

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-32698-LOC-1/2020**  
инт. број: III-07-350-394/2020  
Младеновац  
Датум: **25.11.2020.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-32698-LOC-1/2020** интерни број III-07-350-394/2020, **Станић Ђуре** [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Марка Раденковића, испред Привредног друштва "ARHI NOVA" Београд, за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословне зграде, на кп. бр. 1532 КО Кораћица у градској општини Младеновац, 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 и 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала- Космај (" Сл. гласник РС", број 146/14), 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 стамбено-пословне зграде, на кп. бр. 1532 КО Кораћица у градској општини Младеновац, потребне за израду пројектне документације у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**  
**Кп. бр. 1532 КО Кораћица**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.65,19ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"А"- 111011- стамбена зграда са једним станом**  
**"Б"- 121111- пословни део - пансион**  
(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: 385.22m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+0**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1532 КО Кораћица, налази се у грађевинском подручју ван насеља – викенд становање (зона куће за одмор).  
"Викенд становање" чине групацију индивидуалних стамбених објеката лоцираних у природном окружењу који се користе повремено (одмор, рекреација, боравак викендом ван града и сл.).

Предмета парцела се налази у обухвату Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала- Космај (" Сл. гласник РС", број 146/14) у III степену заштите. Просторни план градске општине Младеновац ("Службени лист града Београда", број 53/12) примењује се по питању намене површина (пољопривредно, шумско, водно и грађевинско земљиште) и правила уређења и правила грађења, у обухвату овог просторног плана, односно на подручју изван површина планираних за директно спровођење овим просторним планом. Куће за одмор и повремено становање снабдевају се водом из бунара. Минимални ниво комуналне опремљености је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама). Села Кораћица, Влашка, Јагњило и Ковачевац су насељена места у обухвату шема уређења насељених места.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена викенд кућа за одмор, пов. 104м<sup>2</sup>, објекат има одобрење за градњу, а нема употребну дозволу, предвиђен за рушење.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметна парцела је изграђена и има излаз на јавну саобраћајну површину, општински пут кп. бр. 5353 КО Кораћица, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- **Типови објекта:**  
- Према типологији градње викенд куће су слободностојећи објекти.
- **Урбанистички минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**  
Минимална површина парцеле: 150м<sup>2</sup>
- **Урбанистички показатељи за викенд зону:**  
Максимални индекс изграђености „И“ на парцели: до 0,8  
Максимални индекс заузетости:површина грађевинске парцеле под објектом: до 50%  
Максимална дозвољена спратност: П+Пк.  
Максимална бруто развијена грађевинска површина: 500м<sup>2</sup>  
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.  
На грађевинској парцели није дозвољена изградња више објеката осим пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта.
- **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.
- **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 објекта 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:**

*У висини надземних етажа:*

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.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице 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:**

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати “живом“ (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

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

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

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

- **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са општинског пута, кп. бр. 5353 КО Кораћица.
- **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 240cm.  
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 260cm 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.
- **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.
- **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).  
- Ако се планира предметни објекат за повремено коришћење, током зимских и летњих сезона (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне), у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12), није потребно израдити елаборат Енергетске ефикасности.

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

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 од:

- ❖ **"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-325/20 од 19.11.2020.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-325/20 од 19.11.2020.год.**
- ❖ Према издатим условима од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 19.11.2020.год. утврђено је да на предметној локацији не постоји изграђена водоводна и канализациона 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.  
Ђубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.
- ❖ **"ТЕЛЕКОМ СРБИЈА",** Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 351245/2-2020 од 20.11.2020.год.
- ❖ **ЗАВОДА ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ,** број 019-2886/2 од 24.11.2020.год.
- ❖ **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-721/2020 од 17.11.2020.год.**  
Према Обавештењу МУП-а, Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/2018), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20. став 2. Уредбе о локацијским условима.

**Наведени 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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19-Др.закон, 9/20) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.
- ❖ 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.9/20 ) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("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 Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **2.720,00** 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:**

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 8-10-20/20 од октобра 2020.год. за изградњу стамбене зграде са једним станом на кп. бр. 1531/2 КО Кораћица, израђен и оверен од стране Привредног друштва "ARHI NOVA" Београд 3, одговорно лице пројектанта и главни пројектанта Сања Тирић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 Ц362 05;
2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "PARS" доо;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-325/20 од 19.11.2020.год. уз који је достављен:
  - Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-325/20 од 19.11.2020.год.
4. Услова за пројектовање и прикључење од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 351245/2-2020 од 20.11.2020.год.
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 19.11.2020.год.
6. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-4719/2020 од 09.11.2020.год;
7. Копије плана парцеле за кп. бр. 1532 КО. Кораћица, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-19064/2020 од 06.11.2020. године.
8. Обавештења од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-721/2020 од 17.11.2020.год;
9. Решења Завода за заштиту природе Србије, број 019-2886/2 од 24.11.2020.год;
8. Листа непокретности број 1205 КО Кораћица, издата од стране Јваног бележника, Невене Животић, Београд-Нови Београд, број УОП- III:3608/2020 од 17.09.2020.год.
9. Информације о локацији за кп. бр. 1532 и 1531/2 КО Кораћица, број III-07-350-360/2020 од 27.10.2020.год. издата од стране овог Одељења.

**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, 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 Рогич, дипл. правник