

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-23254-LOC-2/2019**
инт. број: III-07-350-266/2019
Младеновац
Датум: 06.09.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-23254-LOC-2/2019** (интерни број III-07-350-266/2019), **Пантић Момира** из [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Милене Ђукњић [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу помоћно-пољопривредног објекта, на кп. бр. 2203/1 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, 132/14,145/14, 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), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), Одлуке о допунама одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", број 29/03), Регулационог плана "Рајковац" ("Сл. лист града Београда", број 23/02), 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, и "Сл. лист града Београда", број 60/19), 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 помоћно-пољопривредног објекта, на кп. бр. 2203/1 КО Рајковац, у улици Станоја Бугарског у Рајковцу, потребне за израду пројектне документације у складу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 2203/1 КО Рајковац
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.08,07ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- 127141- гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата као и остале пољопривредне помоћне зграде.
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 46.56m²
Спратност: П+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- На основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) предметна парцела бр. 2203/1 КО Рајковац, налази се у зони остало грађевинско земљиште - породично становање, ширег градског подручја.
- Такође, предметна парцела бр. 2203/1 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.

- **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.
 - изградња помоћног објекта који је у функцији главног објекта, на парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гаража, остава, септика јама, бунари, цистерне за воду и сл.).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена породична стамбена зграда (означена бројем 1 на копији плана парцеле), површине 96m² - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, који се задржава.
Помоћна зграда (означена бројем 2 на копији плана парцеле) је порушена.
- **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).
Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Станоја Бугарског тако да испуњава 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 предметну парцелу индекс изграђености износи од **0.25-0.80**.
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.
За предметну парцелу износи до **30%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката: П+1+Пк.**
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.
Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.
На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).
- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 30%**
- **Однос становања и делатности: преко 80% до 20%**
- **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 пољопривредне површине	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

• **Посебна правила за изградњу објеката - породично становање:**

Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат..... .16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... .. 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

Минимална површина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат..... 300 m²
- Двојни објекат..... 400m² (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m²
- Објекат у прекинутом низу.....200m²
- Пулуатријумски објекат.....130m².

• **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

• **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m.

• **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**

Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.

• **За индивидуалне парцеле које се налазе унутар овог плана утврђује се:**

- објекти су постављени као слободностојећи,
- објекат лоцирати на грађевинску линију,
- испади на објекту не могу пролазити грађевинску односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 2,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију,
- грађевинску линију могу прећи излози локала 30cm ако је тротоар ширине 3,00m (ако је тротоар мањи испад није дозвољен),
- а) транспарентне браварске конзолне надстрешнице могу прећи 2,00m ако су на висини већој од 2,50m,
- б) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом ширине 1,00m на висини преко 2,50m,
- в) конзолне рекламе 1,20m на висини преко 2,50m, еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и слично 1,20m на делу фасаде ка улици не већи од 50% површине уличне фасаде ка дворишту,
- г) отворене спољне степенице ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин. 3,00m и ако савлађује висину макс. 0,90m, ако савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит,
- д) грађевински елементи испод коте тротоара могу прећи грађевинску линију:
 - максимални надзидак на поткровним етажама је 1,80m,
 - висина ограда парцеле је макс. 0,90m за зидане пуне ограде и макс. 1,40m за транспарентне ограде,
 - ограда се поставља на регулациону линију,

- 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 оквиру стамбеног објекта могу се обављати делатности тако да та површина не прелази трећину бруто развијене стамбене површине објекта, под условом да та делатност не изазива негативне утицаје на живот и средину.

- **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 фундарања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама гла.

- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**

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

1. кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
2. кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20m 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 става;
5. 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. шахтови 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.

- **Приступ:** из ул. Станоја Бугарског.

- **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 свинденирано 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. 2203/1 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.

Предметна 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.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о одобрењу за изградњу придржава издатих техничких услова од:

"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-191/19 од 02.09.2019.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-191/19 од 02.09.2019.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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- Др. Закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

VII 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, 145/14, 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 објеката ("Сл. Гласник РС", број 72/18).

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

IX Захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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.

X Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

XI 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).

XII ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број 80-VII/2019 од јула 2019.год. за изградњу помоћно пољопривредног објекта, на кп. бр. 2203/1 КО Рајковац, израђен и оверен од стране Архитектонско пројектног бироа "БИРО 33" Младеновац, главни и одговорни пројектант Милена Ђукнић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 K485 11;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 2203/1 КО Рајковац, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ПАНТА ПРЕМЕР из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2579/2019 од 14.08.2019.год;
4. Копије плана парцеле за кп. бр. 2203/1 КО Рајковац, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-12147/2019 од 12.08.2019. године;
5. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-191/19 од 02.09.2019.год;
6. Уговора са "ЕПС Дистрибуција", Београд, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-191/19 од 02.09.2019.год.

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. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон) 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, 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 Рогич, дипл. правник