

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
и инвестиционо пројектовање
ROP-MLA-9103-LOC-1/2018
инт. број: III-07-350-85/2018
Младеновац
Датум: 11.05.2018. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-9103-LOC-1/2018 од 11.04.2018. године који је поднела Анђелковић Станислава из [REDACTED], преко пуномоћника Манише Рибар из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу гараже са оставама (категорија "В" класификациони број 124210), на кп. бр. 3165 КО Рајковац у ГО 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр.53/12), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр.9/05), Регулационог плана "Рајковац" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр.23/02), Одлуке о допунама одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", бр.29/03), 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 гараже са оставама (категорија "В" класификациони број 124210), макс. димензија 25,00 m x 17,05 m, спратности приземље (П+0) на кп. бр. 3165 КО Рајковац потребне за израду пројектне документације.

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 3165 КО Рајковац
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.68.36ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "В"- 124210**
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) :
БРГП = 376,76 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Предметна парцела 3165 КО Рајковац се на основу Регулационог плана "Рајковац" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр.23/02) налази у зони остало грађевинско земљиште- породичног становање у ширем градском подручју.

Према чл. 11. Одлуке о допунама одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", бр.29/03) предметна парцела к.п. бр. 3165 КО Рајковац налази се унутар граница где се примењује Регулациони план Рајковац, осим графичког приказа парцелације на осталом грађевинском земљишту. Такође, све саобраћајнице су планиране као јавне површине.

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **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. Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена. На к.п. бр. 3165 КО Рајковац налази се део објекта бр. 1 у површини од 15 m² са парцеле бр. 2221/4 КО Рајковац.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА:

- **Урбанистички параметри за зону породичног становања:**
Коефицијент изграђености: **0,2**
Процент изграђености: **26%**
Макс. дозвољена спратност: **до П+1+Пк**
Мак. висина објекта не више од 12 m од околног терена.

Компатибилност намена- извод из Генералног плана Младеновца 2021.

Породично становање као доминантна намена је компатибилно са:

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

- **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, атељеји, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Објекти су постављени као слободностојећи.

Макс. висина објекта на парцели је П+1+Пк-По+П+1+Пк, а не више од 12 m од околног терена.

Објекат лоцирати на грађевинску линију.

Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије је мин. 0-5,0 m за слободностојеће објекте.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 2,50 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску односно регулациону линију.

Грађевинску линију могу прећи излози локала 30 cm ако је тротоар ширине 3,0 m (ако је тротоар мањи испад није дозвољен)

а) транспарентне браварске конзолне надстрешнице могу прећи 2,0 m ако су на висини већој од 2,5 m

б) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом ширине 1,0 m на висини преко 2,5 m

ц) конзолне рекламе 1,2 m на висини преко 2,5 m, еркери, доксови, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и слично, 1,2 m на делу фасаде ка улици не већи од 50% површине уличне фасаде ка дворишту.

д) отворене спољне степенице ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин. 3,0 m и ако савлађује висину макс. 0,9 m, ако савлађују висину преко 0,9 m улазе у габарит.

е) грађевински елементи испод коте тротоара могу прећи грађевинску линију Макс. надзидак на поткровним етажама је 1,8 m.

Висина ограде парцеле је макс. 0,9 m за зидане пуне ограде и макс. 1,4 m 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 зони где су изграђени објекти грађевинска линија се одређује на основу позиције већине објеката (више од 50%).

Међусобна удаљеност слободностојећих објеката је 4,0 m.

Минимална удаљеност објеката од границе парцеле је 2,0 m.

У оквиру стамбеног објекта може се обављати делатност тако да та површина не прелази трећину бруто развијене стамбене површине објекта, под условом да та делатност не изазива негативне утицаје на животну средину.

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

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

У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већих изграђених објеката (преко 50%).

Планирати грађевинску линију према графичком прилогу План регулације, нивелације и аналитички елементи за обележавање.

- **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** (еркери, доксати, 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.

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.

- **Паркирање:**

За паркирање возила за стамбене потребе потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место за један стан, односно једно паркинг или гаражно место за 70 m² корисног пословног простора.

