

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-40835-LOC-1/2023**

инт. број: III-07-350-851/2023

Младеновац

Датум: 23.01.2024. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-40835-LOC-1/2023** (интерни број III-07-350-851/2023), **Ивановић Димитрија** [REDACTED] и **Ивановић Славице** [REDACTED], преко пуномоћника Снежане Маринковић [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5061/7 КО Младеновац Варош, 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, 62/23), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/23), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 87/23), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08), 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:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5061/7 КО Младеновац Варош, општина Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. **5061/7 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: пов. **0.05,67ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"А" -111011

(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску бруто површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.УС2.100:2002. односно збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРГП: 148.67m²

Спратност: П+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број **5061/7 КО Младеновац Варош**, на основу Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08), налази се у просторној целини "А" блок 5, остало грађевинско земљиште, зона породично становање.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

Дозвољене су намене:

Ова зона представља блокове породичног становања који су оивичени регулационим и линијама новоланираних улица.

Формира се отворени тип стамбеног блока.

Могу се градити објекти породичног становања и то:

- слободно стојећи објекти,
- објекти у низу,
- двојни стамбени објекти.

Објекти могу имати подрумске етаже.

У објектима намењеним породичном становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу објекта, стим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатност 60%:40%. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремети конфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или пословни објекат тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намене да се испоштују горе наведена ограничења.

Парцеле које се формирају потребно је да буду приближно правоугаоне са излазом на јавни пут.

Није дозвољено постављање монтажних објеката- киоска у оквиру парцеле намењене становању.

породични стамбени објекат	минимална ширина грађевинске парцеле на регулационој линији	минимална површина грађевинске парцеле
слободностојећи објекат	12,0м	300м ²
двојни стамбени објекат	16,0 (2x8,0м)	400м ² (2x200)
објекат у непрекинутом низу	5,0м	150м ²
објекат у прекинутом низу	12,0м	200м ²

Ширина приватног пролаза за парцелу или више парцела, не може бити мањи од 3,0м.

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:

Предметна парцела је неизграђена.

- **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 неизграђена и има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Симе Матавуља, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености:** Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле. За предметну парцелу индексе изграђености износи од **0.25 до 0.80**.

- Степен заузетости парцеле (под објектима): **макс. 30%**
- Спратност објекта: **П+1+Пк.**
- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине **1,80м.**
- **Бруто развијена грађевинска површина је** збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).
- **Правила изградње објекта:**
 - Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
 - На простору обухвата плана могу се градити подземне етаже. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.
 - Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
 - Кота приземља може бити максимално виша од највише тачке околног терена 1,20,. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.
- **Постављање објекта у односу на јавну површину:**
 - Објекти се постављају на грађевинску линију.
 - Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м, на делу објекта вишем од 3,0м. Хоризонтална пројекција испада већих од 1,20м поставља се на грађевинску линију.
 - Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0м и то:
 - на делу објекта ка улици 1,20м
 - ка бочним странама 1,50м
 - ка дворишној страни 1,50м.
 - Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама, нити регулациону линију.
 - Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0цм., оне које савлађују већу висинску разлику, улазе у габарит објекта и постављати се на грађевинску линију.
- **Висинска регулација:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Уколико се објекту приступа да две саобраћајнице на различитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0м (објекти компатибилних намена као што су: пословни простори, изложени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3.0м).

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m, од саобраћајнице- улица Симе Матавуља, и 7.00m од планиране саобраћајнице- улица 2.

 - **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**

Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцела је 1,50м. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.

Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

Постављање објекта у односу на суседне објекте:

Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4,0м

- За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити и мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама.

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

Паркирање:

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

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.

• **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели није евидентирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

• **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:

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

v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-547/23 од 19.01.2024.год. уз који је достављен.

-Уговор о пружању услуге за прикључење надистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-547/23 од 19.01.2024.год.

На предметној локацији постоји изграђена ел. мрежа у систему "Електродистрибуција Србије" и према издатим условима предметни објекат се може прикључити на постојећу ел. мрежу.

- **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ"** из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-40835-LOC-1/23 од 13.12.2023.год. за прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

На предметној локацији постоји изграђена водоводна мрежа у систему "ЈКП Младеновац" и према издатим условима предметни објекат може да се прикључи на постојећу водоводну мрежу.

Према издатим условима за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" Младеновац, од 13.12.2023.год. утврђено је да на предметној локацији, не постоји изграђена канализациона мрежа, па је потребно прикључити објекат на 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.

Ђубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

- **ЈКП "БЕОГРАДСКИХ ЕЛЕКТРАНА", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, од 13.12.2023.год.**
- **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ"** из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-40835-LOC-1/23 од 13.12.2023.год. за одлагање шута и земље.

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, 52/21, 62/23) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V 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, 52/21, 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 96/23).

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 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. 96/23) 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 **2.210,00** 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 - главне свеске и пројекта архитектуре, број 3-11/23 од 10.11. 2023.год. за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 5061/7 КО Младеновац Варош, израђеног од стране "АРХИТИМ ММА" Ана Јовановић ПР

Архитектонски послови, одговорно лице пројектанта и главни пројектанта пројекта архитектуре Ана Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом 321 А11221;

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

3. Услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-547/23 од 19.01.2024.год. уз који је достављен.

-Уговор о пружању услуге за прикључење надистрибутивни систем електричне енергије број 84110, НМ, ЕМ-547/23 од 19.01.2024.год.

4. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-40835-LOC-1/2023 од 13.12.2023.год. за водовод и канализацију;

5. Услови од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-40835-LOC-1/2023 од 13.12.2023.год., за одлагање шута и земље;

6. Обавештења од "ЈКП Београдске електране", Београд, ул. Савски насип бр. 11, од 13.12.2023.год;

7. Уверења издато од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-301-30960/2023 од 06.12.2023.год;

8. Копије плана парцеле за кп. бр. 5061/7 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-25105/2023 од 01.12.2023. године.

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.

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, 9/20, 52/21, 62/23) 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, 37/19- Др. закон, 9/20, 52/21, 62/23).

Доставити:

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

СР

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник