

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-30765-LOC-2/2019**
инт. број: III-07-350-351/2019
Младеновац
Датум: 03.12.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-30765-LOC-2/2019 (интерни број III-07-350-351/2019), **Петровић Живадинке из** [REDACTED] преко пуномоћника Манише Рибар [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, 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), 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" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Регулационог плана "Тозино воће" ("Сл. лист града Београда", број 13/03), Елабората исправке грешке у Регулационом плану "Тозино воће" у Младеновцу од августа 2010.год., 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", бр. 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. 111/16 и 49/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Регулационим планом "Тозино воће" ("Сл. лист града Београда", број 13/03).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА:**
кп. бр. 136/1 пов. 0.02,65ха
кп. бр. 137/1 пов. 0.04,69ха
укупно: 0.07,34ха
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А" -111011- Стамбена зграда са једним станом
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 161.60m²
Спратност: П+Пк.
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
једна стамбена јединица

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарск парцеле број 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, на основу Регулационог плана "Тозино воће" ("Сл. лист града Београда", број 13/03), налазе се у зони 1, блок "Д" - зони остале намене, породично становање у централног градског подручја.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмете парцеле су неизграђене.
- **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). Предметне парцеле имају излаз на планирану јавну саобраћајну површину ул. 1 Маја, тако да испуњавају услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености парцеле** је однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле. За предметне парцеле индекс изграђености износи од **1-2**.
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. За предметне парцеле износи до **50%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката: до П+2+Пк.** Објекти могу имати подрум уколико је то могуће сходно геолошким и хидролошким карактеристикама терена. Могућа је изградња помоћног објекта мањег обима у функцији становања максималне спратности приземље П+0.
- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 25%**
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетама и оградама).
- **Табела компатибилности за породично становање:**

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

- **Објекти могу да се граде као:**
 - слободностојећи објекти,
 - у непрекинутом низу
 - у прекинутом низу.
- **Посебна правила за изградњу објеката - породично становање:**

Минимална ширина грађевинске парцеле:

 - Слободностојећи објекат.....мин.12m. макс. 30.0m
 - Објекат у непрекидном низу..... мин. 5m

Минимална површина грађевинске парцеле:

 - Слободностојећи објекат.....мин. 300 m²
 - Објекат у непрекидном низу.....мин. 150m²

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m, од улице 1 Маја, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
Приликом изградње нових објеката мора се водити рачуна о инсолацији постојећих и новоланираних објеката.
Грађевински елементи на фасадама, стрехе и еркери својом хоризонталном пројекцијом не смеју прећи границу ка суседу.
Растојање између објеката на две различите парцеле мора бити минимум 3,0m без обзира на положај објеката у односу на границу између парцела.
- **Висина објекта:**
Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**
Коту пода приземља поставити на од мак. 90cm од околног терена односно од тротоара.
- **Архитектонска обрада и обликовање:**
Новоизграђени објекти, својим пропорцијама и архитектуром треба да чине обликовану целину са суседним већ изграђеним објектима, тако да чине јединствену физиономију улице односно блока.
Кровови морају бити изведени у нагибу ок око 30%. равни кровови и проходне терасе нису дозвољени.
- **Приступ:** из ул. 1 Маја.
- **Паркирање:**
За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру парцеле.
- **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 Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцеле бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, налазиле 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.
Предметне парцеле 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.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

❖ **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-234/19 од 18.10.2019.год, уз које је достављен Уговор деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-234/19 од 18.10.2019.год.**

❖ **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-30765-LOC-2/2019 од 02.12.2019.год.**

За прикључење предметног објекта на водоводну мрежу потребно је придржавати се издатих услова за пројектовање и прикључење.

Обзиром да у близини предметних парцела не постоји изграђена канализациона мрежа, потребно је 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.

❖ **ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-6799/2 од 14.10.2019.год.**

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 и 37/19- Др. Закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

• **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).

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, 132/14,1 45/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/18).

VI **Обавезује се инвеститор у складу са чл. 53а став 2. 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), да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош.**

VII 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.

VIII Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за грађевинске 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. 113/15, 96/16 и 120/17) 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 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, потписаним квалификованим електронским потписом.

IX Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **1.880,00** наплаћена 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 и 31/19).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 61/19 од новембра 2019.год. за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновца, ул. Николе Пашића бр. 2а/3, одговорно лице Маниша Рибар дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 Ф30307, одговорни пројектант Ивана Бркић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 М474 13;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ГЕРРА" из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-3797/2019 од 15.11.2019.год;
4. Копије плана парцела за кп. бр. 136/1 и 137/1 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-15985/2019 од 10.10.2019. године;
5. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-30765-LOC-2/2019 од 02.12.2019.год;
6. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-234/19 од 18.10.2019.год;
7. Уговора са "ЕПС Дистрибуција", Београд, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-234/19 од 18.10.2019.год;
8. Обавештења од "ЈКП Београдске електране", Београд, број IX-6799/2 од 14.10.2019.год.

XII 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) 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).

Доставити:

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

СР

Начелник:
Златко Рогич, дипл. правник