

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
Број: **РОР-МЛА-12651-ЛОС-1/2020**  
инт. број: Ш-07-350-161/2020  
Младеновац  
Датум: **17.06.2020.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: РОР-МЛА-12651-ЛОС-1/2020 интерни број Ш-07-350-161/2020, **Предузећа за производњу, трговину и услуге "ГРАНИЦЕ" ДОО** из [REDACTED] кога заступа директор Вукадиновић Драган, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Аћимовић Душка [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу индустријске зграде (затворено складиште ) у ул. Николе Пашића, на кп. бр. 2808 КО Границе 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, 37/19, 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), 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 индустријске зграде (затворено складиште ) у ул. Николе Пашића, на кп. бр. 2808 КО Границе у градској општини Младеновац, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**  
**Кп. бр. 2808 КО Границе**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 3.87.03ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"Б"- 125221- специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**  
**БРГП: 1081.30m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+0.**

### **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 2808 КО Границе, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у грађевинском подручју – зона ретких насеља и породичне градње.

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

- **Типови објекта:**
  - слободностојећи
  - у непрекинутом низу (двострано узидани)
  - у прекинутом низу (једнострано узидани)
  - последњи у низу или двојни

- **Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**

тип градње	мин. величина парцеле	мин. ширина фронта према улици
слободностојећи објекти	300m <sup>2</sup>	10,00m
објекти у непрекинутом низу и полуатријумски	200m <sup>2</sup>	5,00m
једнострано узидани објекти	200m <sup>2</sup>	8,00m

- **Урбанистички показатељи за зоне ретких насеља и породичне градње**

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	парцеле <700m <sup>2</sup>	парцеле >700m <sup>2</sup>
макс. индекс изграђености (И)	1	<b>0,6</b>
макс. индекс заузетости (С)	40%	<b>30%</b>
макс. спратност	П+2+Пк (Пс), макс. до 4 надземне етажe	<b>П+1+Пк</b>
мин. % зелених површина	25%	<b>30%</b>

- **Компатибилне намене и правила грађења:**

Објекти са доминантном наменом становања, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.).

Друге компатибилне намене могу бити заступљене на парцелама породичног становања и то: трговина, пословање, услуге, и др. које се претежно развијају у приземљима објеката.

У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становања као и животну средину.

Делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

Однос становања и делатности је максимално 80% : 20%.

Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундарања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је су изграђени објекти, означени бројевима од 1. до 15. и то:

- објекат бр. 1. (зграда пословних услуга), спр. П+0, пов. 667m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, задржава се;

- објекат бр. 2. (гаража), спр. П+0, пов. 442m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, задржава се;

-објекат бр. 3. (остале зграде), спр. П+0, пов. 132m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, задржава се;

-објекат бр. 4. (остале зграде), спр. Под.+П+0, пов. 421m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, задржава се;

-објекат бр. 5. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 545m<sup>2</sup> - има одобрење за употребу, задржава се;

-објекат бр. 7. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 620m<sup>2</sup> - има одобрење за употребу, задржава се;

-објекат бр. 8. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 141m<sup>2</sup> - има одобрење за употребу, задржава се;

- објекат бр. 9. (зграда пословних услуга), спр. П+0, пов. 236m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, задржава се;

- објекат бр. 10. (гаража), спр. П+0, пов. 461m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, задржава се;

- објекат бр. 11. (остале зграде), спр. Под.+П+0, пов. 2156m<sup>2</sup> - има одобрење за употребу, задржава се;

- објекат бр. 12. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 261m<sup>2</sup> - изграђен без одобрење за градњу;

-објекат бр. 14. (остале зграда), спр. Под.+П+0, пов. 260m<sup>2</sup> - изграђен без одобрење за градњу.

- објекат бр. 15. (помоћна зграда), спр. Под.+П+0, пов. 332m<sup>2</sup> - има одобрење за употребу;

- објекат бр. 16. (помоћна зграда), спр. П+0, пов. 428m<sup>2</sup> - има одобрење за употребу.

- објекат бр. 17. (зграда осталих индустријских делатности), спр. П+0, пов. 719m<sup>2</sup> - има одобрење за градњу, нема одобрење за употребу, задржава се.

