

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и  
послове заштите животне средине  
Број: **ROP-MLA-7556-LOC-1/16**  
инт. број: III-07-350-115/2016  
Младеновац  
Датум: **14.06.2016.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-7556-LOC-1/16**, који је поднео Марковић Јован из Младеновца ул. Стевана Сремца број 11А преко пуномоћника Манише Рибара из Младеновца ул. Ивана Милутиновића број 73, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу нестамбене зграде- угоститељски објекат, пансион са 8 смештајних јединица и рестораном, на кп. бр. 2432 КО Рајковац, 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. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 113/15), чл. 27. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), 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 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15) и Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-6/2016 од 27.04.2016.год. издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ СА ОГРАНИЧЕЊЕМ**

**I** За изградњу нестамбене зграде- угоститељски објекат, пансион са 8 смештајних јединица и рестораном, на кп. бр. 2432 КО Рајковац у Младеновцу, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:  
Кп. бр. 2432 КО Рајковац**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.12.61ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
"В"- (121112) нестамбена зграда- пансион са 8 смештајних јединица**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
БГПО: 786,97m<sup>2</sup>  
Спратност: II+I.**

### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 2432 КО Рајковац, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ширег градског подручја.
- **Могућности интервенција у простору:**
  - надоградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,

- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
- нова изградња на неизграђеним парцелама,
- замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Светолика Ранковића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмета парцела је неизграђена.

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

- **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**
  - **Индекс изграђености парцеле износи:** 0.25-0.80.
  - **Степен заузетости парцеле (под објектима):** до 30%
  - **Процент озелењених површина:** 30%
  - **Максимална дозвољена спратност:** П+1+Пк.

**Табела компатибилности за породично становање:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Вишепородично становање	Комерцијалне намене ужег градског центра	Индустрија и производне делатности	Спортско рекреативне површине
x	x	x	x	x	x

- **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 апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни објекти дечијих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл.).
- **Посебна правила за изградњу објеката**  
Ширина и површина грађевинске парцеле :  
- Најмања ширина неизграђене грађевинске парцеле је 15.00m.  
- Минимална површина парцеле је 600m
- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**  
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 20.00m. од улице Светолика Ранковића и 3.00m. од пута кп. бр. 2434 КО Рајковац.
- **Постављање нестамбеног објекта- комерцијалне намене у односу на суседне парцеле:**  
Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) је 1.50m.  
Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).

- Постављање нестамбеног објекта- комерцијалне намене у односу на суседне објекте:**  
 Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.  
 Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).
- Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата:**  
 Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.  
 Грађевински елементи (еркери, докати, 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:

  - 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 орјентације (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 орјентације (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.
- Висина објекта:**  
 Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.  
 Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.  
 Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.  
 Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.
- Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**  
 Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута и то:

  - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
  - кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
  - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), 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 одређује се применом одговарајућих тачака овог става;
  - за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m, савладава се унутар објекта).
- Грађевински елементи испод коте тротоара:**  
 Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже- могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције) и то

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50m;
2. шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.  
Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.  
Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Пристап:** из ул. Светолика Ранковића.
- **Паркирање:**  
За паркирање возила по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на 70,00m<sup>2</sup> корисног простора.  
За пословне објекте ван централне зоне паркирање решавати у оквиру припадајућег комплекса.
- **Спољне степенице:**  
Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска лнија 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 Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 2432 КО Рајковац, налазила 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.  
Чланом 88. 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), прописано је да ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15.07.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 49/92) не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и др.  
Предмета парцела 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.
- **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).

#### **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:

- ❖ МУП-а, Сектор за вандредне ситуације, Управа за вандредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-177/2016 од 11.05.2016.год.
- ❖ "ЈКП Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије број 32;
- ❖ "ЈКП Београдских Електрана" број 02-III-187 од 17.05.2016.год;
- ❖ "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-65-1/16 од 10.06.2016.год;

- **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 осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

**V** Инвеститор је дужан да пре подношења захтева за издавање Решења о грађевинској дозволи за предметни објекат, поступи по издатим условима за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења, односно да измести део трасе, као и да изгради нову мрежу која је дата условима, ради прикључка предметног објекта на инфраструктурну мрежу.

**VI** 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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15 и 77/15), као и да се придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења.

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

**VIII** Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15) 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 квалификационим 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 квалификационим електронским потписом.

**IX** Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**X** Такса за издавање локацијских услова у износу до **13.964,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15).

#### **XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења са насловном страном у аналогном облику, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорни пројектант Маниша Рибар, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 300 М474 13;
2. Техничких услова од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-65-1/16 од 10.06.2016.год;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновац;
4. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-21/2016 од 06.05.2016.год;
5. Копије плана парцеле за кп. бр. 2432 КО Рајковац и Уверења о површини катастарске парцеле, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04- 15/2016 од 09.05.2016. године;
6. Услови од МУП-а, Сектор за вандредне ситуације, Управа за вандредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-177/2016 од 11.05.2016.год;
7. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Београдских Електрана" број 02-III-187 од 17.05.2016.год.

**XII ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор Привременом органу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања.

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 и 145/14) прибавити Грађевинску дозволу 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. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Начелник:  
Биљана Мијић, дипл. правник