

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
ROP-MLA-18833-LOC-1/2019
инт. број: III-07-350-213/2019
Младеновац
Датум: 19.07.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Одсек за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-18833-LOC-1/2019 од 03.07.2019. године који је поднео Ђорђевић Марко из [REDACTED], преко пуномоћника Милене Ђукнић, из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом (категиорија "А" класификациони број 111011), на кп. бр. 2685/2 КО Велика Иванча 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, 145/14, 83/18, 31/19 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", бр. 7/16- одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18) и Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-12/2019 од 27.06.2019.год доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом, спратности приземље (П+0) и септичке јама (категиорија Г, класификациони број 222330), на кп. бр. 2685/2 КО Велика Иванча у ГО Младеновац, потребне за израду пројектне документације у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 2685/2 КО Велика Иванча
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.26.66ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"-111011-** стамбена зграда са једним станом
КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Г"-222330- септичка јама
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) :
БРГП = 143,18 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- Предметна парцела 2685/2 КО Велика Иванча се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налазе у грађевинском подручју- сеоска зона, земљиште планирано за изградњу.

- 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.
Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу, јер има излаз на јавну саобраћајну површину к.п. бр. 5435 КО Велика Иванча.
- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: Предметна парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Сеоске зоне:**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чини појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600 m² до 1000 m², изузетно већим од 2000 m², на којима се развија специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности) чине:

1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;

2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

3) окућница - део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњак, виноградом и др. Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл.

Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штала за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица);

Пратећи (помоћни) објекти:

- испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке;

- објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви);

- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и

- други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сточарства мањег капацитета.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности.

У стамбеним зонама на територији плана на грађевинском земљишту у насељу дозвољава се изградња:

-стамбених објеката (становање као доминантна намена)

-објеката компатибилних намена основној функцији становања.

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену-становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

- **Помоћни објекат:** је гаража, остава, септичка јама, бунар, цистерне за воду и сл. Максимална висина помоћних објеката износи 5m. Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле.
- **Типови објеката**
Објекти у сеоским зонама према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани), у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) или полуатријумски.
Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:
- слободностојећи објекти: мин. пов. парцеле 300 m², мин. ширина парцеле 12m
-у непрекинутом низу и полуатријумски: мин. пов.парцеле 200 m², мин. ширина парцеле 5,00 m
-једнострано узидани: мин. пов.парцеле 200 m², мин. ширина парцеле 8,00 m.
- **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 и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.
- **Положај објекта на парцели:**
При планирању и организацији парцеле у зависности од нагиба терена поштовати следеће правило:
-На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут, најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m, а економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).
-На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, најмања ширина приступног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m.
Ако су испуњени горе наведени услови, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених правилником увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора.
- **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 регулационе линије од грађевинске линије за стамбени објекат је мин. 5,0 m.
У зони изграђених сеоских објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле у односу на регулациону линију и границе суседних парцела.
- **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).
- **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата**
Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. 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 - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
 - 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, 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 2,50 m) - 0,90 m, 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 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
- **Паркирање:**
Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле, тако да је потребно обезбедити 1 паркинг место за 1 стан.
- **Приступ на јавну саобраћајну површину:** кп. бр. 5435 КО Велика Иванча
- **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 транспарентом 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 оградни не могу се отварати 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 жарковима, 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.

- **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).

- **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).

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овим локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ **УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- **Услови за пројектовање и прикључење издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-150/19 од 15.07.2019. године;**
- **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, ВМ, ЕМ-150/19 од 15.07.2019. године**
- **Услови за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "Младеновац" од 10.07.2019. године**

Наведени технички услови за прикључење су саставни део ових локацијских услова.

Правила грађења за септичке јаме (категорија Г, класификациони број 222330):

У близини предметне парцеле не постоји израђена канализациона мрежа. 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.

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.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе по чл.135. Закона о планирању и изградњи 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 објекта ("Сл. Гласник РС", број 72/18).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи по чл.135. Закона о планирању и изградњи 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. 113/15, 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 сва акта која 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, потписаном 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 подношење захтева у износу од 310 динара и за издавање локацијских услова у износу од 1880,00 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, 67/17 и 85/18), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара .

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

- 1.Идејног решења бр 78-VI/2019 од јуна 2019. године израђеног и овереног од стране Архитектонског пројектног бироа "БИРО 33" Милена Ђукњић пр из Младеновца, ул. Доктора Руса бр. 13/18, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Милена Ђукњић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 K485 11
2. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 2685/2 КО Велика Иванча израђеног у Геодетском бироу "СИНОР" Милан Јанковић пр из Младеновца
- 3.Пуномоћја
- 4.Копије плана за кп. бр. 2685/2 КО Велика Иванча издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац бр. 952-04-085-9590/2019 од 03.07.2019. године
- 5.Копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 952-04-301-2052/2019 од 04.07.2019.године
- 6.Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-150/19 од 15.07.2019. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3
- 7.Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, ВМ, ЕМ-150/19 од 15.07.2019. године
8. Услова за пројектовање и прикључење издатих од ЈКП "Младеновац" од 10.07.2019. године

XI УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре са уплаћеном таксом у износу од 466,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18).

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 сајту ГО Младеновац www.mladenovac.gov.rs

НАЧЕЛНИК:

Златко Рогич, дипл.правник