

P

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

број: ROP-MLA-29496-LOCA-3/2022

инт. број: III-07-350-7/2022

Младеновац

Датум: 21.02.2022. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-29496-LOCA-3/2022 од 10.01.2022.години су поднели Илић Ненад [REDACTED] Драгана испред Бироа за инжењеринг „ИНГРАД“ [REDACTED] Петровић Владимир из [REDACTED] и Милисављевић Братислав [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Дамњановић [REDACTED] кроз ЦИС Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са три или више станова, на кт. бр. 3076 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, 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. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), чл. 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", број 9/05), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник РС", број 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), 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:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу стамбене зграде са три или више станова, на кт. бр. 3076 КО Младеновац Варош у ул. Никола Пашића у ГО Младеновац 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.т. бр. 3076 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05.96 ха

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

(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску бруто површину обрчунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.С2.1002002. односно збир површина свих надземних и подземних стажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

- БРУТО РАЗВИШЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних стажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетним оградама) :

БРТП (надземно) = 887,94 м²

БТП= 1090,08 м²

Спр: Сут.+П+2+Пк.

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:

13 стамбених јединица

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 3076 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, породично становање у ужем градском центру.
- Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођења плана утврђено је да се предметне парцеле налазе у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- Могуће интервенције 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
- могућа трансформација просторног решења из слободнопостојећих 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. Никола Пашић к.т. бр. 5800/1 Младеновац Варош тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ предметној парцели је изграђена породична стамбена зграда- објекат означен бр.1, спратности П+0, површина 148 м², део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге и помоћна зграда- објекат означен бр.2, спратности П+0, површина 48 м², објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу. Предметни објекти су планирани да се руке.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Параметри за зону породичног становања ужем градског центра:

- 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 озеленених површина: **25%**

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

- Начин изградње: **парцеле претежно 500 m²**

Табела компатибилности за породично становање:

| Јавне површине и јавни објекти од општег интереса | Вишепородично становање | Комерцијалне намене ужет градског центра | Слободно зеленило и пољопривредне површине | Индустрија и производне делатности | Спортско рекреативне површине |
|---|-------------------------|--|--|------------------------------------|-------------------------------|
| x | x | x | x | x | x |

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%).

• **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.

• **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, докати, 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% улчне 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 или 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 надзатка 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 усклађити 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 (наниже), 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. стоне 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 коте тротоара - 1,00m.

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

• **Спољне степеннице:** Отворене спољне степеннице 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. Степеннице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта.

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

• **Приступ:** из ул. Николе Пашића к.п. бр. 5800/1 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 материјали, боје и други елементи по избору пројекатнта.

- **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. Израђања објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становане, 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, пашњаци 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 сеифициката 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:

Обиром да се измена Локацијских услова односи за прибављање нових Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" доо Београд тражени су нови услови за пројектовање и прикључење предметног објекта од имаоца јавних овлашћења "ЕПС Дистрибуција" доо Београд.

Сви други издати Услови од имаоца јавних овлашћења који су прибављени за Локацијске услове број ROP-MLA-29496-LOCH-2/2021 (интерни број III-07-350-414/2021) од 19.11.2021.год., се задржавају.

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

- v. **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА**" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-272-2/21 од 28.01.2022.год, уз које је достављен:

- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, НМ, ЕМ-262-2/21 од 28.01.2022.год.

Условима за пројектовање и прикључење утврђено је да не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни ел. систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.

За прикључење објекта (објеката) на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати.

- Каблом ЦП00-а 3x150+70мм² kV, са слободног извода, од тс 10/0,4 kV "М- 15", до КПК типа ЕДС која ће се уградити на предменом објекту.

Напомена:

За прикључење предметног објекта потребно је извршити реконструкцију постојеће ТС 10/0,4kV М-15, повећање са линст=630kva на линст=1000kva извршити замену постојећег трансформатора 630kva и уградити нови трансформатор снаге 1000kva. ставка учествује у изградњи недостајуће инфраструктуре са 14,80% по важећој методологији и обавезујућој инструкцији бр.01000д-08.01-98386/1-2020 од 25.03.2020 као и прилог 00100д.08.01-98289/1-2020.

Прикључење предметног објекта биће могуће након реконструкције ТС 10/0,4 , М-15 што ће бити предмет посебног уговора.

За прикључење предметног објекта потребно је извршити реконструкцију постојеће тс 10/0,4kV М-15, повећање са линст=630kva на линст=1000kva извршити замену постојећег трансформатора 630kva и уградити нови трансформатор снаге 1000kva. ОДС учествује у изградњи недостајуће инфраструктуре са 85,20% по важећој методологији и обавезујућој инструкцији бр.01000д-08.01-98386/1-2020 од 25.03.2020 као и прилог 00100д.08.01-98289/1-2020.

Прикључење предметног објекта биће могуће након реконструкције ТС 10/0,4 М-15 што ће бити предмет посебног уговора.

- v. Услови за пројектовање и прикључење бр. ROP-MLA-29496-LOCH-2/2021 од 01.10.2021. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

- v. Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 3076 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издати од стране Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад бр. 416926/2-2021 од 30.09.2021. године

- v. Обавештења МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду издато под 09/7 број 217-562/2021 од 28.09.2021. год.

- v. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП "Београдске електране" Нови Београд, бр. STE DP 1489 од 21.09.2021. 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.

В 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, 145/14, 83/18, 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 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 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 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 од 3.150,00 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 ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1.Идејног решења стамбене зграде спратности Су+П+2+Пк, ул. Николе Пашића 19 у Младеновцу, на к.п. бр. 3076 КО Младеновац Варош бр. 0609/21 од 06.09.2021. године израђено у Бироу за инжењеринг "ИНГРАД" из Младеновца, ул. Краља Александра Обреновића бр.111, у дигиталном облику у dwg и pdf формату које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Невена Живић, дипл. инж. арх. са лиценцом бр. 300 А00242 19,

2.Катастарско- топографског плана к.п. бр.1066/1 КОМладеновац Варош израђен у Геодетском бироу „TERRA“ Степић Миодраг пр из Младеновца,

3. Пунџошја,

4.Копије катастарског плана водова бр.956-301-21042/2021 од 20.09.2021. године издате од РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд,

5.Копије катастарског плана бр. 952-04-085-19333/2021 од 20.09.2021. год. издате од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац,

6.Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција"доо Београд, број 84110, НМ, ЕМ-272-2/21 од 28.01.2022. године издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, НМ, ЕМ-272-2/21 од 28.01.2022. год.

7.Услова за пројектовање и прикључење бр. ROP-MLA-29496-LOCH-2/2021 од 01.10.2021. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32,

8.Услова за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 3076 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издати од стране Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад бр. 416926/2 2021 од 30.09.2021. године,

9. Обавештења МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду издато под 09/7 број 217-562/2021 од 28.09.2021. год.,

10.Услова за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП "Београдске електране" Нови Београд, бр. STE DP 1489 од 21.09.2021. године,

11.Доказа о уплати административних такси за подношење захтева и издавање услова и накнаде за ЦЕОП.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУНа 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 локацијских услова не може се започети са изградњом веће 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 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

СР

НАЧЕЛНИК:

Златко Рогош, дипл.правник