За пословне објекте ван централне зоне паркирање решавати у оквиру припадајућег комплекса.

- **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).

- **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 траспарентом 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 оградни 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.

- **Нивелација парцеле**

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин 1,5% према риголама и улици са регулисаном канализацијом, односно јарковима, или према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Забрањено је површинске воде са једне грађевинске парцеле усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз пут.

- **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.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

- **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.

- **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 овим локацијским условима, 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 број 84110, ВМ, ЕМ-76/18 од 03.05.2018. године издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3**
- **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 од 03.05.2018. године**

- Услови за пројектовање и прикључење од 20.04.2018. године издати од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, ул. Краљице Марије бр. 32
 - Услови за потребе издавања локацијских услова за изградњу гараже са оставама на к.п. бр. 3165 КО Рајковац у Младеновцу издати од Предузећа за телекомуникацију "Телеком Србија" ад из Београда, ул. Таковска бр. 2 под бр. 161061/2-2018 од 25.04.2018. године у којима је наведено:
"Сагледавањем достављене ситуације и увидом у техничку документацију изведеног стања постојећих тк објеката, утврђено је да исти могу бити угрожени планираном изградњом приступне саобраћајнице за предметну парцелу, и то: постојећи подземни оптички тк кабл, због чега је потребно предвидети адекватну техничку заштиту. Узимајући наведено потребно је предвидети полагање једне PVC Ø110mm испод коловоза на месту улаза/излаза у предметну парцелу паралелно са постојећим тк каблом на растојању од 0,5-1,0 m од кабла, у дужини потребној да крајеви цеви буду ван габарита будућих саобраћајница улаз/излаз (минимум 0,5 m са обе стране улице). Водити рачуна да минимална удаљеност између цеви и нивелете саобраћајнице буде 1,2 m а између цеви и нивелетзе тротоара (зелене површине) 0,8 m. Уколико се нивелацијом терена постојећи подземни оптички тк кабл нађе на непрописној дубини, предвидети његово додатно укопавање или измештање. Напомињемо да оријентационо уцртани постојећи оптички тк кабл обезбеђује и носи врло значајан ТТ саобраћај и не сме бити угрожен изградњом предметног објекта, као и објеката комуналне инфраструктуре за предметни објекат."
- Инвеститор-извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка радова писаним путем обрати на адресу: "Телеком Србија" ад Новопазарска 37-39, 11000 Београд, телефон/факс 011/2423-222 или e-mail najava.radova@telekom.rs, затражи одређивање стручног лица које ће присуствовати радовима и констатовати да ли се радови изводе пема издатим условима и важећим техничким прописима.
- Обавештење Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-219/2018 од 20.04.2018. године

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

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 начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17).

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 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, 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 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 310 динара и за издавање локацијских услова у износу од 11.393,00 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 и 67/17), као и накнада за ЦЕОП у износу од 2000 динара.

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења ИДР 22/2018 од марта 2018. године израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар, пр из Младеновца, ул. Николе Пашића бр. 2А/3, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Маниша Рибар, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 F303 07

2. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 3165 и 3166 КО Рајковац израђеног у Геодетском бироу "МЕЂА" из Младеновца

3. Пуномоћја

4. Решења РГЗ СКН Младеновац бр. 952-02-3-8/2018 од 11.04.2018. године

5. Копије плана за кп. бр. 3165 КО Рајковац издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац бр. 952-04-63/2018 од 13.04.2018. године

6. Копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 956-01-506/2018 од 13.04.2018.године

7. Услова за пројектовање и прикључење од 20.04.2018. године издатих од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, ул. Краљице Марије бр. 32

8. Услова за потребе издавања локацијских услова за изградњу гараже са оставама на к.п. бр. 3165 КО Рајковац у Младеновцу издатих од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад из Београда, ул. Таковска бр. 2 под бр. 161061/2-2018 од 25.04.2018. године

9. Обавештења Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-219/2018 од 20.04.2018. године

10. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-76/18 од 03.05.2018. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3

11. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01 од 03.05.2018. године

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 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 www.mladenovac.rs

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Катарина Стевановић, дипл.инж.грађ.