

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-17996-LOC-1/2019**  
инт. број: III-07-350-205/2019  
Младеновац  
Датум: **30.07.2019.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-17996-LOC-1/2019, интерни број III-07-350-205/2019, **Дом здравља Младеновац из Младеновца** [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Драгана Дамњановић из Младеновца, за издавање локацијских услова за изградњу Здравствене амбуланте, на кп. бр. 1455/1 КО Рабровац, 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, 31/17 и 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. 113/15, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС), 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 Здравствене амбуланте, на кп. бр. 1455/1 КО Рабровац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:  
Кп. бр. 1455/1 КО Рабровац**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.13.42ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
"В"- 126421- зграде домова здравља, здравствених станица, станица за хитну помоћ,  
поликлинике и лекарске ординације**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
БРГП: 95.53m<sup>2</sup>  
Спратност: П+0**

### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 1455/1 КО Рабровац, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у грађевинском подручју – сеоске зоне - земљиште планирано за изградњу објеката.
- **Зоне становања:**  
За сва насељена места где су у шемама насеља планиране зоне претежног становања примењују се Општа правила грађења прописана у поглављу 3.2.1.1. и Правила грађења по зонама, дефинисана у поглављу 3.2.1.2.1. која се односе на стамбене зоне на грађевинском земљишту.

- **Сеоске зоне:**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чини појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600m<sup>2</sup> до 1000m<sup>2</sup>, изузетно већим од 2000m<sup>2</sup>, на којима се развија специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

- **Организација јавних служби:**

Општи циљ развоја система јавних служби је повећање образовне, социјалне, **здравствене**, културне, стамбене и рекреативне добробити за грађење, односно побољшање квалитета живљења кроз подизање квалитета услуга и доступности јавних служби (уз искоришћење потенцијала и погодности локалне заједнице, као и њених вредности и привлачних ресурса и развојних могућности).

Посебни циљеви развоја система јавних служби су:

- даљи развој Младеновца као општинског центра са добром мрежом јавних служби (образовање, културе, здравства, социјалне заштите, спорта, рекреације и др.)

- подизање нивоа квалитета и даљи развој објеката јавних служби у свим насељима, заснованог првенствено на реконструкцији, адаптацији и санацији постојећих али и на изградњи нових објеката;

- успостављање равнотеже у пружању услуга становништву градских и сеоских (урбаних и руралних) насеља;

- увођење комплементарних активности и претећих садржаја у циљу повећања доступности јавних служби грађанима у свим деловима Општине;

Планирана мрежа јавних служби треба да обезбеди основне потребе становништва у свим насељима, а у складу са планираним нивоом насеља, односно његовим функционалним значајем у мрежи насеља.

Јачање Младеновца као општинског центра уз подизање нивоа опремљености и квалитета услуга јавних служби како би задовољила потребе становника свих насеља са подручја Општине, а посебно у области средњошколског образовања, здравства, социјалне заштите, културе и друго.

Потребе стандардног и вишег нивоа задовољаваће се на територији других централних градских општина.

Планирани развој у области здравствене заштите засниваће се на постојећој концепцији, односно постојећој мрежи објеката примарне здравствене заштите: дому здравља у Младеновцу и здравственим амбулантима.

Овако организована примарна здравствена заштита просторно релативно добро покрива целу Општину. По потреби постојеће објекте могуће се реконструисати, опремити и модернизовати али и изградити нове објекте у насељима где их нема, односно где је реконструкција тешко спроводива, као што се насеља Амерић, Кораћица, Марковац, Међулужје и Пружатовић.

Развој у области специјализоване здравствене заштите базира се на проширењу постојећих капацитета (доградњи, модернизацији, адаптацији и сл.) и функционалним заокруживањем земљишног комплекса уз евентуалну допуну овим претећим лежишним и спортско-рекреативним садржајима.

- **Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву:**

У овину стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продајни објекти, продавнице, пословни простори, ресторани, пијаце итд.;

- мање производне јединице-мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд. Појединачни комерцијални и привредни садржаји у складу стамбеног ткива могу се организовати као самостални објекти на парцели.

