

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-7556-LOCA-8/2022**

инт. број: III-07-350-602/2022

Младеновац

Датум: **28.12.2022.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-7556-LOCA-8/2022** (интерни број III-07-350-602/2022), **Марковић Јована** [REDACTED] преко пуномоћника Манише Рибар [REDACTED] за издавање Измене Локацијских услова број ROP-MLA-7556-LOCA-2/2017 (III-07-350-124/2017) од 13.06.2017.год. за изградњу нестамбене зграде, хотел (пансион са 17 смештајних јединица-соба) са рестораном и пратећим помоћним просторијама у ул. Светолика Ранковића, на кп. бр. 2432 КО Рајковац, општина 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, 9/20, 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), 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, 73/22), издаје:

ИЗМЕНУ

ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу нестамбене зграде, хотел (пансион са 17 смештајних јединица-соба) са рестораном и пратећим помоћним просторијама у ул. Светолика Ранковића, на кп. бр. 2432 КО Рајковац, општина Младеновац, потребне за израду пројектне документације за измену грађевинске дозволе у складу са планским актом.

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

Кп. бр. 2432 КО Рајковац

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.12.61ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"В"- (121112) нестамбена зграда- хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега.

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРГП (надземно): 979,06m²

БГП: 1664,06m²

Спратност: Под.+П са галеријом +1+Пк.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2432 КО Рајковац, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ширег градског подручја. Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметна парцела налаза у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.
- **Могућности интервенција 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.
- **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. Светолика Ранковића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је започета изградња угоститељског објекта (хотел са рестораном) за коју је издато Решење о грађевинској дозволи број ROP-MLA- 7556-CPI-3/2017 (III-07-351-1401/2017) од 30.11.2017.год. Решење о измени грађевинске дозволе ROP-MLA-7556-CPA-5/2019 (III-07-351-628/2019) од 23.09.2019.год. и Потврда о пријави радова број ROP-MLA-7556-WA-7/2019 (III-07-351-924/2019) од 12.12.2019.год. који је предмет измене.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

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

- Индекс изграђености парцеле износи: 0.25-0.80.

- Степен заузетости парцеле (под објектима): до 30%

- Процент озелењених површина: 30%

- Максимална дозвољена спратност: П+1+Пк.

Табела компатибилности за породично становање:

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

- **Комерцијалне намене ужег градског центра су:**

Комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико, (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, кладионице, коцкарнице, пословно стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице,

комерцијално здравствени, комерцијално образовни објекти дечијих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл.).

- **Посебна правила за изградњу објеката**

Ширина и површина грађевинске парцеле :

- Најмања ширина неизграђене грађевинске парцеле је 15.00m.
- Минимална површина парцеле је 600m

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 20.00m. од улице Светолика Ранковића и 3.00m. од пута кп. бр. 2434 КО Рајковац.

- **Постављање нестамбеног објекта- комерцијалне намене у односу на суседне парцеле:**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) је 1.50m.

- **Постављање нестамбеног објекта- комерцијалне намене у односу на суседне објекте:**

Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.

- **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, 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 орјентације (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 1,80m 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 фундарања 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 (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. 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 коте тротоара - 1,00m. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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

Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.

- **Пристап:** из ул. Светолика Ранковића.

- **Паркирање:**

За паркирање возила по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на 70,00m² корисног простора.

За пословне објекте ван централне зоне паркирање решавати у оквиру припадајућег комплекса.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3.00m, увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.90m.

Степенице које савлађују висину преко 0.90m. улазе у габарит објекта.

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

- **Инжењерско-геолошки услови:** На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско- геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

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

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр.

2432 КО Рајковац, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986 године на основу горе наведеног плана.

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 и 145/14), 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 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 начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и др.

Предметна парцела се од 1986. године налазила у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **Одводњавање и нивелација:**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **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 сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- v. Обзиром да је предмет измена локацијских услова број ROP-MLA-7556-LOCA-2/2017 (интерни број III-07-350-124/2017), издатих од стране Одељења за грађевинске, комуналне и послове инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац, након увида у главну свеску и пројекат архитектуре идејног решења ИДР 43/2022, утврђено је да изменом нису промењени битни елементи за поновно утврђивање, (проширење подрума и додавање поткровља), без повећања капацитета инсталисане снаге за прикључење објекта на инфраструктурну мрежу (вода, струја...),

тако нису тражени нови услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења, односно прихватају се издати услови за пројектовање и прикључење од:

v. ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије број 32 за предмет број ROP-MLA-7556-LOC-1/17.

