

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
и инвестиционо пројектовање  
**ROP-MLA-7019-LOCH-2/2017**  
**инт. број: III-07-350-69/2017**  
Младеновац  
Датум: 23.05.2017. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по усаглашеном захтеву број ROP-MLA-7019-LOCH-2/2017 који је поднео "COSMOS FRUITS" доо из [REDACTED], преко пуномоћника Ивана Василића из [REDACTED], кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграда - куће за одмор у Младеновцу (категорија "А" класификациони број 111011), на кп. бр. 380/8 КО Мала Врбица, 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 и 96/16), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 115/15), 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) доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбене зграде - куће за одмор (категорија "А" класификациони број 111011) спратности приземље и поткровље (П+Пк) и септичке јаме (категорија Г, класификациони број 222330), на кп. бр. 380/8 КО Мала Врбица у Младеновцу, 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. 380/8 КО Мала Врбица**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.65.50ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"-111011-** стамбена зграда - кућа за одмор  
**КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Г"-222330-** септичка јама
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**  
**БРГП: 88.44m<sup>2</sup>**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Предметна парцела 380/8 КО Мала Врбица 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: На предметној парцели је изграђен приземни помоћни објекат површине 135 m<sup>2</sup>, који се задржава.

### **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 m<sup>2</sup> до 1000 m<sup>2</sup>, изузетно већим од 2000 m<sup>2</sup>, 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.

- **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 некатегорисан пут кп. бр. 689 КО Мала Врбица, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **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 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 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-становане 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.
- 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 сеоски објекат је 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.
- Паркирање:**  
 Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.
- Приступ на јавну саобраћајну површину:** са пута кп. бр. 689 КО Мала Врбица
- 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 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 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.

- **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).

- **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 УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ, ОД ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" МЛАДЕНОВАЦ од 03.04.2017. год.**

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.

У близини предметне парцеле постоји изграђена водоводна мрежа, а да би се објекат прикључио потребно је продужити водоводну мрежу до краја плаца.

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.

Бунари, односно извор воде морају бити удаљени од ђубришта и пољског клозета најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

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 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 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 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 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 број И-04-03/2017 од 17.03.2017.год. за изградњу стамбене зграде-куће за одмор П+Пк на кп. бр. 380/8 КО Мала Врбица, израђен од стране Пројектног бироа "Студио Милосављевић" из Смедеревске Паланке, ул. Радмиле Шишковић број 21, главни пројектант Љубица Перић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 1939 03
2. Пуномоћја од од 09.03.2017.год.
3. Копије плана за кп. бр. 380/8 КО Мала Врбица, бр. 952-04-49/2017 од 24.03.2017. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац
4. Копије плана водова - у дигиталном облику- издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-32/2017 од 27.03.2017.године
5. катастарско-топографског плана к.п. бр. 380/8 КО Мала Врбица израђен у Геодетском бироу "TERRA" Степић Миодраг, пр из Младеновца
6. Изјаве одговорног пројектанта
7. Услови за пројектовање и прикључење од 03.04.2017. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

**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

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Катарина Стевановић, дипл.инж.грађ.

