

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-9186-LOCA-13/2021**

инт. број: III-07-350-531/2021

Младеновац

Датум: 07.12.2021. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-9186-LOCA-13/2021** (интерни број III-07-350-531/2021), који је поднео Милановић Драган [име скривено] кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Манише Рибар [име скривено] за издавање измене Локацијских услова број ROP-MLA-9186-LOCA-6/2021 (интерни број III-07-350-52/2021 од 11.02.2021. год., за изградњу стамбене зграде са три или више станова у улици Михаила Миловановића, на кп. бр. 1534/1 КО Младеновац Варошца 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон/20, 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Генералног плана Младеновац 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, "Сл. гласник 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 у улици Михаила Миловановића, на кп. бр. 1534/1 КО Младеновац Варошца погребне за изradу пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. **1534/1 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.19.46ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"В"- (112222) - **Стамбена зграда са три или више станова**

- 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, паркетима и оградама).

БРП..... **2.350,94m<sup>2</sup>**

БГП.....**2.829,54m<sup>2</sup>**

Спратност: **Сут+П+2+Пк1+Пк2.**

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: **28 станова**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1534/1 КО Младеновац Варош, на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази се у зони остале намене, вишеспородно становање централног градског подручја.

Увидом у грађевински прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметне парцеле налазе у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- **Могућности интервенција у простору:**

- надградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површном 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 првстува могућег ремоделације простора.
- **Ширина и површина грађевинске парцеле за вишеспородно објекте:**

- Најмања ширина неизграђене грађевинске парцеле је 15.00m

- Минимална површина парцеле је 600m<sup>2</sup>.

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

На предметној локацији је започета изградња стамбене зграде са три или више станова, за коју је издато:

-Решење о грађевинској дозволи број ROP-MLA-9186-CPA-7/2021 (интерни број III-07-351-175/2021) од 24.02.2021. год.

- Потврда о пријави радова број ROP-MLA-9186-WA-9/2021 (интерни број III-07-351-231/2021) од 03.03.2021. год., и

- Обавештење Секретаријата за инспекцијске послове, Сектор за грађевински и урбанистички инспекцијски надзор, Одељење за грађевинску инспекцију V, Градске управе града Београда, X-12 број 354-288/21 од 28.04.2021. год. да су издати темељи стамбене зграде урађени у складу са геодетским снимком и грађевинском дозволом број ROP-MLA-9186-CP1-2/2020 (интерни број III-07-351-825/2020) од 25.06.2020. год. од које је одступљено у току градње, тако што је тавански простор у оквиру пројектованог крова претворен у три стана, тако да је планирано 28 станова (уместо 25 стан).

- **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 има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Михаила Миловановића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености парцеле** је однос (количина) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

За предметну парцелу индекс изграђености износи од **1-3**.

- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима:

За предметну парцелу. За предметну парцелу износи до **70%**.

- **Дозвољена максимална спратност објекта: до П+5+Пс.**

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

Локацијски условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 15%**

- **Табела компатибилности за вишеспратно становање:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Комерцијалне намене ужег градског центра	Јавно зеленило	Породично становање	Спортско рекреативне површине
x	x	x	x	x

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

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

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

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле у односу на регулациону линију и границе суседних парцела.

- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле за стамбене зграде са три или више станова:**

Најмања дозвољено растојање основног габарита (без исплада) за вишеспратне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3,00m.

За вишеспратне стамбене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Уколико се објект гради у непрекидном низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте за стамбене зграде са три или више станова:**

Међусобна удаљеност нових вишеспратних стамбених објеката је 5,00m.

- **Вишеспратни стамбени објекти:**

Међусобна удаљеност слободностојних вишеспратних и објеката који се граде у прекривљеном низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељена и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,00m, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење

При изградњи вишеспратних и објеката који се граде у непрекивљеном низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Вишеспратни слободно стојећи објект не може закљанати директно осунуће другом објекту више од половине трајања директног осунућа.

