

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
ROP-MLA-27074-LOC-1/2020
инт. број: III-07-350-327/2020
Младеновац
Датум: 14.10.2020. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-27074-LOC-1/2020 од 26.09.2020. године који је поднео Милошевић Драган ЈМБГ [REDACTED] из [REDACTED], преко пуномоћника Микичић Горана из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредне зграде- гараже за смештај пољопривредних машина и алата (категорија "А" класификациони број 127141), на кп. бр. 2233 КО Границе 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, 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), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), 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 пољопривредне зграде-гараже за смештај пољопривредних машина и алата, спратности сутерен и приземље (Су+П+0), макс. дим. 20,27 m x 11,30m, и водонепропустне септичке јаме на кп. бр. 2233 КО Границе, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 2233 КО Границе
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.23,77ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
„А“ -127141- остале пољопривредне зграде
„Г“ - 222330 –септичка јама
- **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 објекта је БРГП = 228.10m²
Укупна бруто грађевинска површина објекта 303,70 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2233 КО Границе, на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05) налази се у зони остале намене, породично становање ширег градског подручја.

- **Могућности интервенција у простору:**
 - надградња 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.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима. Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Предметна парцела има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину кп. бр. 2704 КО Границе, ул. Миће Ђукића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**
 - Индекс изграђености парцеле износи: **0.25-0.80**
 - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 30%**
 - Максимална дозвољена спратност: **П+1+Пк**
 - Процент озелењених површина: **30%**
 - Однос становања и делатности : **преко 80% до 20%**
 - Начин изградње: **парцеле претежно 700 м² и више**

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

Табела компатибилности за породично становање:

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Вишепородично становање	Комерцијалне намене ужег градског центра	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Индустрија и производне делатности	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

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.

Индустрија и производне делатности су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња, пољски клозет и сл.).

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је мин. 5,0 м од ул. Миће Букића, кп. бр. 2704 КО Границе.

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада, слободностојећег породичног стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 1,50м, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2,50 м.

Међусобна удаљеност нових породичних стамбених објеката је 4,0 м.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 м у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).

- **Висинска регулација објекта:**

Висина објекта представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

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

1. кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

2. кота приземља може бити највише 1,20м виша од нулте коте објекта;

3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20м нижа од коте нивелете јавног пута;

4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог става;

5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20м 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 1,60м, односно регулациону линију од 1,20м и то на делу објекта вишем од 3,00м. 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 - 1,20м, 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 1,50м) - 0,60м, 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 2,50м) - 0,90м, 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 5,00м) - 1,20м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.
- **Пристап:** из ул. Миће Ђукића, кп. бр. 2704 КО Границе.
- **Паркирање:**
Паркирање возила потребно је обезбедити у оквиру парцеле или објекта.
- **Спољне степенице:**
Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3.00m, увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.90m.
Степенице које савлађују висину преко 0.90m. улазе у габарит објекта.
Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- **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.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је до 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).
Чланом 88. Закона о планирању и изградњи изградњи, прописано је да ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15.07.1992. године, односно до ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник бр. 49/92) не плаћа се накнада за промену намене

земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и др.

- **Ограђивање грађевинске парцеле:**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у основици границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

- **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).

- **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.

- **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 УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

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

- Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-287/20 од 07.10.2020. 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, ВМ, ЕМ-287/20 од 07.10.2020.год.
- Услови за пројектовање и прикључење на водовод и фекалну канализацију од 13.10.2020. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

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

Обзиром да у близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа потребно је изградити водонепропусну септичку јаму.

Правила грађења за водонепропусне септичке јаме (категирија Г-класификациони број 222330):

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

Поред општинских 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 осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

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 Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу од 1.817,00 динара наплаћена је по тарифном броју 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 1000 динара .

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења економског објекта спратности Су+П на к.п. бр. 2233 КО Границе бр. 4378-2/007 од 23.09.2020. године израђеног и овереног од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг „ДИКИ МИКИ“ доо из Младеновца, ул. Смедеревски пут бр.5, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Срђан Костадиновић, маст.инж. арх. са лиценцом бр. 300 Р790 18

2. Овлашћења

3. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 2233 и 2234 КО Границе израђен у Геодетском бироу "ТЕРРА" Степић Миодраг, пр из Младеновца

4. Копије катастарског плана за кп. бр. 2233 КО Границе, бр. 952-04-085-16215/2020 од 29.09.2020. године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

5. Копије катастарског плана водова бр. 952-04-301-4036/2020 од 01.10.2020. године издате у РГЗ-у, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд

6. Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-287/20 од 07.10.2020. 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, ВМ, ЕМ-287/20 од 07.10.2020.год.

7. Услови за пројектовање и прикључење на водовод и фекалну канализацију од 13.10.2020. год. издатих 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 са доказом о уплати локалне адм. таксе у износу од 451 динар по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15 и 96/16).

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 овлашћења и
3. на објаву на сајту ГО Младеновац
4. Архиви

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Златко Рогвић, дипл.правник