

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
и инвестиционо пројектовање
ROP-MLA-5035-LOC-1/2017
инт. број: III-07-350-55/2017
Младеновац
Датум: 30.03.2017. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-5035-LOC-1/2017 који је поднео Петровић Новица из [REDACTED], преко пуномоћника предузетника Михаила Јеремића, [REDACTED]

[REDACTED], кога заступа власник Михаило Јеремић, кроз Агенцију за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом (категирија "А" класификациони број 111011) на кп. бр. 1448 КО Велика Иванча, у 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 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), 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) доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу стамбене зграде са једним станом (категирија "А" класификациони број 111011) на кп. бр. 1448 КО Велика Иванча у 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. 1448 КО Велика Иванча**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.09.78 ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (111011) стамбена зграда са једним станом**
- **РАЗВИЈЕНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГП = 57,62 m².**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Предметна парцела 1448 КО Велика Иванча се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налази у грађевинском подручју- сеоска зона, земљиште планирано за изградњу.
- 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.

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ: Предметна парцела је неизграђена.

- **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чине појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600 m² до 1000 m², изузетно већим од 2000 m², 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, воћњакком, виноградом и др. Орјентациони 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.

- **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.

- **Урбанистички показатељи за сеоске зоне:**

Максимални индекс изграђености (И): 0,5

Максимални индекс заузетости (С): 30%

Максимална спратност: П+1+Пк, највише до три надземне етаже

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.

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.

- Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици у насељима за све врсте изградње објеката у сеоским зонама, односно насељима износи:
 - минимална величина парцеле 300,00m²
 - минимални фронт парцеле 12,00 m.
 На грађевинској парцели чија је површина мања од најмање површине утврђене горе наведеним правилом, може се утврдити изградња стамбеног објекта спратности П+1, са два стана, индекса или степена изграђености до 0,6.
- **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.
- **Висинска регулација:**
 Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоским насељима је до П+1+Пк, односно највише до три надземне етажне.
- **Правила за слободне и зелене површине на парцели:**
 Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 30%-40%.
- **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, 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:

- 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 m

Стопе 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 m² корисног простора.

- **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 огради 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.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је после 15.07.1992. године односно након ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).

Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

- **Приступ:** са к.п. бр. 5398 КО Велика Иванча.

- **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 сефтификата 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 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:

- **Услови за пројектовање и прикључење издати од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-34/17 од 24.03.2017. године;**
- **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ, ОД ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" МЛАДЕНОВАЦ од 20.03.2017. год.**
- **Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1448 КО Велика Иванча у градској општини Младеновац бр. 97580/2-2017 од 22.03.2017. године издати од Предузећа за телекомуникације"Телеком Србија" ад Београд, Таковска бр.2**

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 улична канализациона и водоводна 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 и 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.

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 и 145/14) 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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16 и 96/16).

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 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 и 96/16) 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 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 300,00 динара и за издавање локацијских услова у износу од 6108,00 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 и 96/16), као накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара.

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења и главне свеске ИДР-02/17 од марта 2017. године у дигиталном облику израђене и оверене од стране Михаило Јеремић пр Архитектонско пројектовање "НАЦРТ-М" из Младеновца, ул. Краља Александра Обреновића бр.56/15, главни и одговорни пројектант Михаило Јеремић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 5066 03

2. информације о локацији бр. III-07-350-30/2017 од 10.02.2017. године издате у Одељењу за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац

3. Пуномоћја од 23.02.2017. године

4. Копије плана за кп. бр. 1448 КО Велика Иванча, бр. 953-1-34/2017 од 08.02.2017. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

5. Извод из листа непокретности бр. 1058 КО Велика Иванча издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац под бр. 952-1/2017-251 од 06.02.2017. године

6. Копије плана водова - у дигиталном облику- издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-24/2017 од 09.03.2017.године

7. катастарско-топографског плана к.п. бр. 1448 КО Велика Иванча израђен у Геодетском бироу "TERRA"Степић Миодраг, пр из Младеновца

8. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-34/17 од 24.03.2017. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3,

9. Услова за пројектовање и прикључење од 20.03.2017. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

10.Услова за потребе издавања локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 1448 КО Велика Иванча у градској општини Младеновац бр. 97580/2-2017 од 22.03.2017. 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, 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 по чл.135. Закона о планирању и изградњи 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. Имаоцима јавних овлашћења
3. на објаву на сајту ГО Младеновац
4. Архиви

НАЧЕЛНИК:

Катарина Стевановић, дипл.инж.грађ.