

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: ROP-MLA-17156-LOC-1/2022

инт. број: III-07-350-288/2022

Младеновац

Датум: 01.09.2022. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-17156-LOC-1/2022** (интерни број III-07-350-288/2022) **Млађан Наде** из [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ивана Василића из [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за реконструкцију, адаптацију, доградњу и пренамену помоћног објекта у сервисну станицу за моторна возила, на кп. бр. 4879/1 КО Младеновац Варош у ГО 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- др. Закон, 9/20 и 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), 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 "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08), члана 77. став 2. алинеја 3. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и ("Сл. гласник РС", бр. 7/16 - одлука УС и „Сл. лист града Београда“ бр. 60/2019), чл. 156. чл. 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), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију, адаптацију, доградњу и пренамену помоћног објекта у сервисну станицу за моторна возила спратности приземље (П+0) на кп. бр. 4879/1 КО Младеновац Варош, за

потребе израде техничке документације, у складу са Планом детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. 4879/1 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: пов. **0.04,42ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б"- (123001) - сервисна станица за моторна мозила

- 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: 150,43m²

Спратност: П+0

- КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА:

Планирана реконструкција се односи на зазиђивање постојећег улазног трема у постојећим габаритима, тако да трем постаје унутрашњи простор, пробијање новог спољног отвора за пешачка врата. Реконструкција и доградња подразумева израду кровне конструкције над поменутиим улазним тремом и сједињавање са постојећим кровом. Адаптација подразумева извођење нових преградних зидова унутар објекта за потребе пренамене постојећег помоћног објекта у сервисну станицу за моторна возила.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број **4879/1 КО Варош Младеновац** налази се у зона 2, просторна целина "Б", блок 21 остало грађевинско земљиште, зона породично становање.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

- **Дозвољене су намене:**

Ова зона представља блокове породичног становања који су оивичени регулационим и линијама новопланираних 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.

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

објекат у прекинутом низу	12,0м	200м ²
---------------------------	-------	-------------------

Ширина приватног пролаза за парцелу или више парцела, не може бити мањи од 3,0м.

- **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- улицу Милана Благојевића, тако да предмета парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђен помоћни објекат- гаража спратности приземље (П+0), спољних димензија 14,72m x 10,22 m, бруто површине објекта 150,43 m², корисна површина објекта 128,80 m², за који је издато Решење о накнадној грађевинској и употребној дозволи бр. III-07-351-419/2013 од 08.07.2015. год. од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине. Предметни објекат је планиран да се реконструише, догради и пренамени у сервисну станицу за моторна возила.

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 **0.25 до 0.80**.
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **макс. 30%**
- Спратност објекта: **П+1+Пк.**
- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине **1,80м**.

НАПОМЕНА: У прорачун коефицијента изграђености не улазе етаже испод коте приземља, намењене смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА мање од 50%						
ДОМИНАНТНА НАМЕНА више од 50%	Јавне површине и јавни ојекти од општег интереса	Комерцијалне намене ужег градског центра	Вишепородично становање	Индустрија, производне делатности	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Спортско рекреативнеповршине
	X	X	X	X	X	X

- **Постојећи објекти**

-Могу се користити у свом облику без ограничења.

-Могу се заменити новим објектима према условима из овог плана.

-Могу се доградити или адаптирати до максималних параметара задатих овим планом.

- **Правила за доградњу и надзиђивање постојећих објеката**

-Доградити или надзидати се могу сви постојећи објекти који се налазе унутар планираних грађевинских и регулационих линија, а који имају постојећи излаз на саобраћајницу, до изградње нових саобраћајница.

-Дограђени и надзидани објекат својом укупном бруто површином (постојећа+дозидана+надзидана) мора да буде у оквиру урбанистичких параметара задатих овм планом, а према статичким могућностима објекта.

-Измена геометрије косог крова дозвољена је у следећим случајевима када је потребно заменити постојећу кровну конструкцију због дотрајалости конструктивних елемената крова или уколико се врши усаглашавање са крововима суседних објеката.