- **Компатибилне намене:**  
Делатности које не угрожавају основну намену, становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Н а предметној парцели је изграђена Здравствена амбуланта, површине 70.55m<sup>2</sup>, спр. П+0. која је предвиђена за рушење.
- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, улицу Српских владара (кп. бр. 3330 КО Рабровац) тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

### **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:**

- **Типови објекта:**
  - слободностојећи
  - у непрекинутом низу (двострано узидани)
  - у прекинутом низу (једнострано узидани)
  - последњи у низу или двојни
  - полуатријумски
- **Урбанистички минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**  
Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је **300,00m<sup>2</sup>**.  
Најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи **12,00m**.
- **Урбанистички параметри за изградњу у грађевинском подручју – сеоска зона:**  
Максимални индекс изграђености "И": **0,5**.  
Максимални индекс заузетости "С": **30%**.  
Максимална спратност: **П+1+Пк, односно највише до три надземне етажe**.  
Мин. % зелених површина: **30%**.  
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**  
Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне оријентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00m.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**  
Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.
- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**  
Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5,0m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.  
У зони изграђених објеката растојања између грађевинске и регулационе линије утврђују се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- **Висинска регулација:**  
Релативна висина је:

- 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
  - 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
  - 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута до коте од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
  - 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
  - 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;
  - 6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
  - 7) Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:
- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
  - кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
  - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
  - за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
  - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.

• **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, и испод те дубине - 0,50m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

*У висини надземних етажа:*

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и виших спратова могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 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;
- 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.

- **Ограђивање:**  
У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.
- ❖ **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са улице Српских владара (кп. бр. 3330 КО Рабровац).
- ❖ **Паркирање:**  
Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.
- **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 240см.  
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 260см од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе свих 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 условно су повољни за урбанизацију.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.  
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 16.03.1988. године, на основу Одлуке о изградњи стамбених и других објеката грађана на подручјима за која није донет урбанистички план ("Сл. лист града Београда", бр. 5/88).  
Предметна парцела се од 16.03.1988. године налази у грађевинској зони 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 за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи достави пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-141/19 од 26.07.2019.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-141/19 од 26.07.2019.год.
- ❖ Обзиром да се инвеститор изјаснио да се планира прикључење предметног објекта на постојећи бунар и постојећу водонепропусну септичку јаму, нису тражени услови за прикључење и пројектовање од имаоца јавног овлашћења "ЈКП Младеновац", Младеновац.
- ❖ Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда број 501.2-138/2019 од 16.07.2019.год.

- ❖ **Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Београду, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-425/2019 од 03.07.2019.год.**
- ❖ **"Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, ул. Таковска број 2, број 303765/2-2019 од 12.07.2019.год.**

- Наведени услови ималаца јавних овлашћења 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 сертификата 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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- Др. закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", број 72/18).

**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 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 117/17) 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.

**VIII** Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.630,00** 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 и 85/18).

**X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1 Идејног решења- главна свеска и пројекат архитектуре, број 2005/19 од 20.05. 2019.год. за изградњу Здравствене амбуланте, на кп. бр. 1455/1 КО Рабровац, израђеног и овереног од стране Бироа за инжињеринг "In Grad" из Младеновца, ул. Карљице Марије број 15 главни пројектант Драган Дамњановић, дипл. грађ. инж. и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Невена Јовановић дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 Р902 18;

2. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-141/19 од 26.07.2019.год, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-141/19 од 26.07.2019.год;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, ул. Таковска број 2, број 303765/2-2019 од 12.07.2019.год;
4. Услова у погледу мера заштите од пожара и експлозије од Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Београду, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09-7 број 217-425/2019 од 03.07.2019.год;
5. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда број 501.2-138/2019 од 16.07.2019.год;
6. Катастарско - топографског плана кп. бр. 1455/1 К.О. Рабровац, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ГЕРРА" из Младеновца;
7. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-1956/2019 од 27.06.2019.год;
8. Копије плана парцеле за кп. бр. 1455/1 КО. Рабровац, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-9164/2019 од 27.06.2019. 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 и 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 и 37/19- Др. закон).

Доставити:

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

Начелник:  
Златко Рогић, дипл. правник