- **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. Николе Пашића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **Положај објекта на парцели:**
  - У зонама потпуне или делимично формиране хоризонталне регулације постојећим објектима- одређује се према постојећој регулацији, на основу позиције већине (мин. 50%) изграђених објеката у блоку, зони окружења;
  - у зонама без формиране регулације минимално растојање за нове објекте је 5.00m.Позиција породичних објеката на парцели дефинисана је у складу са типовима објеката:
  - минимално растојање одбочног суседног објекта - 4.00m
  - минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:
    - на делу бочног дворишта северне орјентације - 1.50m. (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm).
    - на делу бочног дворишта јужне орјентације - 2.50m.
  - минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m).
  - минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) - 5,5m.
  - Минимално растојање од бочног суседног објекта 4,0m.
- **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.  
У зони изграђених објеката растојања између грађевинске и регулационе линије утврђују се на основу позиције већих изграђених објеката (преко 50%).
- **Висинска регулација:**  
Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у ретким стамбеним зонама и насељима породичне градње је до П+2+Пк (Пс), односно највише до четири надземне етажне.
- **Висинска регулација објекта:**  
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 етажне износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етажне 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.

- **Правила за позиционирање грађевинских елемената објекта:**

Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар планираних грађевинских линија дефинисаних правилима за позиционирање објекта на парцели за сваку појединачну намену, у складу са типологијом објекта.

- **Планом су дозвољена следећа одступања у односу на регулациону и грађевинску линију:**

- Препуштање делова објекта преко регулационе линије у површину јавне намене.

- Препуштање делова објекта у површину јавне намене дозвољава се искључиво, у складу са правилима, препуштањем преко регулационе линије улице.

- Препуштање делова објекта преко регулационе линије других површина јавне намене се не дозвољава ни на једном нивоу.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала – 0,30m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- излози локала – 0,90m по целој висини у пешачким зонама;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне – 2,00m на целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

- конзолне рекламе – 1,20m на висини изнад 3,00m.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

*У висини подземних етажа:*

- препуштање делова објекта преко регулационе линије саобраћајних и других површина јавне намене се не дозвољава.

- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу да пређу 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 1,50 m) – 0,60 m, 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 2,50 m) – 0,90 m, 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 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

*У висини подземних 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 – 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине – 0,50 m;

– шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00 m.

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

Позиционирање отворених спољних степеница

Отворене спољне степенице могу се постављати испред грађевинске линије објекта према улици ако је:

– грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију,

– ако савлађују висину до 0,90m.

Уколико је висина коју савлађују преко 0,90m, улазе у габарит објекта.

Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Приступ на јавну саобраћајну површину:** са ул. Николе Пашића

- **Паркирање:**

Стационирање 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 није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

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

- ❖ С обзиром да у идејном решењу за предметни објекат нису наведени капацитети потребни за прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу као ни водоводну и канализациону мрежу, а пројектант се изјаснио да није потребан нови електроенергетски прикључак, с обзиром да Предузеће располаже својом трафо-станицом довољним капацитетима за несметано функционисање производних простора, нису тражени услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења.

Инвеститор је у обавези да се придржава услова мера заштите од пожара и експлозија и да достави пројектну документацију израђену према издатим условима од :

- ❖ **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-400/20 од 15.06.2020.год.**

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 117/2017) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/2018) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

- **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.

- 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 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 грађевинске дозволе издате у складу са условима.

- IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **2.761,00** 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 - главна свеска и пројекат архитектуре, бр. ИДР 0043-20 од јуна 2020.год. за изградњу затворено складиште, на к.п. бр. 2808 КО Границе, израђеног и овереног од стране Архитектонског бироа " MASS PROJEKT", Шабац, одговорно лице пројектанта, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре Душко Аћимовић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 302 Р 987 18;

2. Елабората геомеханичких услова фундаирања, израђен и оверен од стране Предузећа за геолошка истраживања "ГЕОПРОЈЕКТИНГ" ДОО, Ниш, број 10-04/20, овлашћено лице и пројектант Вујичић Ратомир, д.и.геологije са лиценцом бр. 391 О428 15;

3. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-400/20 од 15.06.2020.год.
4. Катастарско - топографског плана кп. бр. 2808 К.О. Границе, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца;
5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2093/2020 од 03.06.2020.год;
6. Копије плана парцеле за кп. бр. 2808 КО. Границе, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-8075/2020 од 03.06.2020. 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 Рогвић, дипл. правник