-Висина објекта који је надзидан не сме прећи планом предвиђену висину.

-Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.

-Пре захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је проверити статичку стабилност објекта, проверити негативне утицаје на животну средину и друго, поштовати услове за фундирање објекта из елабората геомеханичког испитивања терена.

- **Правила за адаптацију постојећих објеката**

Адаптација постојећих простора у корисне, стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима.

- **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 етажне. 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.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м, на делу објекта вишем од 3,0м. Хоризонтална пројекција испада већих од 1,20м поставља се на грађевинску линију.

- Грађевински елементи (еркери, дократи, 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.

- **Положај објекта у односу на регулациону линију:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m, од улице Милана Благојевића.

- **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 надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- **Удаљеност од суседних објеката:**

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.

- **Удаљеност од суседних 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.

- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

У обликовном смислу новоизграђени објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у укупан амбијент, уз примену квалитетних материјала, са савременим архитектонским решењима.

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

- **Паркирање:**

За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан. За паркирање возила за сопствене потребе власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

- **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 реконструкцију, доградњу и пренамену помоћног објекта у сервисну станицу за моторна возила достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-259-1/22 од 10.08.2022.год.
- Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-17156-LOC-2/2022 од 15.06.2022.год;
- Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу, реконструкцију, адаптацију и пренамену помоћног објекта у пословни објекат- сервисна станица за моторна возила спратности П+0 на к.п. бр. 4879/1 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издатих од стране „Телеком Србија“ ад Београд под бр. 237241/2-2022 од 15.06.2022. год.
- Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине под V-04 број 501.2-196/2022 од 14.06.2022. год.издатог од стране Градске управе града Београда Секретаријат за заштиту животне средине
- Обавештења број 217-336/2022 од 17.06.2022. год. издатог од РС МУП Сектор за ванредне ситуације у Београду, Управа за ванредне ситуације у Београду

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

V 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 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 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 подношење захтева и издавање локацијских услова у износу до **3.150,00** 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).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

- Идејног решења са главном свеском за пренамену помоћног у основни објекат са реконструкцијом и адаптацијом П+0, на кп. бр. 4879/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Пројектни биро "Студио Милосављевић" Смедеревска Паланка, ул. Радмиле Шишковић бр.21, одговорно лице и одговорни пројектант Милосављевић Иван, дипл. инж. арх.са лиценцом 300 P505 17;
- Пуномоћје
- Решење о накнадној грађевинској и употребној дозволи бр. III-07-351-419/2013 од 08.07.2015. год. издато од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине
- Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетске агенције "ГЕО-КОСМАЈ" Александра Спасић пр из Младеновца;

- Копије катстарског плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 956-301-13252/2022 од 07.06.2022.год;
- Копије катастарског плана к.п. 4878/2 и 4879/1 КО Младеновац Варош, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-11899/2022 од 08.06.2022. године.
- Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-259-1/22 од 10.08.2022.год.
- Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-17156-LOC-2/2022 од 15.06.2022.год;
- Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу, реконструкцију, адаптацију и пренамену помоћног објекта у пословни објекат- сервисна станица за моторна возила спратности П+0 на к.п. бр. 4879/1 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издатих од стране „Телеком Србија“ ад Београд под бр. 237241/2-2022 од 15.06.2022. год.
- Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине под V-04 број 501.2-196/2022 од 14.06.2022. год.издатог од стране Градске управе града Београда Секретаријат за заштиту животне средине
- Обавештења број 217-336/2022 од 17.06.2022. год. издатог од РС МУП Сектор за ванредне ситуације у Београду, Управа за ванредне ситуације у Београду

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 објекта, већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20 и 52/21) прибавити Решење о грађевинској дозволи и Потврду о 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 и 52/21).

Доставити:

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

Аћ

Начелник:

Златко Рогоић, дипл. правник

