

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне  
послове и инвестиционо пројектовање  
Број: **ROP-MLA-8056-LOC-1/2018**  
инт. број: III-07-350-70/2018  
Младеновац  
Датум: **09.05.2018.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-8056-LOC-1/2018** (интерни број III-07-350-70/2018) који је поднело **Предузеће "GREEN ENERGY GROUP INT" из Марковца које заступа директор Немања Вукадиновић**, преко пуномоћника Горана Ђукић, који заступа АГР "АТЕЉЕ ЂУКИЋ" Младеновац, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са апартманима, на кп. бр. 155/9 КО Марковац, 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), 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:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбене зграде са апартманима, на кп. бр. 155/9 КО Марковац, 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. 155/9 КО Марковац**
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.08.52ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
**"Б"- 112221- издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак.**
- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
**БРГП: 199.33m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+Пк.**
- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: **6 апартмана**
  - У приземљу: студио С1.....нето површине 17.16m<sup>2</sup>  
студио С2----- нето површине 19.82m<sup>2</sup>  
студио С3----- нето површине 19.82m<sup>2</sup>  
студио С4----- нето површине 17.16m<sup>2</sup>
  - У поткровљу: студио С5.....нето површине 32.47m<sup>2</sup>  
студио С6----- нето површине 32.47m<sup>2</sup>

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 155/9 КО Марковац, на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), налази се ван насељеног места у зони пољопривредно земљиште.

## **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ:**

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, и 112/15), РПП града Београда – Измене и допуне, као и основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта (плански документ ради очувања расположивог пољопривредног земљишта).

Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе.

Пољопривредно земљиште као природни ресурс на подручју општине Младеновац, првенствено плодно земљиште, користиће се у складу са правилима која обезбеђују њихово одрживо коришћење, уз максимално очување и заштиту.

Планом се посебно прописују правила коришћења простора која обезбеђују да се пољопривредна производња, изградња насеља, привредних објеката, саобраћајница, привредних, туристичких и других објеката одвија у складу са циљевима коришћења и заштите природних ресурса планског подручја.

- **Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте на пољопривредном земљишту**

Планом су дефинисана општа правила урбанистичке регулације и парцелације која се односе на све намене у оквиру пољопривредног земљишта, као и појединачна правила која су карактеристична за сваку намену и типологију градње.

Пољопривредно земљиште обухвата површине намењене пољопривредној производњи и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, плантаже, расаднике, стакленике и пластенике, пољозаштитне појасеве, угаре, вишегодишње засаде, ливаде, пашњаке, рибњаке, итд.

На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

- **Правила формирања грађевинске парцеле:**

Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), дозвољава градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји).

- **Намена објеката:**

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.

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).

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). 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>.

- **Правила за изградњу објеката за прераду и финалну обраду производа пољопривреде су:**
  - објекти се граде на земљиштима лошије бонитетне класе од III (води се рачуна о меродавности класификације) уколико је то могуће, затим, уколико не угрожавају подземне воде и уз примену хигијенско – техничких, еколошких, противпожарних и других услова;
  - поред производних капацитета, унутар комплекса могуће је планирати и пословне, услужне и снабдевачке садржаје; однос нето површина производног и продајног дела је 9:1;
  - објекти морају имати прилазни пут са тврдом подлогом минималне ширине 4м, до мреже јавних путева;
  - објекти морају бити снабдевени инсталацијама неопходним за производни процес и имати санитарну и техничку воду, водонепропусну септичку јаму и др.; могу се користити алтернативни извори енергије;
  - загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте;
  - неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду. Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена. Предметна локација чини комплекс туристичке намене са изграђеним стамбеним зградама - 4 зграде са апартманима, на кп. бр. 155/5, 155/6, 155/7, 155/8 све КО Марковац, рестораном на кп. бр. 155/2 КО Марковац и приступном саобраћајницом са паркинг простором и зеленом површином, на кп. бр. 155/10 КО Марковац, за које су издата одобрења за изградњу, односно одобрења за употребу.
- **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, прилазни пут кп. бр. 155/10 КО Марковац, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **Типови објекта:**
  - слободностојећи
  - у непрекинутом низу (двострано узидани)
  - у прекинутом низу (једнострано узидани)
  - последњи у низу или двојни
  - полуатријумски
- **Урбанистички минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**
  - Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је **300,00m<sup>2</sup>**.
  - Најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи **12,00m**.
- **Урбанистички параметри за изградњу:**
  - Максимални индекс изграђености "И": **0,5**.
  - Максимални индекс заузетости "С": **30%**.
  - Максимална спратност: **П+1+Пк, односно највише до три надземне етажe**.
  - Мин. % зелених површина: **30%**.
  - 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.

- **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, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00m.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**  
 Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.
- **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 већине изграђених објеката (преко 50%).
- **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 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, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.
- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**  
*У висини надземних 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 - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, и испод те дубине - 0,50m;
  - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстершнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и виших спратова могу прећи 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 1,50m) - 0,60m, 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 2,50m) - 0,90m, 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 5,00m) - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са пристапног пута кп. бр. 155/10 КО Марковац
- **Паркирање:**  
Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.  
Нормативи за паркирање возила:  
1ПМ на један апартман
- **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 нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена услови су повољни за урбанизацију.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.  
Обзиром да је предметна парцела уписана као врста земљишта: "остало грађевинско земљиште", култура шума I класе, потребно је уз захтев за издавања Решења о грађевинској дозволи, доставити правоснажно Решење о промени намене земљишта; промена намене шума и шумског земљишта врши се уз сагласност Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме, Републике Србије ул. Омладинских бригада број 1, Нови Београд.

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

- ❖ **Обзиром да се инвеститор изјаснио да жели предметни објекат да прикључи на постојећи бунар и постојећу водонепропусну септичку јаму, нису тражену услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења "ЈКП Младеновац" из Младеновца.**

На кп. бр. 155/11 КО Марковац налази се бунар за потребе целог комплекса, у власништву инвеститора и септичка јама у оквиру кп. бр. 155/9 КО Марковац, који се задржавају и на које се прикључује новопланирани објекат.

**Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:**

- ❖ **"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-70/18 од 19.04.2018.год. уз који је достављена Потврда, деловодни број 84.0.0.0.-Д. 08.04. 99286/1 од 17.04.2018.год.**
- ❖ **Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-202/2018 од 05.04.2018.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.**
- ❖ **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.

- **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 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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 96/16 и 67/17).

- 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 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 и 96/16) 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 Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **6.328,00** 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 ИДР-03-/2018 од марта 2018. за изградњу стамбене зграде са апартманима, на кп. бр. 155/9 КО Марковац, израђеног од стране Архитектонско грађевинске радионице "АТЕЉЕ ЂУКИЋ" из Младеновца, Краља Петра Првог број 249/1, главни и одговорни пројектант Горан Ђукић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 1517 03,
2. Катастарско - топографског плана кп. бр. 155/9 К.О. Марковац, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА "из Младеновца;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Младеновац број 84110, ВМ, ЕМ-70/18 од 19.04.2018.године;
4. Потврде, деловодни број 84.0.0.0.-Д. 08.04. 99286/1 од 17.04.2018.год;
5. Обавештења МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-202/2018 од 05.04.2018.год;
6. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-461/2018 од 04.04.2018.год;
7. Копије плана парцеле за кп. бр. 155/9 КО. Марковац, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-57/2018 од 04.04.2018. 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, 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 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 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.