

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и  
послове заштите животне средине  
**ROP-MLA-11009-LOC-1/2016**  
**инт. број: III-07-350-155/2016**  
Младеновац  
Датум: 27.06.2016. године

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-11009-LOC-1/2016 који је поднела Драгана Шкрбина из Младеновца, Рајковац, ул. Радомира Марића бр. 15, преко пуномоћника Микичић Горана из Младеновца, кроз Агенцију за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта у ул. Девет Југовића бр.37 у Младеновцу (категорија "Б" класификациони број 112221), на кп. бр. 909 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 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 Младеновца 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", бр. 7/16- одлука УС) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15), Решења начелника Управе градске општине Младеновац III-08-120-6/2016 од 27.4.2016. године и Решења начелника Управе градске општине Младеновац III-08-120-11/2016 од 27.6.2016. године доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За реконструкцију и доградњу постојећег породичног стамбеног објекта спратности подрум и приземље (По+П+0) у вишепородични стамбени објект са пет стамбених јединица, макс. спратности подрум, приземље, два спрата и поткровље (По+П+2+Пк) на кп. бр. 909 КО Младеновац Варош у ул. Девет Југовића бр.37 у Младеновцу (категорија "Б" класификациони број 112221).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:  
к.п. бр. 909 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05.50 ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Б"- (112221) стамбене зграде са три или више станова**
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
БРГП = 472,70 m<sup>2</sup>**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 909 КО Младеновац Варош се на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, породично становање централног градског подручја.
- Могуће интервенције у простору за породично становање:
  - надоградња постојећих објекта 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
  - могућа трансформација просторног решења из слободностојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
  - **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена породична стамбена зграда (обележена бр. 1 на копији плана) површине у основи 101 m<sup>2</sup>, која је уписана као објекат преузет из земљишне књиге. Планира се реконструкција и доградња предметног објекта обележеног бр. 1 на копији плана бр. 953-1-122/2016 од 18.4.2016. године издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац.

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

#### **Параметри за зону породичног становања централног градског подручја:**

- Индекс изграђености парцеле износи: **1- 1.50**
- Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 40%**
- Максимална дозвољена спратност: **П+1+Пк до П+2+Пк**
- Процент озелењених површина: **25%**
- Однос становања и делатности : **преко 80% до 20%**
- Начин градње: **парцеле до 700 m<sup>2</sup>, изузетно до 1500 m<sup>2</sup>.**

**Табела компатибилности за породично становање:**

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

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.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**  
 Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.  
 У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**  
 Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 3,00m. За вишепородичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање, не

могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

На основу писмене сагласности власника суседне к.п. бр. 904 КО Младеновац Варош могућа је доградња и реконструкција објекта на удаљености од 1,00 м од међе са суседном к.п. бр. 904 КО Младеновац Варош.

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**

Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m. За изграђене вишепородичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 5,00 m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

- **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, докати, 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 1,80 m 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).

- 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.
- Пристап:** из ул. Браће Југовића, к.п. бр. 900 КО Младеновац Варош.
- Паркирање:**  
За паркирање возила за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то-1 паркинг или гаражно место на један стан.
- 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.
- Инжењерско-геолошки услови:**  
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.
- 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).
- 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 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**  
**УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Технички услови издати од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-82/16 од 24.06.2016. године;
- УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ, ОД ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" МЛАДЕНОВАЦ од 22.06.2016. год.
- УСЛОВИ ЈКП "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ" бр. 04-IX-4779/2 од 24.06.2016. године

**Наведени технички услови за 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 вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15 и 77/15).

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 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 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 издавање локацијских услова у износу од 13.964,00 динара 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), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара .

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

1. Идејног решења у дигиталном облику и главне свеске израђене и оверене од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" доо Младеновац, ул. Смедеревски пут бр.5, главни пројектант Горан Микичић, дипл.инж. грађ. са лиценцом бр. 311 3185 03 и одговорни пројектант Далибор Пантић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 J291 10
2. Овлашћења које је дигитално потписао Горан Микичић дана 04.05.2016. године,
3. Сагласност Протић Олге оверена код Јавног бележника Татјане Митровић из Младеновца, ул. Јанка Катића 12 , бр. УОП 29-2016 од 23.05.2016. године у 11:30 часова
4. Сагласност Бојовић Вере оверена код Јавног бележника Александре Субаков из Бечеја, ул. Главна 3, бр. УОП 1576/2016 од 25.05.2016. године

5. Информације о локацији бр. III-07-350-97/2016 од 19.04.2016. године издате од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац

6. Копије плана за кп. бр. 909 КО Младеновац Варош, бр. 953-1-122/2016 од 18.04.2016. године, издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

7. Копије плана водова бр. 952-04-30/2016 од 09.06.2016. године издате од РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова

8. Уверење о површини парцеле бр. 952-04-28/2016 од 09.05.2016. године издате од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац

9. Катастарско-топографског плана к.п. бр. 909 КО Младеновац Варош израђен у Геодетском бироу "МЕЂА" из Младеновца, израђеног 2016. године

10. Техничких услова број 84110, ВМ, ЕМ-82/16 од 24.06.2016. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3,

11. Услова за пројектовање и прикључење од 22.06.2016. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

12. Услова за пројектовање и прикључење издати од ЈКП "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ" бр. 04-IX-4779/2 од 24.06.2016. 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.

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
3. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
4. Архиви

**НАЧЕЛНИК:**  
**Биљана Мијић, дипл.правник**