

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-33575-LOCH-2/2018**  
инт. број: III-07-350-277/2018  
Младеновац  
Датум: **11.01.2019.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-MLA-33575-LOCH-2/2018** интерни број III-07-350-277/2018, **Бошњаковић Симе** из [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Бован Милуна из Младеновца, испред Бироа за пројектовање и изградњу "БОВАН СТУДИ" из Младеновца, кроз ЦИС Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу складишта, на к.п. бр. 1002/2 КО Рајковац 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 и 83/18), 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, 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), 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", број 7/16-одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 76/18) издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу складишта, на кп. бр. 1002/2 КО Рајковац, 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. 1002/2 КО Рајковац**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.18.39ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"Б"- (125221) - специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама.**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**  
**БРГП: 799.73m<sup>2</sup>**  
**Спратност: Под.+П+платформа**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1002/2 КО Рајковац, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у грађевинском подручју – зона ретких насеља и породичне градње, са ограничењима инфраструктуре, ужа зона заштите изворишта и коридор државног пута IB реда број 25 (М-23).

## III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Типови објекта:
  - слободностојећи
  - у непрекинутом низу (двострано узидани)
  - у прекинутом низу (једнострано узидани)
  - последњи у низу или двојни
  - полуатријумски

- **Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**

тип градње	мин. величина парцеле	мин. ширина фронта према улици
слободностојећи објекти	300m <sup>2</sup>	10,00m
објекти у непрекинутом низу и полуатријумски	200m <sup>2</sup>	5,00m
једнострано узидани објекти	200m <sup>2</sup>	8,00m

- **Урбанистички показатељи за зоне ретких насеља и породичне градње**

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	парцеле <700m <sup>2</sup>	парцеле >700m <sup>2</sup>
макс. индекс изграђености (И)	1	0,6
макс. индекс заузетости (С)	40%	30%
макс. спратност	П+2+Пк (Пс), макс. до 4 надземне етажe	П+1+Пк
мин. % зелених површина	25%	30%

- **Компатибилне намене и правила грађења:**

Објекти са доминантном наменом становања, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.).

Друге компатибилне намене могу бити заступљене на парцелама породичног становања и то: трговина, пословање, услуге, и др. које се претежно развијају у приземљима објеката.

У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање као и животну средину.

Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

Однос становања и делатности је максимално 80% : 20%.

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

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

- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.

Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину - улицу Светолика Ранковића, (кп. бр. 2825/1 КО Рајковац), тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **Положај објекта на парцели:**

- У зонама потпуне или делимично формиране хоризонталне регулације постојећим објектима- одређује се према постојећој регулацији, на основу позиције већине (мин. 50%) изграђених објеката у блоку, зони окружења;

- у зонама без формиране регулације минимално растојање за нове објекте је 5.00m.

Позиција породичних објеката на парцели дефинисана је у складу са типовима објеката:

- минимално растојање од бочног суседног објекта - 4.00m

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације - 1.50m. (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парпетом 180cm).

- на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2.50m.

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m).

-минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) - 5,5m.

-Минимално растојање од бочног суседног објекта 4,0m.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**  
 Растојање између регулационе и грађевинске линије је 20,0m.  
 Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20,00m од државног пута II реда 25 (M-23), рачунајући од спољне ивице земљишног путног појаса предметног државног пута .
- **Висинска регулација објекта:**  
 Релативна висина је:
  - 1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
  - 2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
  - 3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута до коте од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;
  - 4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
  - 5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;
  - 6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
  - 7) Висина надзетка поткровне етажне износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

  - кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
  - кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
  - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
  - за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
  - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.
- **Правила за позиционирање грађевинских елемената објекта:**  
 Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар планираних грађевинских линија дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену, у складу са типологијом објекта.  
 Планом су дозвољена следећа одступања у односу на регулациону и грађевинску линију:  
 Препуштање делова објекта преко регулационе линије у површину јавне намене
  - Препуштање делова објекта у површину јавне намене дозвољава се искључиво, у складу са правилима, препуштањем преко регулационе линије улице.
  - Препуштање делова објекта преко регулационе линије других површина јавне намене се не дозвољава ни на једном нивоу.
 Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
  - излози локала – 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
  - излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
  - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне – 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
  - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
  - конзолне рекламе – 1,20m на висини изнад 3,00m.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

*У висини подземних етажа:*

– препуштање делова објекта преко регулационе линије саобраћајних и других површина јавне намене се не дозвољава.

- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

– на делу објекта према предњем дворишту – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

– 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;

– 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;

– 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.

*У висини подземних етажа:*

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

– стопе темеља и подрумски зидови – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;

– 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.

Позиционирање отворених спољних степеница

Отворене спољне степенице могу се постављати испред грађевинске линије објекта према улици ако је:

– грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију,

– ако савлађују висину до 0,90m.

Уколико је висина коју савлађују преко 0,90m, улазе у габарит објекта.

Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са улице Светолика Ранковића.

- **Паркирање:**

Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.

- **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 прелазних 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 240cm.

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 260cm 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 није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

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

На основу Одлуке о изградњи стамбених и других објеката грађана на подручјима за која није донет урбанистички план ("Сл. лист града Београда", бр. 5/88) парцела бр. 1002/2 КО Рајковац, налазила се у грађевинској зони села.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 16.03.1988. године на основу горе наведене одлуке.

#### **IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

**Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавања Решења о грађевинској дозволи за предметни објекат достави пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:**

❖ **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ЈЈ, ЕМ-252/18 од 28.12.2018.год. уз које је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ЈЈ, ЕМ -252/18 од 28.12.2018.год.**

❖ **ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32 од 31.12.2018.год.**

- Условима за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу утврђено је да постоје услови за прикључење предметног објекта на исту, па је потребно поступити по издатим условима.

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

Правила грађења за водонепропусну септичку јаму ( категорија Г, класификациони број 222330):

Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

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.

Ћубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

❖ **Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-711/2018 од 28.12.2018.год., Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2. Уредбе о локацијским условима.**

- **Наведени услови ималаца јавних овлашћења 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, 145/14 и 83/18) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

- **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).

**V** Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, 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 и 83/18) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 72/18).

**VI** Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**VII** Захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске 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. 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 се сва акта која се 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, потписани квалификованим електронским потписом.

**VIII** Локацијски услови важе две године од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу од **14.820,00**дин. 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).

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

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, број 52/2018/11 од 05.11.2018.год, за изградњу складишта, на кп. бр. 1002/2 КО Рајковац, израђено и оверено од стране Бироа за пројектовање и изградњу објеката "БОВАН СТУДИ" из Младеновца, главни пројектант Милун Бован дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 3048 03, одговорни пројектант пројекта архитектуре Милена Савић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 Г402 12;

2. Сагласности власника суседне кп. бр. 1002/1 КО Рајковац, оверена код Јавног бележника Зорана Стајић, Београд ГО Младеновац ул. Краља Петра Првог број 193, број УОП-II: 8711-2018 од 07.11.2018.год;

3. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновца;

4. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", огранак Младеновац, број 84110, ЈЈ, ЕМ-252-1/18 од 28.12.2018.године, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ЈЈ, ЕМ-252/18 од 28.12.2018.год;

5. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновца, за предмет број ROP-MLA-33575-LOCH-2/2018 од 31.12.2018.године;

6. Обавештења МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-711/2018 од 24.12.2018.год;

7. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-2361/2018 од 19.12.2018.год;

8. Копије плана парцеле за кп. бр. 1002/2 КО. Рајковац, издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-4-085-9742/2018 од 19.12.2018. године.

**XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања.

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, 145/14 и 83/18) прибавити Решење о грађевинској дозволи 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 и 83/18).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

Начелник:  
Катарина Стевановић, д.и.г.