

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-3076-LOC-1/2020**
инт. број: III-07-350-47/2020
Младеновац
Датум: **04.03.2020.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-3076-LOC-1/2020**, (интерни број III-07-350-47/2020), који је поднело Производно и трговинско предузеће „ДИС Крњево“ доо Крњево

преко пуномоћника Миреле Петровић Хамидовић из , кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу ручне аутоперионице, на кп. бр. 3414 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 и 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), 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), члана 77. став 1. тачка 6. 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.13. ст.2. алинеја 3. Статута ГО Младеновац ("Сл. лист града Београда бр.40/40-преч. текст, бр.38/13 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 ручне аутоперионице, макс. димензија објекта 6,00 m x 24,20 m, спратности приземље (П+0), на кп. бр. 3414 КО Младеновац Варош у Младеновцу, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
Кп. бр. 3414 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.86.07 ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"Б"- (127420) остале зграде, другде неklasификоване-надстрешница на аутобуским станицама, јавни клозет, перионице итд.**
- **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) :
Бруто развијена грађевинска површина објекта је БРГП = 145,20m².
БП: 145,20m²
НП: 108,00 m²**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3414 КО Младеновац Варош налази се у зони остале намене, вишепородично становање у централном градском подручју.
- **Могућности интервенција у простору:**
 - надградња 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.
- **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 ул. Максима Горког- к.п. бр. 3412 КО Младеновац Варош и пешачки приступ на ул. Вука Караџића- к.п. бр. 5801 КО Младеновац Варош, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**
На предметној парцели је изграђена зграда пословних услуга која је на копији плана и у листу непокретности бр. 4082 КО Младеновац Варош означена бр. 1, површине под објектом 2713 m², спратности П+0, објекат има одобрење за употребу. Предметни објекат се задржава.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону вишепородичног становања централног градског подручја:**
 - Индекс изграђености парцеле износи: **1-3.**
 - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 70%**
 - Максимална дозвољена спратност: **до П+5+Пк**
 - Процент озелењених површина: **15%**
 - Однос становања и делатности : **70% до 30%**
 - Начин изградње: **слободни и ивични системи изградње**

Табела компатибилности за вишепородично становање:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Јавно зеленило	Комерцијалне намене у жег градског центра	Породично становање	Спортско рекреативне површине
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, агенцијски 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%).
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 9,46 m од ул. Максима Горког и 7,09 m од ул. Вука Караџића.
- **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:

 - на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - 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 надзетка 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 фундирања 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:

 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20m 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 максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).
- Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.
 У обликовном смислу новоизграђени објекти треба да буду репрезентативни, уклопљени у укупан амбијент, уз примену квалитетних материјала, са савременим архитектонским решењима.
- Приступ:** из ул. Максима Горког.

- **Паркирање:** За паркирање возила за сопствене потребе власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг место на 70 m² корисног простора.
За пословне објекте ван централне зоне паркирање решавати у оквиру припадајућег комплекса.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.
- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овим локацијским условима дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.
- **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 ("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 и 9/20), прописано је да ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом 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 култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, ливада, пашњак, трстик-моћвара или неплодно земљиште.
- **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).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ **Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, ул. Масарикова 1-3, Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-44/20 од 28.02.2020. године,**
- ❖ **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, Услови за пројектовање и прикључење на одводну и канализациону мрежу од 26.02.2020.год.**
- ❖ **МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, Обавештење 09/7 број 217-109/2020 од 14.02.2020.год.:** Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију сходно чл. 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2. Уредбе о локацијским условима.
- ❖ **Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад, Београд, ул. Таковска бр. 2, Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу ручне аутоперионице на к.п. бр. 3414 КО Младеновац Варош број 58591/2-2020 од 28.02.2020.год.**
- ❖ **ЈКП „Београдске електране“ Нови Београд, ул. Савски насип бр.11, Обавештење бр. IX-103/2 од 13.02.2020. 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 и 9/20) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

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 и 9/20) 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 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 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 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, потписаним 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 **2.720,00** 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 ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре бр. 3-ИДР/2020 од фебруара 2020.год. за изградњу ручне аутоперионице на к.п. бр. 3414 КО Младеновац Варош, израђеног од стране "БФР" доо из Београда, ул. Светозара Марковића бр.77, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре Мирела Петровић Хамидовић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 Е377 07;

2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 3414 КО. Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Геодетске агенције "ГЕО-КОСМАЈ" Александра Спасић пр из Младеновца,

3. Копије катастарског плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 952-04-301-488/2020 од 12.02.2020.год;

4. Копије катастарског плана за кп. бр. 3414 КО. Младеновац Варош, издате од стране РГЗ-а,

Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-1911/2020 од 11.02.2020. године

5. Обавештења бр. IX-103/2 од 13.02.2020. године издато од ЈКП „Београдске електране“ Нови Београд, ул. Савски насип бр.11

6. Услови за пројектовање и прикључење од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, ул. Масарикова 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-44/20 од 28.02.2020. године;

7. Услови за пројектовање и прикључење издатих од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, од 26.02.2020.год;

8. Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу ручне аутоперионице на к.п. бр. 3414 КО Младеновац Варош издатих од "Телеком Србија" а.д. Београд, број 58591/2-2020 од 28.02.2020.год;

9. Обавештења МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-109/2020 од 14.02.2020.год;

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. Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова број 25 са уплаћеном таксом у износу од 473,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 67/17 и 85/18).

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 и 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 и 37/19-др.закон).

Доставити:

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

АЂ

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник