

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
**ROP-MLA-37672-LOC-1/2020**  
**инт. број: III-07-350-454/2020**  
Младеновац  
Датум: 19.01.2021. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-37672-LOC-1/2020 од 20.12.2020. године, који је поднео Марковић Петар ЈМБГ [REDACTED] из [REDACTED], преко пуномоћника Мићић Бранислава из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу туристичког комплекса- бунгалови за одмор са рестораном и базеном (категорија "Б" класификациони број 121201- 13,98%, категорија "Б" класификациони број 121113- 15,57%, категорија "Г" класификациони број 241221- 70,45%), на кп. бр. 101 и 102 КО Влашка у градској општини 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, 37/19-др.закон и 9/20), 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. 68/19), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда" бр.53/12), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), чл. 51. - 59. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", бр. 73/19), чл. 136. Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/16), чл. 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16 - одлука УС и „Сл. лист града Београда“ бр. 60/19), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19) доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу туристичког комплекса- бунгалови за одмор са рестораном и базеном (категорија "Б" класификациони број 121201- 13,98%, категорија "Б" класификациони број 121113- 15,57%, категорија "Г" класификациони број 241221- 70,45%), на кп. бр. 101 и 102 КО Влашка, у градској општини Младеновац потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:  
к. п. бр. 101 и 102 КО Влашка**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: укупно 1 ha 77a 73 m<sup>2</sup>  
к.п. 101 КО Влашка 1 ha 21a 52 m<sup>2</sup>  
к.п. 102 КО Влашка 56 a 21 m<sup>2</sup>**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
Бунгалови за одмор -категорија "Б" класификациони број 121201  
Ресторан- категорија "Б" класификациони број 121113  
Базен- категорија "Г" класификациони број 241221  
водонепропусна септичка јама - категорија "Г", клас. број 222330**
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) :

**Бруто развијена грађевинска површина објеката је БРГП = 2260,66 m<sup>2</sup>  
Нето површина објеката 2020,54, m<sup>2</sup>.**

#### КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА

Туристички комплекс се састоји од:

1. отвореног базена димензија 9,00 м x 20,00 м са сервисно-техничким блоком (спратности сутерен и приземље) на уздигнутом платоу дим. 36,80 м x 42,00 м, смештеног у централном делу комплекса,
2. ресторана (спратности приземље) наспрам базена,
3. објеката за смештај тип 1, спратности приземље, димензија 12,00 м x 8,00 м - 2 комада,
4. објеката за смештај тип 2, спратности приземље димензија 7,40 м x 6,00м - 3 комада.

#### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Предметне парцеле к.п. бр. **101 и 102 КО Влашка** се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налазе већим делом у грађевинском подручју- сеоска зона, земљиште планирано за изградњу, а мањим делом у зони пољопривредно земљиште.

Пољопривредно земљиште обухвата површине намењене пољопривредној производњи и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, плантаже, расаднике, стакленике и пластенике, пољозаштитне појасеве, угаре, вишегодишње засаде, ливаде, пашњаке, рибњаке итд.

На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти издвојени по намени: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, расадници, стакленици, пластеници), породични стамбени објекти-пољопривредна домаћинства, објекти инфраструктуре (где се препоручује земљиште ниже бонитетне класе), водопривредни, комунални и други објекти, простори и објекти за експлоатацију минералних сировина, комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др., проширење грађевинског подручја и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробља, сточних гробља и јама гробница, санитарних депонија и сл.).

У зони еколошке пољопривредне производње дозвољена је изградња магацина репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објеката за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче и сл.

- 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 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.

**Обавезује се инвеститор да пре издавања употребне дозволе изврши спајање к.п. бр. 101 и 102 КО Влашка.**

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: На парцели к.п. бр. 101 КО Влашка је изграђен објекат бр.1, помоћна зграда- економски објекат ,

површине 146 м<sup>2</sup>, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу који је у приватној својини Марковић Бранислава са уделом 1/1, а к.п. бр. 102 КО Влашка је неизграђена.

### **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Спровођење Просторног плана за насељена места: Влашка, Кораћица, Јагњило и Ковачевац, прописано је преко Шема уређења насеља уз примену правила уређења и грађења датих овим планом.

#### **3.2.1.3. Правила грађења за подручја у обухвату шема уређења насељених места (Влашка, Кораћица, Јагњило и Ковачевац)**

##### **Сеоске зоне**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чине појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600 м<sup>2</sup> до 1000 м<sup>2</sup>, изузетно већим од 2000 м<sup>2</sup>, на којима се развила 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, штале 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 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.

**Компатибилне намене** становању 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.

##### **Објекти у функцији туризма**

**Основни принципи и правила уређења:** у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и друго, али и изграђеним срединама, могу се градити објекти или комплекси у функцији различитих видова туризма, као што су: спорско-рекреативни, здравствено-рехабилитациони, културно-манifestациони, етно туризам, ловни, риболовни и сл, у зависности од предности и захтева конкретне локације.

Све слободне површине у склопу комплекса треба да буду парковски озелењене и уређене. Туристичко-рекреативни комплекси морају бити опремљени неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима, а архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем да своју намену и функцију уклопе у околну пејсаж. Режији коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и других

негативних процеса и поремећаја, а уз услове и сагласности надлежним предузећа. На водним и шумским теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, због функције коју обавља. На постојећим објектима дозвољени су радови на реконструкцији и ограниченој доградњи (неопходни пратећи објекти и површине), уколико то просторне могућности дозвољавају. На просторима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан терен мора се користити заједнички без ограђивања и парцелисања. На оваквим теренима постојећа вегетација се не сме угрозити, или се то минимално чини, због заштитне функције коју обавља.

**Објекти намењени туризму** су објекти намењени за смештај и боравак туриста и делатности које употпуњују и које су комплементарне са туристичком понудом и могу бити:

- Смештајни: хотел, мотели, кампинг плацеви, етно насеља и сл.
- Комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл
- Угоститески: ресторани, кафеи и сл
- Рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта и сл.
- Изложбени простори, продавнице сувенира.

Могу бити организоване као:

-појединачни садржаји у ткиву

-туристички комплекси у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и сл.

*Максимални урбанистички показатељи (на нивоу парцеле) за објекте намењене туризму (осим за хотеле) у складу са наменама:*

Врста туристичког објекта	Мин. П парцеле/ комплекса (м2)	Макс. индекс изграђености	Макс. индекс заузетости (%)	Макс. спратност
<b>СМЕШТАЈНИ</b>				
Објекти уз саобраћајнице	<b>1000</b>	<b>1,2</b>	<b>50</b>	<b>П+1+Пк</b>
Објекти у природним комплексима	<b>2000</b>	<b>1,6</b>	<b>70</b>	<b>П+1+Пк</b>
Објекти у ловишту	<b>1000</b>	<b>0,8</b>	<b>50</b>	<b>П+Пк</b>
Објекти уз заштитну зону споменика културе	<b>1000</b>	<b>0,8</b>	<b>50</b>	<b>П+Пк</b>
<b>КОМЕРЦИЈАЛНИ</b>	<b>500</b>	<b>0,8</b>	<b>50</b>	<b>П+Пк</b>
<b>УГОСТИТЕЉСКИ</b>	<b>1000</b>	<b>0,7</b>	<b>70</b>	<b>П</b>
<b>РЕКРЕАТИВНИ</b>	<b>2000</b>	<b>0,8</b>	<b>80</b>	<b>П</b>

### **Еко (етно)- туризам**

Дозвољена је изградња објеката у функцији еко (етно)- туризма у оквиру јединственог комплекса према следећим правилима:

- Минимална површина парцеле 0,5 ха
- Макс. индекс заузетости парцеле 40%
- Макс. индекс изграђености 0,6
- Минимални проценат уређених зелених површина на працели 25%
- Максимална спратност објеката П+1, изузетно П+1+Пк за објекте угоститељско-смештајног карактера
- Минимални ниво комуналне опремљености за ове садржаје је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама)
- У оквиру комплекса је неопходно обезбедити услове за приступ и паркирање возила за сопствене потребе, као и површине за одлагање комуналног отпада.

### **Типологија објеката**

Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу).

### **Правила за слободне и зелене површине на парцели**

Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у коме се налази. Минималан проценат озелењених површина на парцели одређује се сваки појединачан случај у складу са условима заштите и законским прописима за шумско или друго земљиште на коме се објекат гради.

- **Положај објекта на парцели**

При планирању и организацији парцеле у зависности од нагиба терена треба 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 стамбеног 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.

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

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије је мин. 5,00 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.

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

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне орјентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00 m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- **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 (денivelација 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.
- **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 испада) и то:
  1. стопе темеља и подрумски зидови -0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод дубине -0,50 m
  2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 mСтопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
- **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.
- **Паркирање:**  
За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг место или гаражно место на један стан, а за остале објекте 1 паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора.
- **Одводњавање и нивелација:**  
Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.  
Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- **Ограђивање грађевинске парцеле**

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

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју  
На основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), предметне парцеле се већим делом налазе у грађевинском подручју – сеоска зона.  
За парцеле 101 и 102 КО Влашка промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена је после 1992. године.  
**Инвеститор је у обавези да плати накнаду за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште, пре издавања грађевинске дозволе.**  
Потребно је обратити се Секретаријату за привреду и пољопривреду, Градске управе града Београда, ул. Краљице Марије број 1, ради прибављања правоснажног Решење за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште.
- **Приступ:** са пута к.п. бр. 5827/2 КО Влашка.
- **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.
- **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.

- **Инжењерско-геолошки услови:**  
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију.
- **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 и 44/18-др.закон).
- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијском дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

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

У моменту издавања локацијских услова нема фактичких услова за изградњу објекта у складу са поднетим захтевом.

Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са Оператором дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд је претходни услов за издавање грађевинске дозволе, пошто се у условима за пројектовање и прикључење које је издао ималац јавних овлашћења констатује да не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције доо Београд, и да је потребна изградња 10kV вода у дужини од око 600 м и БСТС 10/0,4 kV капацитета 250 kVA, снаге трансформатора 160 kVA.

Инвеститор је у обавези да се приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- ❖ Услова за пројектовање и прикључење број 84110, МВ, ЕМ-369/20 од 12.01.2021. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3, и Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, МВ, ЕМ-369/20 од 12.01.2021. год. и Уговора о изградњи пркључка на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.105/01
- ❖ Услова за пројектовање и прикључење од 29.12.2020. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32
- ❖ Услова за потребе израде локацијских услова за изградњу туристичког комплекса- бунгалови за одмор са рестораном и базеном на к.п. бр. 101 и 102 КО Влашка под бр. 2720/1-2021 од 06.01.2021. године издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад, Београд, Таковска бр.2
- ❖ Услова у погледу мера заштите од пожара издатих од МУП РС Сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне ситуације у Београду под 09/7 број 217-818/2020 од 28.12.2020. год.

**Сходно чл.123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чл. 33. Закона о заштити од пожара потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштитевод пожара.**



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

**Правила грађења за септичке јаме (категирија Г, класификациони број 222330), бунаре (категирија Г, класификациони број 222220) или базене за воду:**

У близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа. Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Обзиром да на предметној парцели не постоји могућност прикључка на градски дистрибутивни систем, снабдевање објекта водом могуће је обезбедити изградњом бунара или базена за воду.

Бунари се као помоћни објекти граде према урбанистичким параметрима који важе за стамбене објекте, а који су дати у предметним локацијским условима.

Инвеститор је у обавези да се у поступку пројектовања, изградње и експлоатације бунара, а у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима ("Сл. гласник РС", број 101/15), обрати органу надлежном за послове геологије ради:

- прибављања Решења о одобрењу за геолошка истраживања,
- прибављања Решења о одобрењу за експлоатацију резерви минералних сировина и геотермалних ресурса
- утврђивања истражних ресурса и резерви минералних сировина и подземних вода, а на основу израђеног Елабората о ресурсима и резервама подземних вода.

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, 37/19-др.закон и 9/20) и осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

**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, 37/19-др.закон и 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 73/19).

**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 Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за грађевинске, урбанистичке 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. 68/19) 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 320,00 динара и за издавање локацијских услова у износу од 3630,00 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 накнада за ЦЕОП у износу од 2000,00 динара.

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

1. Идејног решења туристичког комплекса- бунгалови за одмор са рестораном и базеном на к.п. бр. 101 и 102 КО Влашка, бр.18/2020 од децембра 2020. године израђеног и овереног од стране Пројектовање и техничко саветовање- Архитектура Мићић, Лозница, Булевар Доситеја Обрадовића 40/4, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре, главни и одговорни пројектант Мићић Бранислав, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 Н927 15

2. Пуномоћје

3. Копије катастарског плана за кп. бр. 101 и 102 КО Влашка, бр. 952-04-085-22043/2020 од 24.12.2020. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

4. Копије катастарског плана водова - издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 952-04-301-5396/2020 од 24.12.2020.године

5. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 101 и 102 КО Влашка израђен у Геодетском бироу "IVA-TOP GUN" Алексић Немања пр из Младеновца

6. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, МВ, ЕМ-369/20 од 12.01.2021. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3, и Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.127/01 број 84110, МВ, ЕМ-369/20 од 12.01.2021. год. и Уговора о изградњи пркључка на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.105/01

7. Услова за пројектовање и прикључење од 29.12.2020. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

8. Услова у погледу мера заштите од пожара издатих од МУП РС Сектор за ванредне ситуације Управа за ванредне ситуације у Београду под 09/7 број 217-818/2020 од 28.12.2020. год.

9. Услова за потребе израде локацијских услова за изградњу туристичког комплекса- бунгалови за одмор са рестораном и базеном на к.п. бр. 101 и 102 КО Влашка под бр. 2720/1-2021 од 06.01.2021. године издати од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ ад, Београд, Таковска бр.2

**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.

На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно прибавити Грађевинску дозволу 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, 37/19-др.закон и 9/20) 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, 37/19-др.закон и 9/20).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева

2. Имаоцима јавних овлашћењаи

3. на објаву на сајту ГО Младеновац [www.mladenovac.gov.rs](http://www.mladenovac.gov.rs)

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Златко Рогвић, дипл.правник