

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-21340-LOC-1/2019**
инт. број: III-07-350-243/2019
Младеновац
Датум: **15.08.2019.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-21340-LOC-1/2019, интерни број III-07-350-243/2019, **Радојевић Ивана** из [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Јелене Синђелић [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта - угоститељски објекат- кантина и рекреативни базени са техничким објектом, на кп. бр. 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 све 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон), 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 и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословног објекта- угоститељски објекат- кантина и рекреативни базени са техничким објектом, на кп. бр. 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 све КО Рајковац, у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 КО Рајковац
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**
Кп. бр. 2737 КО Рајковац, површина 1.05.45ха
Кп. бр. 2746/1 КО Рајковац, површина 0.10.12ха
Кп. бр. 2746/2 КО Рајковац, површина 0.10.07ха
Кп. бр. 2749 КО Рајковац, површина 0.51.17ха
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- 121114- засебне зграде ресторани, барови, кантине до 400m²
"Г"- 241221- забавни паркови, као и др. грађевине на отвореном, укључујући и грађевине на брдским теренима (скијашке стазе и лифтови, седеће жичаре итд.), игралишта за голф, спортска излетишта, хиподроми, објекти који претежно користе за водене спортове, опрема на плажама.

РЕАЛИЗАЦИЈА И ПОВРШИНА ОБЈЕКТА: Укупна површина БРГП: 796.52m²

Фазна реализација, односно етапна изградња објеката:

I Фаза: Угоститељски објекат, кантина (објекат бр. 1), на кп. бр. 2746/1 и 2746/2 Рајковац
БРГП: 123.32m²
Спратност: П+0.

II Фаза: Рекреативни базен (објекат бр. 2), на кп. бр. 2737 Рајковац
БРГП: 393.00m²
Журка базен (објекат бр. 3), на кп. бр. 2737 Рајковац
БРГП: 280.20m²
Технички објекат (објекат бр. 4), на кп. бр. 2737 Рајковац
БРГП: 288.40m²
Спратност: Под.+0

- **Бруто развијена грађевинска површина је збир површина свих надземних етажа објекта,** мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарске парцеле број 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 све КО Рајковац, налазе се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у грађевинском подручју – сеоске зоне - земљиште планирано за изградњу објеката.
Објекти намењени туризму су објекти намењени за смештај и боравак туриста и делатности који употпуњују и које су комплементарне са туристичком понудом и могу бити:
 - смештајни- хотели, мотели, кампинг плацеви, етно насеља и сл.
 - комерцијални- продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл;
 - угоститељски - ресторани, кафеи и сл.
 - рекреативни и спортски- отворени и затворени базени, купалишта, игралишта и сл.
 - изложбени простори, продавнице сувенира.Могу бити организоване као:
 - појединачни садржаји и ткиву
 - туристички комплекси у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и сл.
- **Зоне становања:**
За сва насељена места где су у шемама насеља планиране зоне претежног становања примењују се Општа правила грађења прописана у поглављу 3.2.1.1. и Правила грађења по зонама, дефинисана у поглављу 3.2.1.2.1. која се односе на стамбене зоне на грађевинском земљишту.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Кп. бр. 2737, 2746/1 и 2749 КО Рајковац су неизграђене. На кп. бр. 2746/2 КО Рајковац, изграђен је стамбени објекат, који се задржава.
- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
Предметне парцеле имају излаз на јавну саобраћајну површину, локални пут кп. бр. 2858 КО Рајковац и некатегорисани пут, кп. бр. 5115 КО Кораћица, тако да испуњавају услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- Типови објекта:
Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу).
- **Урбанистички минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**
Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је **300,00m²**.
Најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи **12,00m**.

- **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%**.
 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:**
Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), 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.
У висини надземних етажа:
Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице 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 испода) 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 локалног пута кп. бр. 2858 КО Рајковац и некатегорисаног пута, кп. бр. 5115 КО Кораћица.
- ❖ **Паркирање:**
Стационарање возила планирати у оквиру кп. бр. 2749 КО Рајковац и то на 100m² БРГП - 2 паркинг места.
- **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 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 предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена условно су повољни за урбанизацију.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 16.03.1988. године, 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).
Предметне парцеле се од 16.03.1988. године налазе у грађевинској зони тако да се за исте не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи достави пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ **"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-177/19 од 06.08.2019.год, уз које је достављен Уговор деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-177/19 од 06.08.2019.год.**
- ❖ Према издатим условима за пројектовање и прикључење од **"ЈКП Младеновац", Младеновац** од 06.08.2019.год. утврђено је да на предметној локацији, не постоји изграђена канализациона и водоводна 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.
- ❖ **Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-169/2019 од 13.08.2019.год.**
- ❖ **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београд, 09/7 број 217-500/2019 од 07.08.2019.год.**
У погледу мера заштите од пожара у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити мере заштите од пожара и експлозија утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара а посебн наглашавамо:
- Приликом пројектовања и изградње угоститељског објекта применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Сл. гласник РС", број 20/19).
Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услове, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити у складу са чл. 138. 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-закона).
Сходно чл. 123. закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ел. путем ("Сл. гласник РС", број 115/15, 96/16 и 117/17) и чл. 33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС"; број 111/09, 20/15, 87/18)

потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији се саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

❖ **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 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).

- Ако се планира предметни објекат за повремено коришћење, током зимских и летњих сезона (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне), у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12), није потребно израдити елаборат Енергетске ефикасности.

V 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 и 37/19- Др. закон) да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 2737, 2746/1, 2746/2 све КО Рајковац.

VI 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 и 37/19- Др. закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/18).

VII 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.

VIII Захтев за издавање Грађевинске дозволе 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, потписаним квалификованим електронским потписом.

IX Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **4.060,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, бр. 10/2019 од 10.06.2019.год. за изградњу угоститељског објекта- кантина и рекреативни базени са техничким објектом, на к.п. бр. 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 све КО Рајковац, израђеног и овереног од стране израђеног и овереног од стране Друштва с ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновац, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Вујадин Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 3534 03;
2. Катастарско - топографског плана за кп. бр. 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 све КО Рајковац, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2333/2019 од 25.07.2019.год;
4. Копије плана парцеле за к.п. бр. 2737, 2746/1, 2746/2, 2749 све КО Рајковац, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-11061/2019 од 26.07.2019. године.
5. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-169/2019 од 13.08.2019.год;
6. Услова у погледу мера заштите од пожара, 09/7 број 217-500/2019 од 07.08.2019.год. издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду;
7. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-177/19 од 06.08.2019.год;
8. Уговора, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-177/19 од 06.08.2019.год;
9. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, од 06.08.2019.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. 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 и 37/19- Др. закон) 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 и 37/19- Др. закон).

Доставити:

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

Начелник:
Златко Рогић, дипл. правник