

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

**ROP-MLA-33942-LOCAN-4/2021**

**инт. број: III-07-350-571/2021**

Младеновац

Датум: 29.11.2021. год.

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по усаглашеном захтеву број ROP-MLA-33942-LOCAN-4/2021 од 23.12.2021. год. који је поднео Милићевић Младен ЈМБГ [REDACTED], преко пуномоћника Костадиновић Срђана из [REDACTED], кроз ЦИС Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање измене локацијских услова бр. ROP-MLA-33942-LOCAN-2/2021 инт. бр. III-07-350-457/2021 од 19.11.2021. год. за изградњу стамбене зграде са 12 станова (категирија "Б" класификациони број 112221), на кп. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош у Младеновцу, 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, 145/14-3/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл.15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", број 9/05), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), чл. 51. - 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/19), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16), чл. 77. 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. 60/19), 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) и члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), доноси:

#### ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу стамбене зграде са 12 станова спратности Сут+П+2+Пк (категирија "Б" класификациони број 112221), на кп. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош у ул. Момчила Живојиновића у Младеновцу за потребе израде техничке документације потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", број 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.05.79 ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: **"Б"- (112221)**

(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску бруто површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.С2.100:2002. односно збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

- 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, парпетима и оградама) :

**Бруто развијена грађевинска површина објекта је БРГП = 868,44 м²**

**Укупна бруто површина објекта 1086,68 м²**

**Нето површина објекта 807,47 м².**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1066/1 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, породично становање централног градског подручја.
- Могуће интервенције у простору:
  - надоградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
  - доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
  - нова изградња на неизграђеним парцелама,
  - замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу
  - могућа трансформација просторног решења из слободностојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

Предметна парцела је изграђена, има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул.Момчила Живојиновића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена породична стамбена зграда- објекат означен б спратности П+0, површина 50 m<sup>2</sup>, објекат преузет из земљишне књиге и помоћна зграда- објекат означен бр.2, спратности П+0, површина 33 m<sup>2</sup>, корисна површина 27 m<sup>2</sup>, објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката. Предметни објекти су планирани да се руше.

## III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања централног градског подручја:**

- Индекс изграђености парцеле износи: **1-1.50**

- Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 40%**

- Максимална дозвољена спратност: **П+1+Пк до П+2+Пк**

- Процент озелењених површина: **25%**

- Однос становања и делатности : **80% до 20%**

- Начин изградње: **парцеле до 700 m<sup>2</sup>, изузетно до 1500 m<sup>2</sup>**

**Табела компатибилности за породично становање:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Вишепородично становање	Комерцијалне намене у жег градског центра	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Индустрија и производне делатности	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање,

производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенџijski простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) за вишепородичне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3,00m. За вишепородичне стамбене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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

Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m. За изграђене вишепородичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5,00 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата:**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

1. на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Висина објекта:**

Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

Висина надзипка поткровне етаже износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**

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

1. кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
2. кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (навијке), кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог става;
5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже- могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције) и то

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50m;
2. шахтови подрумских просторија до нивоа које тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Пристап:** из ул. Момчила Живојиновића к.п. бр. 1069 Младеновац Варош

- **Паркирање:**

За паркирање возила за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то-1 паркинг или гаражно место на један стан.

- **Правила за архитектонско обликовање објекта:** Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.

- **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.

- **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.

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

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је до 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).

Чланом 88. Закона о планирању и изградњи изградњи 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 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.

- **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).

- **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:**

Увидом у Идејно решење вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк у Младеновцу, ул. Момчила Живојиновића 17а на к.п. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош, бр. 4408-24/007 од 21.12.2021. године израђеног и овереног од стране "ДИКИ МИКИ доо из Младеновца, ул. Смедеревски пут бр.5, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре Срђан Костадиновић, маст. инж. арх. са лиценцом бр. 300 Р790 18, за предметни објекат утврђено је да је дошло до измена на објекту у нивоу темеља и основе сутерена, а изменом нису промењени битни елементи за поновно утврђивање, односно за издавање нових услова за пројектовање и прикључење објекта, тако да се прихватају услови за пројектовање и прикључење који су прибављени у поступку издавања локацијских услова бр. РОР-МЛА-33942-ЛОСН-2/2021 инт. бр. Ш-07-350-457/2021 од 19.11.2021. год.

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за предметни објекат достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење:

- **Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, број84110, НМ, ЕМ-315/21 од 10.11.2021. године издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд и Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни**

систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, НМ, ЕМ-315/21 од 10.11.2021. год.

- Услови за пројектовање и прикључење бр. ROP-MLA-33942-LOCH-2/2021 д 02.11.2021. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
- Услов за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издати од стране Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад бр. 481223/2-2021 од 02.11.2021. године
- Обавештења МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду издато под 217-649/2021 од 26.10.2021. год.
- Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП "Београдске електране" Нови Београд, бр. STE DP 2269 од 25.10.2021. године

#### 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 52/21) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе, достави документацију у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/1483/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 73/19).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у измени локацијских услова.

VII Захтев за издавање Грађевинске дозволе 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, те да сва акта која 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, потписаном квалификованим електронским потписом.

VIII Измена локацијских услова важи две године од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање измене локацијских услова у износу од 2.830,00 динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара .

#### **X ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк у Младеновцу, ул. Момчила Живојиновића 17а на к.п. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош, бр. 4408-24/007 од 21.12.2021. године израђено у "ДИКИ МИКИ доо из Младеновца, ул. Смедеревски пут бр.5, у дигиталном облику у dwg и pdf формату које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Срђан Костадиновић, маст. инж. арх. са лиценцом бр. 300 P790 18
2. Локацијских услова бр. ROP-MLA-33942-LOCH-2/2021 инт. бр. III-07-350-457/2021 од 19.11.2021. год. издате од стране Одељења за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац
3. Катастарско- топографског плана к.п. бр.1066/1 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу „МЕЂА“ Зоран Матић пр из Младеновца,
4. Пуномоћја,
5. Сагласност власника суседне к.п. бр. 1067/1 КО Младеновац Варош Јакуповић Марка оверене код Јавног бележника Татјане Митровић из Младеновца, УОП-II-7407-2021 од 27.09.2021. год.
6. Решења Градске управе града Београда, Секретаријат за управу, Одсек за лична стања грађана, вођење матичних књига и изборна права-Младеновац, број XI-03-201.8-7/2021 од 16.03.2021. год.
7. Копије катастарског плана водова бр.956-301-24122/2021 од 21.10.2021. године издате од РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд
8. Копије катастарског плана бр. 952-04-085-22211/2021 од 21.10.2021. год. издате од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац
9. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, број 84110, НМ, ЕМ-315/21 од 10.11.2021. године издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд и Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, НМ, ЕМ-315/21 од 10.11.2021. год.
10. Услови за пројектовање и прикључење бр. ROP-MLA-33942-LOCH-2/2021 од 02.11.2021. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
11. Услов за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1066/1 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издати од стране Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад бр. 481223/2-2021 од 02.11.2021. године
12. Обавештења МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду издато под 217-649/2021 од 26.10.2021. год.
13. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП "Београдске електране" Нови Београд, бр. STE DP 2269 од 25.10.2021. године
14. Доказа о уплати административних такси за подношење захтева и издавање услова и накнаде за ЦЕОП

**XI ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

На основу измене 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, 145/1483/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) прибавити Грађевинску дозволу 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 сајту ГО Младеновац
4. Архиви

АБ

**НАЧЕЛНИК:**

**Златко Рогоћ, дипл.правник**