- **Правила висинске регулације:**

*Висина објекта* представља растојање од нуте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нуте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висина објекта треба да буде лимитирана уклапањем у макро визуру града, усклађена са постојећим и планираним објектима, ширинатам улица тако да однос између ширине улице и висине објекта треба да буде око 1:1,5, ексклузивно условима и величином околног слободног, неизграђеног простора, као и условима противпожарне заштите.

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 надзидка стамбене поткровне етажне износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

- **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 нуте коте објекта;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (навике), 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 на нивоу приземља:**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције исплада), и то:

1. излони локала -0,3 m, по целој висини, када најмања ширива тротоара износи 3,0 m, а испод те шириве тротоара није дозвољена изградња исплада излога локала у приземљу,
2. излони локала -0,9 m по целој висини у пешачким зонама,
3. транспарентне браварске козовице надстрешнице у зони приземне етажне -2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m
4. патентне надстрешнице са масивним браварском конструкцијом -1,00 m од спољне ништротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације,
5. козовице рекламе -1,20 m на висини изнад 3,00 m.

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

Исподи 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 исплада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, докати, балconi, 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 исплада) и то:

1. на делу објекта према предњем дворшћу - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
2. на делу објекта према бочном дворшћу 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 дворшћу 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 дворшћу ( 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.

- **Спољне степеннице:**

Отворене спољне степеннице могу се постављати на објект (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит

објекта.

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

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи по избору пројектанта.

- **Приступ:** из ул. Михаила Миловановића.

- **Паркирање:**

За паркирање возила за стамбене потребе потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место за један стан.

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

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986. године на основу Генералног урбанистичког плана Младеновац („Сл. лист града Београда“, 33/86).

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметне парцеле 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 и 37/19- др. Закон), 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 извршења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и др. Предметна парцела се од 1986. године налазила у зони где је дозвољена изградња објекта, тако да се за исте не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **Одводњавање и нивелација:**

- Површнице воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5‰. Површнице воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **И инжењерско-геолошки услови:**

Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објекта у овим теренима, као најповољнији за урбанизацију (становане, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена. Потребна је израда Елабората геомеханичког испитивања терена, који мора бити саставни део пројектне документације за издавање Решења о грађевинској дозволи.

- **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).

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.

- **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.

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

#### IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Обзиром да се измена Локацијских услова односи на повећање бруто и нето површине објекта, односно тавански простор у оквиру пројектованог крова претворен је у три става, тако да је планирано 28 станова (уместо 25 стаја), тражени су нови Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3 за нова три става у Пк2.

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

- v. ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-360/21 од 03.02.2021.год. уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-360/21 од 03.12.2021.год.

- v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновац ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-9186-LOC-1/20 од 13.05.2020.год.

- v. "ЈКП БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ", Београд, број VIII-3130/2 од 24.04.2020.год.

Издати Услови за пројектовање и прикључење су саставни део Измене 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, 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., 9/20 и 52/21) 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 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 Решења 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 издавање локацијских услова у износу до 4.090,00 напоњена 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 ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:

I. Наједног решења - главне ескесе и пројекта архитектуре, бр. 15/2020 од 11.2021.год. за изградњу стамбене зграде са 28 станова, на к.п. бр. 1534/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске раднице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића бр. 2а/3, одговорно лице Маниша Рибар дигл. инж. грађ. са лиценцом број 310 Ф30307, одговорни пројектант Ивана Ненковић, дигл. инж. арх. са лиценцом 300 М474 13;

2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
3. Услови за пројектовање и привлачење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, ВМ, ЕМ-360/21 од 03.12.2021. године;
4. Уговор о пружању услуге за привлачење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-360/21 од 03.12.2021. год;
5. Услови за пројектовање и привлачење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-9186-LOC-1/2020 од 13.05.2020. год;
6. Услови од ЈКП "Београдских Електрана", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број VIII-3130/2 од 24.04.2020. год.
7. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-1547/2020 од 22.04.2020. год;
8. Копије плана парцеле за кп. бр. 1534/1 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-5800/2020 од 22.04.2020. године.

**XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате локалне услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања, 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/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 интернет сајту ГО Младеновац

СР

Начелник:  
Златко Ростић, дипл. правник