

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и  
послове заштите животне средине  
Број: **ROP-MLA-23017-LOCH-2/16**  
инт. број: III-07-350-273/2016  
Младеновац  
Датум: **09.11.2016.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-MLA-23017-LOCH-2/16** који је поднео Михаиловић Воислав из Младеновца [REDACTED] преко пуномоћника Милун Бована који заступа Биро за пројектовање и изградњу објекта "БОВАН СТУДИО" из Младеновац, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег приземног стамбеног објекта, тако да се формира стамбена зграда са једним станом, на кп. бр. 3785/1 КО Младеновац Село, 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 објекта ("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), Плана детаљне регулације за простор око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића ("Сл. лист града Београда", бр. 58/08), 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 доградњу постојећег приземног стамбеног објекта, изграђен на основу грађевинске дозволе, број 7-351-473/2015, тако да се формира стамбена зграда са једним станом, спр. П+Пк, на кп. бр. 3785/1 КО Младеновац Село, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације за простор око улица Николе Тесле, Милована Т. Јанковића, Милутина Миланковића и Војводе Мишића ("Сл. лист града Београда", бр. 58/08).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:  
**Кп. бр. 3785/1 КО Младеновац Село**
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.09.43ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
**"А"- (111011) стамбена зграда са једним станом**
- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
**БРГП- целог објекта: 128,72m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+Пк.**  
**БРГП- поткровља: 66,16m<sup>2</sup>**
- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:  
**Стамбена зграда са једним станом**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 3785/1 КО Младеновац Село, налази се у зони остало грађевинско земљиште- просторна целина 1- породично становање ширег градског подручја.
- **Могуће интервенције на постојећим објектима**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	-ради санације равног крова; -без нарушавања венца; -са скривеним олуцима; -макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	-без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри -реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 м мерено од коте пода до прелома косине крова -баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	-дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	- дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	- дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	- дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пос. простор	- дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	- дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када су у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри, не дозвољава се доградња или надградња објеката
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

- **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. Милутина Миланковића преко кп. бр. 3784/2 КО Младеновац Село- власништво инвеститора Михаиловић Воислава, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђен приземни стамбени објекат, изграђен на основу грађевинске дозволе, број 7-351-473/2015, који је предмет доградње.

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

- **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).
- **Дозвољени параметри за породично становање:**
- **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: **0.80**
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима:  
За предметну парцелу степен заузетости парцеле (под објектима): **до 30%.**
- Минимални проценат зелених површина на парцели: **25%**
- Дозвољена максимална спратност објеката: **до П+1+Пк.**  
- Висина објекта (метара): **До коте венца - макс. 7,5m.**
- **Висина надзетка стамбене поткровне етаже:** износи највише 1,8m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају, а не може бити виша од 4,0m. Користан простор поткровља се рачуна са 75% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровне етаже.
- **Дозвољене су намене:**  
Породично становање, средње густине изграђености, вишепородично становање, у оквиру којих могу да буду заступљене следеће намене: услуга, пословање, трговина и комерцијални садржаји као и засебна просторна подцелина.  
Дозвољена је реверзибилна промена објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.  
Забрањене су све намене за које се на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.  
Планиране интервенције у простору обухватају: ревитализацију вредних објеката, доградњу и надградњу квалитетних и замену неквалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.  
Сви објекти који се граде морају бити прикључени на канализацију, и морају имати интерни (локални) систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.

- **Величина грађевинске парцеле за породично становање:**  
 За слободно-стојеће објекте - мин. 400m<sup>2</sup>.  
 За двојне објекте - мин. 2x200m<sup>2</sup>.
- **Најмања ширина фронта породичног становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње износи:**  
 За слободно-стојеће објекте..... 12m  
 За двојне објекте -..... (2x8) 16m.
- **Удаљеност од суседних објеката:**  
 У непрекинутом низу - 0m  
 У прекинутом низу - мин. 4m  
 Слободностојећи - мин. 1/2 висине вишег објекта.
- **Удаљеност од бочних ивица парцеле:**  
 Први и последњи у низу - мин. 3m  
 У прекинутом низу - мин. 4m  
 Слободностојећи - мин. 1/2 висине објекта.
- **Висина објекта у односу на ниво јавног пута:**  
 Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца и то:  
 - за објекте на релативно равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца,  
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца.
- **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**  
 Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта и то:  
 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,  
 - кота приземља може бити највиша до 1,2m од нулте коте објекта,  
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највиша до 1,2m од коте нивелете јавног пута,  
 - за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у предходним тачкама овог става,  
 - за објекте који у приземљу имају настамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.
- **Паркирање и гаражирање возила:**  
 Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута и то 1 паркинг или гаражно место на један стан.  
 Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, или у засебном објекту уколико је реч о колективним гаражама, са јединственим решењем за све кориснике парцеле. Спратност гараже је максимално По.+П+1.  
 Заједничке гараже могу да обезбеђују паркинг простор за више парцела, у том случају је потребна израда јединственог урбанистичког пројекта изградње за парцеле које користе гаражу.
- **Приступ:** из ул. Милутина Миланковића преко кп. бр. 3784/2 КО Младеновац Село, власништво инвеститора Михаиловић Воислава.

- **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

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

- **Стрехе и забати:**

Најмањерастојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

- **Спољни изглед објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектом.

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру равни према улици. Баце, према дворишту се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излаз на терасу или лође и сл.) са максималном висином до 2,4m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажасе сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2.0m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Цео који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачун до стрехе крова, у супротом до зидане ограде, односно венца кровне терасе.

- **Ограђивање:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од 0,90m.( рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине до 1,40m.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља према катастарском плану и оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отврати ван регулационе линије.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови 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) парцела бр. 3785/1 КО Младеновац Село, налазила 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.  
Предмета парцела се од 1986. године налазила 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 захтев број ROP-MLA-23017-LOCH-2/16 од 25.10.2016.год.**

**С обзиром да у близини предметне парцеле не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа, потребно је изградити водонепропусну септичку јаму и бунар.**

- **Правила грађења за водонепропусну септичку јаму и бунар:**  
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.  
Бунар, односно извор воде мора бити удаљен од ђубришта и пољског клозета, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

**Технички услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВД, ЕМ-193/16 од 07.11.2016.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** Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу достави у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- VI** 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.
- VII** Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.
- VIII** 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).

#### **IX ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења са насловном страном главне свеске, број 52/2016/09 од 01.09.2016.год. 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. Катастарско - топографског плана кп. бр. 3785/1 К.О. Младеновац, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "МЕЂА"из Младеновца;
3. Техничких услова од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-193/16 од 07.11.2016.год;
4. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновац за захтев број ROP-MLA-23017-LOCH-2/16 од 25.10.2016;
5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-28/2015 од 25.08.2015.год;
6. Копије плана парцеле за кп. бр. 3785/1 КО Младеновац Село, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-83/2016 од 20.10.2016. године;
7. Записника (сагласност за доградњу објекта на удаљености мањој од прописане планским актом, односно на удаљености од 0,50m, од међе са кп. бр. 3784/1 КО Младеновац Село), сачињен дана 12.10.2016.год, пред службеним лицем овог Одељења.

- X 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 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. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Снежана Рогвић, геод.тех.

Руководилац групе:

Бора Велинов, дипл.инж.грађ.

Начелник:

Биљана Мијић, дипл. правник