

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-17392-LOCA-5/2018**
инт. број: III-07-350-63/2018
Младеновац
Датум: **26.04.2018.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-17392-LOCA-5/2018** интерни број III-07-350-63/2018, **Никодијевић Мијаила из Рајковца** [REDACTED] преко пуномоћника Горана Ђукић из испред А.Г.Р " АТЕЉЕ ЂУКИЋ" из Младеновца ул. Краља Петра I број 249, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за измену локацијских услова број ROP-MLA-17392-LOCH-2/16 (интерни број III-07-350-212/2016) од 06.09.2016.год., за изградњу пољопривредне зграде (гаража за смештај пољопривредних машина и алата), на кп. бр. 1354 КО Рајковац, 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. 15. 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), 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), издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу пољопривредне зграде (гаража за смештај пољопривредних машина и алата), на кп. бр. 1354 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. 1354 КО Рајковац
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.13.00ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"А"- (127141) гаража, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде.
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 416.84m²
Спратност: П+Пк.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1354 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- ужа зона заштите изворишта.

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 ²	10,00m
објекти у непрекинутом низу и полуатријумски	200m ²	5,00m
једноставно узидани објекти	200m ²	8,00m

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

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

- **Компатибилне намене и правила грађења:**

Делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

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 - становања као и животну средину.

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 тла.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена три објекта и то:

- објекат бр. 1. (породична стамбена зграда), спр. П+0, пов. 64m² - објекат изграђен без одобрења за изградњу, задржава се;

- објекат бр. 2. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 71m² - објекат изграђен без одобрења за изградњу, руши се;

-објекат бр. 3. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 35m² - објекат изграђен без одобрења за изградњу, задржава се.

За изградњу објекта- гаража за пољопривредне машине и алате, БРГП 176,80m², спратности П+Пк, издато је Решење о одобрењу за извођење радова број ROP-MLA-17392-ISAW-3/2016 (Ш-07-351-1058/2016) од 04.10.2016.год. од којег је одступљено у току градње, односно повећан је габарит објекта као и површина објекта, тако да је измењеним идејним решењем планирана пољопривредна зграда, БРГП 416.84m², спратности П+Пк.

- **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 ул. Радомира Марића, 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 одбочног суседног објекта - 4.00m
 - минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:
 - на делу бочног дворишта северне орјентације - 1.50m. (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm).
 - на делу бочног дворишта јужне орјентације - 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 по правилу 5,0m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојања између грађевинске и регулационе линије утврђују се на основу позиције већих изграђених објеката (преко 50%).
- **Висинска регулација:**

Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у ретким стамбеним зонама и насељима породичне градње је до П+2+Пк (Пс), односно највише до четири надземне етаже.
- **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 етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже 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, ката приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.

- **Правила за позиционирање грађевинских елемената објеката:**

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар планираних грађевинских линија дефинисаних правилима за позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену, у складу са типологијом објеката.

- **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 етаже – 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, докати, 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 ул. Радомира Марића.

- **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 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.

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. 1354 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.

Чланом 88. 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), 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 дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", 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.

Предметна парцела се од 16.03.1988. године налази у грађевинској зони тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **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).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- ❖ Обзиром да се предметна парцела налази у зони заштите изворишта, прибављено је мишљење и сагласност на локацију од ЈКП "Младеновац", из Младеновац ул. Краљице Марије број 32, од 05.04.2018.год.

Према мишљењу ЈКП "Младеновац", из Младеновац, обзиром да се ради о објекту гаража за пољопривредне машине, нема непосредног утицаја на квалитет подземних вода, тј. нема непосредне опасности од загађења вода за водоснабдевање, те су сагласни са изградњом предметног објекта.

- **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 осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Измене Решења о одобрењу за извођење радова, 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 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за Измену Решење о одобрењу за извођење радова изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Измене Решења о одобрењу за извођење радова, 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 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, потписаним квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења Измене Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **14.510,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 67/17).

X ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, број ИДР-02/18 март 2018.год, за изградњу гараже за пољопривредне машине и алате, на кп. бр. 1354 КО Рајковац, израђеног и овереног од стране А.Г.Р "АТЕЉЕ ЂУКИЋ" из Младеновца, ул. Краља Петра I бр. 249/I, главни и одговорни пројектант Горан Ђукић дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 1517 03;
2. Решења о одобрењу за извођење радова број ROP-MLA-17392-ISAW-3/2016 (III-07-351-1058/2016) од 04.10.2016.год, издато од стране овог Одељења;
3. Локацијских услова број ROP-MLA-17392-LOCH-2/2016 (III-07-350-212/2016) од 05.09.2016.год, издато од стране овог Одељења;
4. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 1354 КО Рајковац, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца;
5. Записника сачињен од дана 23.03.2018.год. пред службеним лицем овог Одељења;

6. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-49/2016 од 25.07.2016.год;
7. Мишљења ЈКП "Младеновац", из Младеновца од 17.08.2016.год;
8. Копије плана парцеле за кп. бр. 1354 КО Рајковац, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-53/2018 од 29.03.2018. године;
9. Мишљења и сагласности на локацију од ЈКП "Младеновац", из Младеновца од 05.04.2018.год.

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. 145. 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 Измену Решења о одобрењу за извођење радова 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 интернет сајту ГО Младеновац

НАЧЕЛНИК
Катарина Стевановић, д.и.г.