

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и  
послове заштите животне средине  
Број: **ROP-MLA-16094-LOCH-2/16**  
инт. број: III-07-350-200/2016  
Младеновац  
Датум: **16.09.2016.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-MLA-16094-LOCH-2/16** који је поднео Илић Ненад [REDACTED], преко пуномоћника Милуна Бована који заступа Биро за пројектовање и изградњу објеката "БОВАН СТУДИО" из Младеновац, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе, 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), 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 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч. текст и 13/15) и Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-6/2016 од 27.04.2016.год. издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе, општина Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**  
**Кп. бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**  
**кп. бр. 1794/4, пов. 0.05,70ха**  
**кп. бр. 1796/1, пов. 0.04,31ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"А" -111011-** стамбена зграда са једним станом
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**  
**БРГП: 93.56 m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+0**
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**  
**Стамбена зграда са једним станом**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарске парцеле број 1794/4 и 1796/1 КО Границе, на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), налазе се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ширег градског подручја.
- **Могућности интервенција у простору:**  
- надоградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,

- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
- нова изградња на неизграђеним парцелама,
- замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу.
- **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 ул. Дисова, преко кп. бр. 1794/1 КО Границе, уз писмену сагласност валсника парцеле која је дата на записник пред службеним лицем Одељења, дана 11.07.2016.год, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметне парцеле су неизграђене.

### **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:**

- **Индекс изграђености парцеле** је однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.  
За предметну парцелу индекс изграђености износи **0.25-0.80**
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима:  
За предметну парцелу. За предметну парцелу износи до **30%**
- **Дозвољена максимална спратност објеката: П+1+Пк .**  
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.
- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 30%**
- **Однос становања и делатности: преко 80% до 20%**
- **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).

| Јавне површине и јавни објекти од општег интереса | Комерцијалне намене ужег градског центра | Вишепородично становање | Индустрија, производне делатности | Слободно зеленило и пољопривредне површине | Спортско рекреативне површине |
|---|--|-------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| х   | х  | х                       | х                                 | х  | х                             |

- **Посебна правила за изградњу објеката у зони породичног становања:**

#### Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат..... .16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... .. 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

#### Минимална површина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат..... 300 m<sup>2</sup>
- Двојни објекат..... 400m<sup>2</sup> (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m<sup>2</sup>
- Објекат у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>
- Пулутријумски објекат.....130m<sup>2</sup>.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**  
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулацијона линија поклапају.
- **Постављање породичног стамбеног објекта у односу на суседне парцеле:**  
Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m.
- **Постављање породичног стамбеног објекта у односу на суседне објекте:**  
Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.
- **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата:**  
Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. 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 - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
  2. На делу објекта према бочном дворишту претежно северне орјентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  3. На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне орјентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, 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 5,00m) - 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
- **Висина објекта:**  
Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.  
Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.  
Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.  
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.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**  
Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута и то:
  1. Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
  2. Кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
  3. За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20m 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 става;
  5. За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m, савладава се унутар објекта).
- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**  
Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције) и то
  1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50m;

2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

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

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.  
Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Пристап:** из ул. Дисова, преко кп. бр. 1794/1 КО Границе, уз писмену сагласност власника парцеле, дата пред службеним лицем овог Одељења дана 11.07.2016.год.
- **Паркирање:**  
За паркирање возила за стамбени објекат потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру парцеле.
- **Спољне степенице:**  
Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3.00m, увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.90m.  
Степенице које савлађују висину преко 0.90m. улазе у габарит објекта.  
Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта
- **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.  
На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцеле бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе, налазиле су се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.  
Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986. године на основу горе наведеног плана.  
Чланом 88. 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), прописано је да ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа или одлуке надлежног органа до 15.07.1992. године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 49/92) не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као начин коришћења тог земљишта уписана њива, ливада, пашњак и др.  
Предмете парцеле се од 1986. године налазиле у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.
- **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).

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

- ❖ **Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" Младеновац ул. Краљице Марије број 32, за предмет број ROP-MLA-16094-LOC-1/2016.**

**С обзиром да у близини предметних парцела не постоји изграђена канализациона мрежа, потребно је изградити водонепропусну септичку јаму.**

- Правила грађења за водонепропусну септичку јаму:

Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Поред општинских 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.

- ❖ **Технички услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-111-1/16 од 14.09.2016.год.**

- **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 осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

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

**VI** 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 и 145/14) да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе.

**VII** Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**VIII** Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15) 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 квалификационим 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 квалификационим електронским потписом.

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

**X** Такса за издавање локацијских услова у износу до **6.090,00** наплаћена је по тарифном броју 7.Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15), такса за подношење захтева у износу од 300 динара и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара.

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

1. Идејног решења са главном свеском, број 62/2016/08 од 29.08.2016. године, израђеног и овереног од стране Бироа за пројектовање и изградњу објеката " БОВАН СТУДИО" из Младеновца, ул. Црквена бр. 39, главни и одговорни пројектант Милун Бован, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 3048 03;

2. Записника од 11.07.2016.год. који је састављен пред службеним лицем овог Одељења и електронски потписан од стране овлашћеног лица;
3. Информације о локацији за кп. бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе, бр. III-07-350-145/2016 од 26.05.2016.године, издату од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац;
4. Преписа листа непокретности број 1052 КО Границе, издато од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 952-1/2016-1603 од 01.06.2016.године;
5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-04-47/2016 од 21.07.2016.год;
6. Катастарског - топографског плана за кп. бр. 1794/1 и 1796/1 КО Границе, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца и РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 955-60/2016;
7. Копије плана за кп. бр. 1794/4 и 1796/1 КО Границе, издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 953-1-173/2016 од 24.05.2016. године;
8. Техничких услова од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-111-1/16 од 14.09.2016.год;
9. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновац, (издати у поступку исходавања локацијских услова, број ROP-MLA-16094-LOC-1/2016, обзиром да је предметни захтев усаглашен са наведеним).

**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.

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:  
Биљана Мијић, дипл. правник