

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
и инвестиционо пројектовање  
**ROP-MLA-12092-LOC-1/2018**  
**инт. број: III-07-350-109/2018**  
Младеновац  
Датум: 27.07.2018. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-12092-LOC-1/2018 од 10.05.2018. године који је поднео Вукадиновић Живадин из [REDACTED], преко пуномоћника АГР "Атеље Ђукић" [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом (категирија "Б" класификациони број 111012), на кп. бр. 328/1 КО Границе у Младеновцу, 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), 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", бр. 7/16- одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16) доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбене зграде са једним станом (категирија "Б" класификациони број 111012), макс. спратности сутерен, приземље и спрат (Су+П+1), макс. димензија 25,26m x16,46 m на кп. бр. 328/1 КО Границе у градској општини Младеновац потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", број 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**  
**к. п. бр. 328/1 КО Границе**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.16.55 ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Б"-111012-** стамбена зграда са једним станом
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) :  
**БРГП = 317,53 m<sup>2</sup>**  
**БП= 570,86 m<sup>2</sup>.**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Предметна парцела 328/1 КО Границе се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налази у грађевинском подручју- зона ретких насеља и породичне градње.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је изграђена. Увидом у катастарско-топографски план утврђено је да је на кп. бр. 328/1 КО Границе изграђено 3 објекта (обележена на катастарско-

топографском плану бројевима од 1 до 3), од којих су два предвиђена за рушење (објекти обележени бројевима 1 и 2).

- **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 некатегорисан пут- к.п. бр. 1378/1 КО Границе, ул. Николе Пашића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

У стамбеним зонама на територији плана на грађевинском земљишту у насељу дозвољава се изградња:

-стамбених објеката (становање као доминантна намена)

-објеката компатибилних намена основној функцији становања.

Компатибилне намене су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, 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. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама са максимално четири стана. Објекти су са доминантном наменом становање, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.). Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

Друге компатибилне намене које могу бити заступљене на парцелама породичног становања су: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену- становање као и животну средину. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

- **Урбанистички параметри за изградњу у зони ретких насеља и породичне градње**

Максимални индекс изграђености „И“ -за парцеле мање од 700 m<sup>2</sup>: 1

-за парцеле веће од 700 m<sup>2</sup> : 0.6

Макс. индекс заузетости парцеле "С": -за парцеле мање од 700 m<sup>2</sup>: 40%

-за парцеле веће од 700 m<sup>2</sup> : 30%

Макс. спратност:

- за парцеле мање од 700 m<sup>2</sup>: П+2+Пк (Пс)  
највише до четири надземне етажe

- за парцеле веће од 700 m<sup>2</sup> : П+1+Пк

Мин. % зелених површина:

-за парцеле мање од 700 m<sup>2</sup>: 25%

-за парцеле веће од 700 m<sup>2</sup> : 30%

Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина фронта парцеле према саобраћајници) према типологији објекта на парцели.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 300,00m<sup>2</sup>.

Најмања ширина парцеле за изградњу слободностојећих објеката износи 10,00 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката је 200,00m<sup>2</sup>.

Најмања ширина парцеле за изградњу објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката износи 5,00 m.

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу једнострано узиданих објеката је 200,00 m<sup>2</sup>.

Најмања ширина парцеле за изградњу једнострано узиданих објеката износи 8,00 m.

- **Положај објекта на парцели**

Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије је мин. 5,00 m од ул. Николе Пашића, к.п. бр. 1378/1 КО Границе.

У зони изграђених сеоских објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

**Позиција слободностојећих објеката на парцели:**

-минимално растојање од бочног суседног објекта 4,00 m.

-минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне орјентације 1,50 m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 1,80 m)

- на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,50 m

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m).

- минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле 4,0 m.

- **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.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- **Правила за слободне и зелене површине на парцели:**

Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 30%-40%.

- **Одређивање коте приземља:**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, и то:

1. кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута

2. кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте

3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута.

4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог члана

5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата**  
Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.  
Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
  - 1) на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) 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.
- **Спољне степенице:**  
Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- **Паркирање:**  
Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле, тако да је потребно обезбедити 1 паркинг место за 1 стан.
- **Ограђивање грађевинске парцеле**  
Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентом оградом до висине 1,40 m.  
Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40 m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40 m уз сагласност суседа).  
Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине од 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- **Нивелација парцеле**  
Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама а одвођење површинских вода мора бити контролисано.  
Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин 1,5% према риголама и улици са регулисаном канализацијом, односно јарковима, или према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Забрањено је површинске воде са једне грађевинске парцеле усмеравати према другој парцели. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта у сеоским насељима одводе се регулисано до ђубришне јаме када се економско двориште налази уз пут.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју. Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је пре 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС" бр. 49/92).
- **Приступ:** са к.п. бр. 1378/1 КО Границе, ул. Николе Пашића
- **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 2,40m.

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 2,60m 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.
- **Мере заштите:**

У случају откривања археолошких налазишта, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.
- **Инжењерско-геолошки услови:**

Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију.
- **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 сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).
- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овим локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

**IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**  
**УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Услови за пројектовање и прикључење издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-115/18 од 06.07.2018. године;
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01, бр. 84.0.0.0.-Д.08.04.-153442/1-2018 од 06.07.2018. године
- Услови за пројектовање и прикључење, од ЈКП "Младеновац" Младеновац од 29.05.2018. год.

**Наведени технички услови за пројектовање и прикључење су саставни део ових локацијских услова.**

**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 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 начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16 и 96/16 и 67/17).

**VI** Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради 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, 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 сва акта која 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, потписаном квалификованим електронским потписом.

**VIII** Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**IX** Такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара и за издавање локацијских услова у износу од 14.510,00 динара наплаћена је по тарифном броју 1. и 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16 и 67/17), као накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара.

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

1. Идејног решења, број техничке документације ИДР-04/18 из маја 2018. године израђеног и овереног од стране АГР "Атеље Ђукић" ул. Краља Петра I бр. 249/I из Младеновца, кога заступа власник арх. Горан Ђукић, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које

је израдио главни и одговорни пројектант Горан Ђукић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 1517 13

2. Пуномоћја

3. Копије плана за кп. бр. 328/1 КО Границе, бр. 952-04-86/2018 од 23.05.2018. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

4. Копије катастарског плана водова издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 956-01-769/2018 од 24.05.2018.године

5. катастарско-топографског плана к.п. бр. 328/1 КО Границе израђен у Геодетском бироу "TERRA" Степић Миодраг, пр из Младеновца

6. Записник са писменом саглашношћу Вукадиновић Драгана, власника к.п. бр. 328/2 КО Границе сачињен дана 28.05.2018. године у Одељењу за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац

7. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-115/18 од 06.07.2018. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3,

8. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издат под бр. ПР-ЕНГ-01.127/01, бр. 84.0.0.0.-Д.08.04.-153442/1-2018 од 06.07.2018. године

9. Услова за пројектовање и прикључење од 29.05.2018. год. издатих од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

**XI УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана.

Приговор се подноси 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 Грађевинску дозволу 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 овлашћењаи

3. на објаву на сајту ГО Младеновац [www.mladenovac.rs](http://www.mladenovac.rs)

НАЧЕЛНИК:

Катарина Стевановић, дипл.инж.грађ.