

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
**Број: ROP-MLA-13292-LOC-1/2020**  
инт. број: III-07-350-170/2020  
Младеновац  
Датум: 25.06.2020. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-13292-LOC-1/2020** (интерни број III-07-350-170/2020), **Млађан Јане из** [REDACTED], преко пуномоћника Горана Ђукић [REDACTED] кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 4879/2 КО Младеновац Варош, 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, 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08), 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 и "Сл. лист града Београда", број 60/19), 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. 82/19), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу слободностојеће стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 4879/2 КО Младеновац Варош, за потребе израде техничке документације, у складу са Планом детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савке у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", број 59/08).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**  
**к.п. бр. 4879/2 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: пов. 0.04,73ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"А"- (111011) - стамбена зграда са једним станом**
- **УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**  
**БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).  
**БРГП објекта: 117,27m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+0**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

Катастарска парцела број **4879/2 КО Варош Младеновац** налази се у просторној целини "Б" блок 21 остало грађевинско земљиште, зона породично становање

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ:

- **Дозвољене су намене:**

Ова зона представља блокове породичног становања који су оивичени регулационим и линијама новоланираних улица.

Формира се отворени тип стамбеног блока.

Могу се градити објекти породичног становања и то:

- слободно стојећи објекти,
- објекти у низу,
- двојни стамбени објекти.

Објекти могу имати подрумске етажне.

У објектима намењеним породичном становању дозвољена је изградња простора намењених делатностима у приземљу објекта или делу објекта, стим да пропорцијски однос не прелази вредност становање делатност 60%:40%. Делатности које се могу организовати су оне које не угрожавају животну средину и не ремети конфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

На парцели се може изградити други објекат и то помоћни објекат или пословни објекат тако да се укупни параметри плана не прекораче, а у погледу намене да се испоштују горе наведена ограничења.

Парцеле које се формирају потребно је да буду приближно правоугаоне са излазом на јавни пут.

Није дозвољено постављење монтажних објеката- киоска у оквиру парцеле намењене становању.

породични стамбени објекат	минимална ширина грађевинске парцеле на регулационој линији	минимална површина грађевинске парцеле
слободностојећи објекат	12,0м	300м <sup>2</sup>
двојни стамбени објекат	16,0 (2x8,0м)	400м <sup>2</sup> (2x200)
објекат у непрекинутом низу	5,0м	150м <sup>2</sup>
објекат у прекинутом низу	12,0м	200м <sup>2</sup>

Ширина приватног пролаза за парцелу или више парцела, не може бити мањи од 3,0м.

- **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 изграђену и планирану саобраћајницу- улицу Милана Благојевића, тако да предмета парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Индекс изграђености:** Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле. За предметну парцелу индекс изграђености износи од **0.25 до 0.80**.
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **макс. 30%**
- Спратност објекта: **П+1+Пк.**
- Поткровне етажне могу имати надзидак максималне висине **1,80м.**
- **Правила изградње објеката:**
  - Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.

- На простору обухвата плана могу се градити подземне етаже. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.
  - Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
  - Кота приземља може бити максимално виша од највише тачке околног терена 1,20,. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.
- **Постављање објекта у односу на јавуну површину:**
    - Објекти се постављају на грађевинску линију.
    - Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м, на делу објекта вишем од 3,0м. Хоризонтална пројекција испада већих од 1,20м поставља се на грађевинску линију.
    - Грађевински елементи ( еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0м и то:
      - на делу објекта ка улици 1,20м
      - ка бочним странама 1,50м
      - ка дворишној страни 1,50м.
    - Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама, нити регулациону линију.
    - Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0цм., оне које савлађују већу висинску разлику, улазе у габарит објекта и постављати се на грађевинску линију.
  - **Положај објекта у односу на регулациону линију:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m, од улице Милана Благојевића.
  - **Висинска регулација:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Уколико се објекту приступа да две саобраћајнице на различитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0м (објекти компатибилних намена као што су: пословни простори, изложени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3.0м).

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
  - **Удаљеност од суседних објеката:**

Стамбени објекат поставља се на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 4,0м

    - За објекат који се гради у изграђеној зони ово растојање може бити и мање, али се у том случају не могу предвиђати отвори стамбених просторија на бочним странама.
  - **Удаљеност од суседних парцеле:**

Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцела је 1,50м. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.

Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.
  - **Паркирање:**

За паркирање возила за стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.

- **Инжењерско-геолошки услови:**  
На предметној парцели су евидентирана клизишта и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена неповољни су услови за урбанизацију.
- **Паркирање:** За паркирање возила са стамбене потребе, потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место на један стан.
- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијском дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

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

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбене зграде са једним станом достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-167/20 од 23.06.2020.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ЕМ,ЕМ-167/20 од 23.06.2020.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-13292-ЛОС-1/2020 од 17.06.2020.год.  
Према издатим условима за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 17.06.2020.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.
- ❖ ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-425/2 од 11.06.2020.год.

Наведени услови ималаца јавних овлашћења 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) 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 Решења о грађевинској дозволи, 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, 9/20) 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 локацијским условима.

**VII** Захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске, урбанистичке 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** Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **1.817,00** 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, 31/19, 37/19- Др. закон).

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

- ❖ Идејног решења са главном свеском за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 4879/2 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске радионице "АТЕЉЕ ЂУКИЋ" Младеновац, одговорно лице и одговорни пројектант Горан Ђукић, дипл. инж. арх.са лиценцом 300 1517 03;
- ❖ Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа " ТЕРРА" Младеновац;
- ❖ Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-167/20 од 23.06.2020.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ,ЕМ-167/20 од 23.06.2020.год;
- ❖ Услови од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-13292-ЛОС-1/2020 од 17.06.2020.год;
- ❖ Обавештења од ЈКП "Београдске електране", Београд, број IX-425/2 од 11.06.2020.год;
- ❖ Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-04-301-2190/2020 од 09.06.2020.год;
- ❖ Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-8630/2020 од 10.06.2020. 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 објекта, 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, 37/19- Др. закон, 9/20) 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, 37/19- Др. закон, 9/20).

Доставити:

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

СР

Начелник:  
Златко Рогих, дипл. правник