

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
и инвестиционо пројектовање
ROP-MLA-9103-LOCA-3/2018
инт. број: III-07-350-141/2018
Младеновац
Датум: 28.06.2018. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-9103-LOCA-3/2018 од 19.06.2018. године који је поднела Анђелковић Станислава из Младеновца, [REDACTED] преко пуномоћника Манише Рибар из Младеновца, [REDACTED], кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за измену локацијских услова бр. ROP-MLA-9103-LOC-1/2018 од 11.05.2018. године, за изградњу гараже за пољопривредну механизацију са оставама за смештај пољопривредног алата и машина, на к.п. бр. 3165 КО Рајковац у ГО 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 и 145/14), 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. 113/15, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр.53/12), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр.9/05), Регулационог плана "Рајковац" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр.23/02), Одлуке о допунама одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", бр.29/03), 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), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16) доноси:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу гараже за пољопривредну механизацију са оставама за смештај пољопривредног алата и машина, на кп. бр. 3165 КО Рајковац, потребних за израду пројектне документације.

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
Кп. бр. 3165 КО Рајковац**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.68.36ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА
"А"- (127141) гаража, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних
машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде.**
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир
површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих делова објекта-
спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама) :**
БРГП = 376,76 m².
Спратност: П+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- На основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) предметна парцела бр. 3165 КО Рајковац, налази се у зони остало грађевинско земљиште - породично становање, ширег градског подручја.
- Такође, предметна парцела бр. 3165 КО Рајковац, налази се и у обухвату Регулационог плана "Рајковац" у Младеновцу („Сл. лист града Београда“ бр. 23/02) зона индивидуалног становања, ширег градског подручја.
Према чл. 11. Одлуке о допунама одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", бр.29/03) предметна парцела к.п. бр. 3165 КО Рајковац налази се унутар граница где се примењује Регулациони план Рајковац, осим графичког приказа парцелације на осталом грађевинском земљишту. Такође, све саобраћајнице су планиране као јавне површине.
- **Грађевинска парцела** је 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 има излаз на јавну саобраћајну површину, улицу Станоја Бугарског, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена. На к.п. бр. 3165 КО Рајковац налази се део објекта бр. 1 у површини од 15 m² са парцеле бр. 2221/4 КО Рајковац.
- **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА:**
 - **Урбанистички параметри:**
Коефицијент изграђености: **0,2**
Процент изграђености: **26%**
Макс. дозвољена спратност: **до П+1+Пк**
Мак. висина објекта не више од 12 m од околног терена.

Компатибилност намена- извод из Генералног плана Младеновац 2021.

Породично становање као доминантна намена је компатибилно са:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Комерцијалне намене ужег градског центра	Вишепородично становање	Индустрија, производне делатности	Слободно зеленило и пољопривредне површине	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 апртмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни објекти дечијих установа, атљеи, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Објекти су постављени као слободностојећи.

Макс. висина објеката на парцели је П+1+Пк-По+П+1+Пк, а не више од 12 m од околног терена.

Објекат лоцирати на грађевинску линију.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,50 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевинску линију могу прећи излози локала 30 cm ако је тротоар ширине 3,0 m (ако је тротоар мањи испад није дозвољен), као и у нивоу приземља:

а) транспарентне браварске конзолне надстрешнице могу прећи 2,0 m ако су на висини већој од 2,5 m

б) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом ширине 1,0 m на висини преко 2,5 m

ц) конзолне рекламе 1,2 m на висини преко 2,5 m, еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и слично, 1,2 m на делу фасаде ка улици не већи од 50% површине уличне фасаде ка дворишту.

д) отворене спољне степенице ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин. 3,0 m и ако савлађује висину макс. 0,9 m, ако савлађују висину преко 0,9 m улазе у габарит.

е) грађевински елементи испод коте тротоара могу прећи грађевинску линију

Макс. надзидак на поткровним етажама је 1,8 m.

Све сливне површине у оквиру парцеле морају имати минимални пад од 1,5%.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским или урбанистичким пројектом.

