

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-26030-LOCA-2/2019**  
инт. број: III-07-350-335/2019  
Младеновац  
Датум: **04.11.2019.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-26030-LOCA-2/2019, интерни број III-07-350-335/2019, Друштва за трговину "HENNLICH" доо Београд [REDACTED], кога заступа Дарко Брановић, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Драгана Дамњановић, [REDACTED] за издавање измене локацијских услова број ROP-MLA-26030-LOC-1/2019 ( интерни број III-07-350-295/2019) од 09.10.2019.год. за изградњу пословне зграде, на кп. бр. 2/43 КО Сенаја, 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. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), 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, 60/2019), 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. 111/16 и 49/18):

## ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

**I** За изградњу пословне зграде, на кп. бр. 2/43 КО Сенаја, 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. 2/43 КО Сенаја**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.51.59ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"В"- 122012- пословна зграда, зграде; 61%**  
**"Б"- 125221- специјализована складишта; 39%**  
(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: 671.50m<sup>2</sup>**  
**БГП: 1.324,51m<sup>2</sup>**  
**Спратност: Сут+П**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 2/43 КО Сенаја, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), делом у грађевинском подручју – сеоске зоне - земљиште планирано за изградњу објеката, делом у зони пољопривредно земљиште. Претежна намена земљишта јесте начин коришћења земљишта за више различитих намена, од којих је једна преовлађујућа.

- **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.

- **Сеоске зоне:**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чини појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600m<sup>2</sup> до 1000m<sup>2</sup>, изузетно већим од 2000m<sup>2</sup>, на којима се развија специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности) чине:

1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;

2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

3) окућница - део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњакком, виноградом и др. Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл.

**Пратећи (помоћни) објекти:**

- испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке;

- објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви);

- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и

- други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сточарства мањег капацитета.

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

**Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:**

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продајни објекти, продавнице, пословни простори, ресторани, пијаце и др.

- **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. Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину (кп. бр. 340/2 КО Сенаја) улица Сенајска, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

### **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
- **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 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 етажe.**
  - Мин. % зелених површина: **30%**.
  - Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања 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 објекта 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 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.

*У висини надземних етажа:*

Грађевински елементи (еркери, докати, 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 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.

- **Ограђивање:**  
У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.
- ❖ **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са улице Сенајска.
- ❖ **Паркирање:**  
Стационарање 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 240см.  
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 260см 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).  
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.

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

Измена локацијских услова се односи на издате Услове за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-207/19 од 04.10.2019.год, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број ПР-ЕНГ-01.105/01 од 04.10.2019.год.

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 и у складу са Решењем од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-207-1/19 од 01.11.2019.год. уз који је достављен Уговор о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, вм, ем-207-1/19 од 01.11.2019.год.
- ❖ На предметној локацији, не постоји изграђена канализациона и водоводна мрежа, а обзиром да се инвеститор изјаснио да жели предметни објекат да прикључи на новопланирани бунар и новопланирану водонепропусну септичку јаму, нису тражене услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења "ЈКП Младеновац" из Младеновца.  
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.  
 Ђубришта 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 501.2-204/2019 од 18.09.2019.год.
- ❖ МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-587 /19 од 11.09.2019.год.  
 Сходно чл. 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", број 113/15, 96/16 и 120/17) и чл. 33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09, 20/15, и 87/18) потребно је пре опточињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, **доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је 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 и 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).
- 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) 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 измени 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. 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** Измена Локацијских услова 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 до **3.750,00** 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, 85/18).

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

1 Идејног решења- главна свеска и пројекат архитектуре, број 3008/19 од 30.08.2019.год. за изградњу пословног објекта, на кп. бр. 2/43 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Бироа за инжињеринг "In Grad" из Младеновца, ул. Краљице Марије број 15 главни пројектант Драган Дамњановић, дипл. грађ. инж. и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Невена Живић дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 А00242 19;

2. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-207-1/19 од 01.11.2019.год, уз који је достављен Уговор о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ВМ, ЕМ-207-1/19 од 01.11.2019.год;

3. Локацијских услова број ROP-MLA-26030-LOC-1/2019 (интерни број III-07-350-295/2019) од 09.10.2019.год. изати од стране овог Одељења;

4. Изајве главног пројектанта од 22.10.2019.год;

5. Услова у погледу мера заштите од пожара, МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-587 /19 од 11.09.2019.год;

6. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине, Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-204/2019 од 18.09.2019.год;

7. Катастарско - топографског плана кп. бр. 2/43 К.О. Сенаја, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ГЕРРА" из Младеновца;

8. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2849/2019 од 03.09.2019.год;

9. Копије плана парцеле за кп. бр. 2/43 КО. Сенаја, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-13523/2019 од 03.09.2019. године.

**XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате измене локацијских услова 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 измене 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

СР

Начелник:  
Златко Рогић, дипл. правник