

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-18155-LOCH-2/2020**
инт. број: III-07-350-222/2020
Младеновац
Датум: 18.08.2020. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-MLA-18155-LOCH-2/2020** (интерни број III-07-350-222/2020), **Влајић Весне** [REDACTED], преко пуномоћника Бован Милуна из [REDACTED], испред Бироа за пројектовање и изградњу "БОВАН СТУДИ", за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5028/2 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 Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08), 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) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5028/2 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. 5028/2 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.06,10ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А" -111011- Стамбена зграда са једним станом
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 49.76m²
Спратност: П+0.
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
једна стамбена јединица

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 5028/2 КО Младеновац Варош, на основу Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08) налази се у просторној целини "А" блок 1 остало грађевинско земљиште, зона породично становање. Ова зона представља блокове породичног становања који су оивичени регулационим и линијама новоланираних улица. Формира се отворени тип стамбеног блока.

Могу се градити објекти породичног становања и то:

- слободно стојећи објекти,
- објекти у низу,
- двојни стамбени објекти.

Објекти могу имати подрумске етаже.

У објектима намењеним породичном становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу објекта, стим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатност 60%:40%. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремети конфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или пословни објекат тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намене да се испоштују горе наведена ограничења.

Парцеле које се формирају потребно је да буду приближно правоугаоне са излазом на јавни пут.

Није дозвољено постављење монтажних објеката- киоска у оквиру парцеле намењене становању.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмета парцела је неизграђена.
- **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 има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину, улицу Вардарска кп. бр. 5023/1 КО Младеновац Варош, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености парцеле** је однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. За предметну парцелу индекс изграђености износи од **0.25-0.80**
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. За предметну парцелу износи до **30%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката:** П+1+Пк до П+2+Пк.
- Минимална ширина и површина парцеле за разне врсте породичних стамбених објеката:

породични стамбени објекат	миимална ширина грађевинске парцеле на	минимална површина грађевинске парцеле
слободностојећи стамбени објекат	12,0м	300м ²
двојни стамбени објекат	16,0м (2x8,0м)	400м ² (2x200)
објекат у непрекинутом низу	5,0м	150м ²
објекат у прекинутом низу	12,0м	200м ²

- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).
- **та и хоризонтална регулација објекта:**
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 10.00m, од улице Вардарска.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцела је 1,50м. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4,0м
- За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити и мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама.
- **Висинска регулација:**
Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Уколико се објекту приступа да две саобраћајнице на различитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.
Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0м (објекти компатибилних намена као што су: пословни простори, изложени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3.0м).
Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).
Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- **Правила изградње објеката:**
- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
- На простору обухвата плана могу се градити подземне етаже. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.
- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља може бити максимално виша од највише тачке околног терена 1,20,. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.
- **Постављање објекта у односу на јавну површину:**
- Објекти се постављају на грађевинску линију.
- Исподи на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м, на делу објекта вишем од 3,0м. Хоризонтална пројекција испода већих од 1,20м поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0м и то:
- на делу објекта ка улици 1,20м
- ка бочним странама 1,50м
- ка дворишној страни 1,50м.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама, нити регулациону линију.
- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0цм., оне које савлађују већу висинску разлику, улазе у габарит објекта и постављати се на грађевинску линију.
- **Приступ:** са улице Вардарска, кп. бр. 5023/1 КО Младеновац Варош.
- **Паркирање:**
За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру парцеле.

- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели није евинденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 5028/2 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона породично становање.
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986. године на основу горе наведеног плана.
Предметна парцела се од 1986. године налазила у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- ❖ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-220/20 од 03.08.2020.год, уз које је достављен Уговор деловодни број 84110, НМ, ЕМ-220/20 од 03.08.2020.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновац ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-18155-LOC-1/2020 од 12.08.2020.год.
- ❖ "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд број 228699/2-2020 од 10.08.2020.год.

Наведени услови за пројектовање и прикључење су саставни део ових локацијских услова.

- **Услови за пројектовање:**
Пројектну документацију радити на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.
- **Мере енергетске ефикасности:**
Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали у Правилнику о условима, садржини и начину издавања 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) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", број 73/19).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/19) прописано је да се обједињена процедура односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег

захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, те да се сва акта која се доносе, односно размењују, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења у обједињеној процедури и /или ради употребе у тој процедури, као и други документи које подносилац захтева, надлежни орган и имаоци јавних овлашћења достављају у обједињеној процедури, достављају у форми електронског документа, у pdf формату, потписани квалификованим електронским потписом.

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

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до 1.880,00 наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18 и 31/19).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејно решење са главном свеском за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5028/2 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Бороа за пројектовање и изградњу "БОВАН СТУДИ" Младеновац, одговорно лице и одговорни пројектант Бован Милун, дипл. инж. грађ. са лиценцом 310 3048 03;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 5028/2 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА", Младеновац;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, НМ, ЕМ-220/20 од 03.08.2020.године;
4. Уговора о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије деловодни број 84.110, НМ, ЕМ-220/20 од 03.08.2020.год;
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број РОР-МЛА-18155-ЛОС-1/2020 од 12.08.2020.год;
6. Услова за пројектовање и прикључење од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд број 228699/2-2020 од 10.08.2020.год.
7. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2947/2020 од 29.07.2020.год;
8. Копије плана парцеле за кп. бр. 5028/2 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-11847/2020 од 28.07.2020. године.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања, електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

На основу локацијских услова не може се започети са изградњом, већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20) прибавити Решење о грађевинској дозволи и Потврду о пријави радова у складу са чл. 148. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20).

Доставити:

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

СР

Начелник:
Златко Рогич, дипл. правник