Према издатим услова од "ЈКП Младеновац" Младеновац, утврђено је да у близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа, па је потребно изградити водонепропусну септичку јаму.

Правила грађења за водонепропусну септичку јаму (категорија Г, класификациони број 222330):

Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте - минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,00m, а од границе суседне парцеле 3,00m.

Отпадне воде треба да отичу у затворену водонепропусну септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине, а одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин. 1,5% према септичким јамама до изградње уличне канализације.

v. Према издатим условима од ЈКП "Београдске Електране" Нови Београд, број 02-III-187 од 17.05.2016.год, за издавање локацијских услова број ROP-MLA-7556-LOC-1/16 (интерни број III-07-350-115/2016), утврђено је да би изградња објекта угрозила инсталације, па је неопходно измештање дела трасе дистрибутивног гасовода.

Поступајући по издатим условима инвеститор је доставио потврду ЈКП "Београдске Електране" Нови Београд од 31.01.2017.год. да је дистрибутивни гасовод у дужини од око 55m измештен дана 19.09.2016.год. према условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈКП "Београдских Електрана" број 02-III-187 од 17.05.2016.год.

v. Обзиром да се измена локацијских услова односи на издате услове за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-65-1/16 од 10.06.2016.год. затражени су нови услови за пројектовање и прикључење од имаоца јвних овлашћења, тако да је Инвеститор у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта придржава нових издатих услова за пројектовање и прикључење од: "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-65-2/17 од 12.06.2017.год.

У издатим условима је констатовано да **не постоје** техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.

Потребно је иградити стубну ТС 10/0,4кV, капацитета 400кVA, снаге трансформатора 250кVA.

ТС лоцирати у углу кп. бр. 2432 КО Рајковац у складу са урбанистичким условима и важећим техничким препорукама, правилницима и стандардима.

Вод 10кV извести са ТС - М-353 са хелије бр. 5 из ТС "Младеновац 2" каблом ХНЕ49-А 3х (1х150)mm².

Потребно је обезбедити заштитну зону око постојећих водова који се налазе на парцели кп. бр. 2432 КО Рајковац, као и водова угрожених изградњом објекта, а све према важећим прописима и Законима.

Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, странка је обавезна да се јави ЕПС Дистрибуцији, огранак Младеновца ради потписивања уговора о извођењу радова.

Прибављени су нови услови у подгледу мера заштите од пожара од:

- МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09.7.2.1 број 217-728/2022 од 28.12.2022.год.

Потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, прнотпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењивости датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре у складу са законом о планирању и изградњи ("сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/19- др. закон и 9/2020), правилником о поступку спровођења обједињене процедуре („ сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и законом о заштити од пожара („сл. гласник РС“, бр. 111/2009, бр. 20/2015 и бр. 87/2018).

• 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.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 4.090,00 динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења које садржи главну свеску и пројекат архитектуре, број ИДР-43/2022 за изградњу хотела са рестораном, на кп. бр. 2432 КО рајковац, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорно лице пројектанта Маниша Рибар, одговорни пројектанта пројекта архитектуре Ивана Ненадовић, дипл. инж арх. са лиценцом број 300М474 13;

2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" Младеновац;

3. Измене Локацијских услова број ROP-MLA-7556-LOCA-2/2017 (III-07-350-124/2017) од 13.06.2017.год;

4. Решења о грађевинској дозволи број ROP-MLA- 7556-CPI-3/2017 (III-07-351-1401/2017) од 30.11.2017.год;

5. Решења о измени грађевинске дозволе ROP-MLA-7556-CPA-5/2019 (III-07-351-628/2019) од 23.09.2019.год;
6. Потврде о пријави радова број ROP-MLA-7556-WA-7/2019 (III-07-351-924/2019) од 12.12.2019.год;
7. Услова од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-65-2/17 од 12.06.2017.год;
8. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновца;
9. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-301-29229/2022 од 13.12.2022.год;
10. Копије плана парцеле за кп. бр. 2432 КО Рајковац и Уверења о површини катастарске парцеле, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-15/2016 од 09.05.2016. године;
11. Услова од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09.7.2.1 број 217-728/2022 од 28.12.2022.год;
12. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Београдских Електрана" Београд, број 02-III-187 од 17.05.2016.год. са Потврдом о измештању дела гасовода број 3292 од 31.01.2017.год. према условима за пројектовање и прикључење издатом од стране ЈКП Београдских Електрана" Београд.

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.

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 интернет сајту ГО Младеновац

CP

Начелник:

Златко Рогоћ, дипл. правник