаљеност објекта од бочних ивица парцела, први и последњи објекат у низу мин. 3.00м.
- у прекинутом низу је мин. 4,0м.
- слободностојећи објекти мин. 1/2 висине објекта.

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

- Међусобна удаљеност објекта у прекинутом низу је мин. 4,0м.
- слободностојећи објекти мин. 1/2 висине вишег објекта.

- **Испади:**

Делови објекта са испадима већим од 1,20м не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- **Спољне степенице:**

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

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

- **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.

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 тераси или лођа и сл.) са максималном висином до 2,4м 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 2.0м. Н а 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 зида оградe, односно венца кровне терасе.

- **Висина надзатка стамбене поткровне етаже** износи највише 1,8м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4,0м. Користан простор поткровља се рачуна са 70% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровне етаже.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели су евидентирана клизишта и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена неповољни су услови за урбанизацију.
- **Паркирање:** За паркирање возила са стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.
- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијском дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- ❖ **"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-137/20 од 02.06.2020.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-137/20 од 02.06.2020.год.**
- ❖ **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-11669-ЛОС-1/2020 од 29.05.2020.год.**
Према издатим условима за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 29.05.2020.год. утврђено је да на предметној локацији, не постоји изграђена канализациона и водоводна мрежа, па је потребно прикључити објекат на бунар и водонепропусну септичку јаму,
Правила грађења за водонепропусну септичку јаму (категорија Г, класификациони број 222330) и бунар (категорија "Г" класификациони број 222220):
Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.
Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте - минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,00m, а од границе суседне парцеле 3,00m.
Отпадне воде треба да отичу у затворену водонепропусну септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине, а одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин. 1,5% према септичким јамама до изградње уличне канализације.
Ђубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.
- ❖ **Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд број 153198/2-2020 од 04.06.2020.год.**

❖ ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-273/2 од 26.05.2020.год.

Наведени услови ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

• **Услови за пројектовање:**

Пројектну документацију радити на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) 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 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20), да пре издавање употребне дозволе изврши раздвајање јавног грађевинског земљишта од осталог грађевинског земљишта, за кп. бр. 1323/1 КО Младеновац Варош.

VI Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, достави документацију у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) 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).

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 1.817,00 наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18, 31/19, 37/19- Др. закон).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

- ❖ Идејног решења са главном свеском за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1323/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Пројектног бироа "СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ" Смедеревска Паланка, одговорно лице и одговорни пројектант Милосављевић Иван, дипл. инж. арх.са лиценцом 300 P505 17;
- ❖ Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
- ❖ Услови од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 153198/2-2020 од 04.06.2020.год;
- ❖ Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-137/20 од 02.06.2020.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ,ЕМ-137/20 од 02.06.2020.год;
- ❖ Услови од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-11669-ЛОС-1/2020 од 29.05.2020.год;
- ❖ Услови од ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-273/2 од 26.05.2020.год;
- ❖ Записника сачињен дана 14.05.2020.год. пред службеним лицем овог Одељења који се даје сагласност на инвеститор може да изгради објекат на мањој удаљености од планског акта од међе са кп. бр. 1326/5 и 1326/1 КО Младеновац Варош;
- ❖ Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-04-301-1945/2020 од 26.05.2020.год;
- ❖ Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-7474/2020 од 26.05.2020. године.

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 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) 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 Рогић, дипл. правник