У зони где су изграђени објекти грађевинска линија се одређује на основу позиције већине објеката (више од 50%).

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је 4,0 m.

Минимална удаљеност објеката од границе парцеле је 2,0 m.

У оквиру стамбеног објекта може се обављати делатност тако да та површина не прелази трећину бруто развијене стамбене површине објекта, под условом да та делатност не изазива негативне утицаје на животну средину.

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3.00 m 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 већих изграђених објеката (преко 50%).

- **Одређивање коте приземља:**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

1. кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута

2. кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте

3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20 m 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 члана

5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

- **Паркирање:**

За паркирање возила за стамбене потребе потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место за један стан, односно једно паркинг или гаражно место за 70 m² корисног пословног простора.

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

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју. Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је пре 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).
- **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.
- **Ограђивање грађевинске парцеле**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или траспарентом оградом до висине 1,40 m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.
- **Нивелација парцеле:**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин 1,5% према риголама и улици са регулисаном канализацијом, односно јарковима, или према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Забрањено је површинске воде са једне грађевинске парцеле усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз пут.
- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Кровови могу бити коси, мансардни и равни.

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансардног крова, волуменом уписаног у полукруг, искључиво у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова.

Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 2,40m.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре. Може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

- **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.

- **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).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Увидом у Идејно решење - главна свеска и пројекат архитектуре, број ИДР 22/2018 од марта 2018. године, које је приложено у поступку издавања Локацијских услова број ROP-MLA-9103-LOC-1/2018, интерни број III-07-350-85/2018 издатих 11.05.2018.год. за изградњу гараже са оставама, утврђено је да изменом нису промењени битни елементи за поновно утврђивање, односно за издавање нових услова за пројектовање и прикључење објекта, тако да се прихватају услови за пројектовање и прикључење од ЈКП"Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије број 32 издати 20.04.2018.год., услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110 ВМ, ЕМ-76/18 издати 03.05.2018.год, услови од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад из Београда, ул. Таковска бр. 2 издати под бр. 161061/2-2018 од 25.04.2018. године и обавештење Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-219/2018 од 20.04.2018. године. Промена у новопроектваном идејном решењу се односи искључиво на намену објекта.

Наведени услови и обавештење ималаца јавних овлашћења 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 и 145/14) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

- V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према

класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за Решење о одобрењу извођења радова уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решења о одобрењу извођења радова подноси се Одељењу за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15и 96/16) 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, потписана квалификованим електронским потписом.

VIII Измена Локацијских услова важи 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова, издатог у складу са условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 310 динара и за издавање локацијских услова у износу од 11.393,00 динара наплаћена је по тарифном броју 1. и 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16 и 67/17), као и накнада за ЦЕОП у износу од 2000 динара.

X ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења ИДР 36/2018 од јуна 2018. године израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар, пр из Младеновца, ул. Николе Пашића бр. 2А/3, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Маниша Рибар, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 F303 07;
2. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 3165 и 3166 КО Рајковац израђеног у Геодетском бироу "МЕЂА" из Младеновца;
3. Пуномоћја;
4. Решења РГЗ СКН Младеновац бр. 952-02-3-8/2018 од 11.04.2018. године;
5. Копије плана за кп. бр. 3165 КО Рајковац издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац бр. 952-04-63/2018 од 13.04.2018. године;
6. Копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 956-01-506/2018 од 13.04.2018.године;
7. Услови за пројектовање и прикључење од 20.04.2018. године издатих од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, ул. Краљице Марије бр. 32;
8. Услови од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад из Београда, ул. Таковска бр. 2 под бр. 161061/2-2018 од 25.04.2018. године;
9. Обавештења Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-219/2018 од 20.04.2018. године
10. Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-76/18 од 03.05.2018. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3;

11. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 од 03.05.2018. године

XI УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издату измену локацијских услова може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана. Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

На основу измене локацијских услова не може се започети са изградњом, већ је потребно, сходно чл. 145. 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) прибавити Решење о одобрењу за извођење радова 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 и 145/14).

Доставити:

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

Начелник:
Катарина Стевановић, д.и.г.