

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

**ROP-MLA-11552-LOCAN-10/2022**

**инт. број: III-07-350-199/2022**

Младеновац

Датум: 12.05.2022. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по усаглашеном захтеву број ROP-MLA-11552-LOCAN-10/2022 од 21.04.2022. год. који су поднели Аврамовић Никола [REDACTED] и Спасић Миодраг [REDACTED], преко пуномоћника Ранке Фуртула из [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање Измене Локацијских услова број ROP-MLA-11552-LOCAN-2/2021 (III-07-350-182/2021) од 11.06.2021.год. за изградњу стамбене зграде са три или више станова, на кп. бр. 848 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 и 37/19- др. Закон, 9/20 и 52/21), 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. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), 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), 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 кп. бр. 848 КО Младеновац Варош у Младеновцу за потребе израде техничке документациј 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. 848 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.06.24 ха**

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

- 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 = 1160,00 m<sup>2</sup>**

**Спратност: П+2+Пк са галеријом ( Пк и галерија дуплекс станови)**

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: **16 станова**

**Поткровна етажа је пројектована у два нивоа тако да су станови у поткровљу са галеријом планирани као дуплекси.**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 848 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.

- Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметна парцела налаз у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- **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 слободостојећих 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.Владимира Ћоровића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На предметној парцели је започета изградња стамбене зграде са 16 станова за коју је издато:

- Решење о грађевинској дозволи број ROP-MLA-11552-CPI-3/2021(III-07-351-681/2021) од 01.07.2021.год.,

- Потврда о пријави радова број ROP-MLA-11552-WA-6/2021 (III-07-351-783/2021) од 21.07.2021.год.,

-Обавештење о завршетку темеља стамбене зграде X-12 број 354-971/2021 о 25.10.2021.год. Секретаријата за инспекцијске послове, Сектор за грађевински и урбанистички инспекцијски надзор, Одељење за грађевинску инспекцију II Одсек инспекцијског надзора Градске управе града Београда.

Измена Локацијских услова се односи на претварање и спајање дела таванског простора у стамбени простор, тако да је користан простор тавана припојен становима на етажи поткровља и направљена су три дуплекса.

Повећана је бруто развијена грађевинска површина објекта, али без повећања броја стамбених јединица. Измене настале у току градње су у истим хоризонталним и вертикалним габаритима пројектованог објекта.

### **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 ужег 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, 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. 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 надзитета 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:

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 (ниже), 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 етажне- 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. шахови подрумских просторија до нивоа коте 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.

- **Приступ:** из ул. Владимира Ђоровића к.п. бр. 1090 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:**

У моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом.

Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са Оператором дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, пошто се у условима за пројектовање и прикључење које је издао имаџац јавних овлашћења констатује да не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције доо Београд, односно без додатног припремања или опремања грађевинског земљишта.

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

- ЈКП "Младеновац" из Младеновца ROP-MLA-11552-LOCH-2/2021 од 19.05.2021. године.
- Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд број 84110, ВМ, ЕМ-129-2/21 од 10.05.2022. године и Уговора о по изградњи недостајућих електроенергетских објеката, број 20700-Д.08.04-180255/1 од 26.04.2022. год.
- Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад бр. 199544/2-2021 од 21.05.2021. године
- МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду издатог под 217-253/2021 од 18.05.2021. год.
- ЈКП "Београдске електране" Нови Београд, бр. IV-350/2 од 14.05.2021. 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 измене 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 измену грађевинске дозволе 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 измене 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 Измена Локацијских услова 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. 106/20, 108/20, 93/21).

#### **X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења бр. 65604422 од априла 2022. године израђено у "ГЕСТ" доо Аранђеловац, из Аранђеловца, ул. Орашачки пут бб, у дигиталном облику у dwg и pdf формату које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Александар Недић, дипл. инж. арх. са лиценцом бр. 300 К661 11
2. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 848 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу „ТЕРРА“ Степић Миодраг пр из Младеновца,
3. Овлашћења овереног код Јавног бележника Татјане Митровић са седиштем у Младеновцу, ул. Краља Петра I бр. 242, УОП-П:2108-2021 дана 05.04.2021. године,
4. Уговора о регулисању међусобних односа оверен код Јавног бележника Татјане Митровић из Младеновца, УОП-П:2284-2021 од 08.04.2021. год.
5. Изјаве Игњатовић Верице оверене код Јавног бележника Татјане Митровић из Младеновца, УОП-П:2024-2021 од 12.05.2021. год.
6. Копије катастарског плана водова бр.956-301-9821/2021 од 14.05.2021. године издате од РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд

7. Копије катастарског плана бр. 952-04-085-9084/2021 од 14.05.2021. год. издате од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац
8. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-129-2/21 од 10.05.2022. године издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд и Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, број 20700-Д.08.04-180255/1 од 26.04.2022. год.
9. Услови за пројектовање и прикључење бр. ROP-MLA-11552-LOCH-2/2021 од 19.05.2021. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
10. Услов за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац издати од стране Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" ад бр. 199544/2-2021 од 21.05.2021. године
11. Обавештења МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду издато под 217-253/2021 од 18.05.2021. год.
12. Услови за пројектовање и прикључење издати од стране ЈКП "Београдске електране" Нови Београд, бр. IV-350/2 од 14.05.2021. године
13. 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.

Потребно је у складу са чл. 142. 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, 52/21) прибавити измену 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, 52/21).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. на објаву на сајту ГО Младеновац
4. Архиви

СР

**НАЧЕЛНИК:**

**Златко Рогоћ, дипл.правник**