

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-20863-LOC-1/2023**

инт. број: III-07-350-436/2023

Младеновац

Датум: **15.08.2023.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-20863-LOC-1/2023, интерни број III-07-350-436/2023, који је поднео Илић Бојан из Београда ул. Улофа Палмеа број 11, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Ане Јовановић из Младеновца, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом и пољопривредним просторијама за потребе пољопривредног домаћинства, на к.п. бр. 617, 618, 619 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл.гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС и "Сл. лист града Београда", број 60/19), Статута градске општине Младеновац ("Сл.лист Града Београда" бр. 40/10, 38/13 - преч.текст и 82/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19, 73/22) издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбене зграде са једним станом и пољопривредним просторијама за потребе пољопривредног домаћинства, на к.п. бр. 617, 618, 619 КО Рајковац, у градској општини Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

**Кп. бр. 617,618,619 КО Рајковац**

- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: Укупна пов. 0.56,45ха**

**к.п. бр. 617 КО Рајковац.....пов. 0.10,86ха**

**к.п.бр. 618 КО Рајковац.....пов. 0.20,68ха**

**к.п.бр. 619 КО Рајковац.....пов. 0.24,91ха**

Обавезује се инвеститор у складу са чл. 53а став 2. 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, 52/21, 62/23), да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 617,618,619 КО Рајковац

- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**

**"А"- 111011- стамбена зграда са једним станом; 52,49%**

**"А"- 127141- остале пољопривредне зграде; 47,51%**

(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску буто површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.С2.100:2002. односно збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**

**БРГП (надземно): 193.09m<sup>2</sup>**

**БГП: 322.69m<sup>2</sup>**

**Спратност: Под.+П.**

- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**

**Једна стамбена јединица**

**II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарске парцеле број 617, 618, 619 КО Рајковац, налазе се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у сеоској

зони, изван грађевинског подручја, ван насељеног места- зона пољопривредно земљиште.

### **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:**

- **Намена објекта:**

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти издвојени по намени:

-објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, расадници, стакленици, пластеници);

- породични стамбени објекти – пољопривредна домаћинства;

-објекти инфраструктуре (где се препоручује земљиште ниже бонитетне класе);

-водопривредни, комунални и други објекти;

-простори и објекти за експлоатацију минералних сировина;

-комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др.

У зони еколошке пољопривредне производње дозвољена је изградња магацина репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објеката за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче и сл.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групација слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).

Одстојање између стамбених објеката и ораница (воћњака) који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је минимум 800m.

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња или постављање помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, виноградарске кућице и др. кућице).

Површина помоћних објеката може износити максимално 25m<sup>2</sup>.

Дозвољена је изградња надстрешнице, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да је тада укупна површина објекта износи највише 30m<sup>2</sup>.

Помоћни објекти се могу планирати као елементи пољопривредног домаћинства тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену потребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и сл. по условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине.

#### **Помоћни објекти на парцели:**

– на парцели се могу планирати помоћни објекти, као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и слично, под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине;

– помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле;

– максимална висина помоћних објеката износи 5m.

Помоћни објекат: је гаража, остава, септичка јама, бунар, цистерне за воду и сл.

**Компатибилне намене** становању су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметне парцеле су неизграђене.

- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Предметне парцеле имају излаз на изграђену јавну саобраћајну површину, локални пут кп. бр. 2835 КО Рајковацу у власништву Општине Младеновац.

- **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%**.

- **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.

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

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m.

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5,0m.

- **Висинска регулација:**

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

- кота приземља нових објеката 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.

#### • **Ограђивање:**

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 осовини 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 ограда 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 огради не могу се отворити ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

v. **Приступ на јавну саобраћајну површину:** са локалног пута кп. бр. 2835 Рајковац.

- **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 240cm.

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 свих 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 предметним парцелама нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена условно су повољни за урбанизацију.

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

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за предметни објекат достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење:

- v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-242-1/23 од 14.08.2023.год, уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије, деловодни број 84.110, НМ, ЕМ-242-1/23 од 14.08.2023.год.
- v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-20863-ЛОС-1/23 од 26.07.2023.год. за постављање контејнера и одлагање шута и земље, уз који је достављен Потписа Уговор о коришћењу депоније комуналног отпада, број 5613 од 25.07.2023.год.
- v. "ЈКП Београдске Електране" Београд од 13.07.2023.год.
- v. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 263554/2 -2023 од 26.06.2023.год.

**v. "ЈКП Младеновац", Младеновац од 26.07.2023.год.**

На предметној локацији не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа, па је потребно прикључити објекат на бунар и водонепропусну септичку јаму.

Правила грађења за водонепропусну септичку јаму ( категорија Г, класификациони број 222330) и бунар (категорија "Г" класификациони број 222220):

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.

**- Наведени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.**

**v. 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, 9/20, 52/21) 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, 9/20, 52/21) 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 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, 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, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, 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 грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **2.210,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

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

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број 4241-3/007 од 03.07.2023.год. за изградњу стамбене зграде са једним станом и пољопривредним просторијама за потребе пољопривредног домаћинства, на к.п. бр. 617, 618, 619 КО Рајковац, у градској општини Младеновац, израђеног од стране Друштва за пројектовање и инжињеринг "ДИКИ МИКИ" Младеновац, одговорно лице пројектанта, Горан Микичић, главни пројектанта пројекта архитектуре Ана Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом 321 А11221;
2. Катастарско-топографског плана за предметне парцеле, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ЛАКИ ПРЕМЕР" Младеновац;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, НМ, ЕМ-242-1/23 од 14.08.2023.године;
4. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије 84110, НМ, ЕМ-242-1/23 од 14.08.2023.године;
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-20863-LOC-1/2023 од 26.07.2023.год. за водовод и канализацију;
6. Услова од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-20863-LOC-1/2023 од 26.07.2023.год., за постављање контејнера и

одлагање шута и земље, уз који је достављен Потписа Уговор о коришћењу депоније комуналног отпада, број 5613 од 25.07.2023.год.

7. Услови за пројектовање и прикључење од "ЖП Београдске електране", Београд, од 13.07.2023.год.

8. Решење о упису пољопривредног газдинства у Регистар пољопривредних газдинстава, Министарства финансија, Управа за трезор Палилула, број 320-00-2-273/22-003-001;

9. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-301-17404/2023 од 12.07.2023.год;

10. Копије плана парцеле за кп. бр. 617, 618,619 КО. Рајковац, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-14181/2023 од 07.07.2023. године;

11. Информације о локацији број III-07-350-476/2021 од 19.10.2021.год. издата од стране овог Одељења.

**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, 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20, 52/21) 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, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20, 52/21).

Доставити:

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

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник