

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за комуналне, урбанистички,  
грађевинске и послове заштите животне средине  
**Број: III-07-350-89/2015**  
Младеновац  
Датум: 05.05.2015. године

Одељење за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-89/2015** од **02.04.2015. године** који је поднео Радаковић Десанка из Младеновца, ул. Нова бр. 172/14, за издавање локацијских услова, 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), Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), 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 и 23/13) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 13/15), доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу породичног стамбеног објекта у Младеновцу, у насељу Међулужје, на к.п. бр. 3077/7 КО Младеновац Село, 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. 3077/7 КО Младеновац Село
- **Површина катастарске парцеле:**  
2233m<sup>2</sup>.
- **Класа и намена објекта:**  
"А"- (111011) породични стамбени објекат, са једним станом, спратности П+0 (приземље)
- **Бруто и нето површина објекта:**  
БРГО = БПО = 129,75 m<sup>2</sup>; НПО=108,78m<sup>2</sup>.

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела бр. 3077/7 КО Младеновац Село, налази се у зони остало грађевинско земљиште - породично становање, централног градског подручја.

#### • **Становање у централном градском подручју:**

У централном градском подручју, које образује континуално изграђено градско ткиво, са обухватом месних заједница, Центар, 25. мај, и делова МЗ Петар Драпшин (до потока Серава) и Баташево (до потока Баташево) планирају се сва три облика становања и то:

- вишепродично становање са делатностима у градском центру дуж улица Краља Петра I и Космајске и на попречном правцу пружања центра, дуж улица Војводе Путника, Живомира Савковића, Јанка Катића и дела Николе Пашића;
- вишепородично становање у посебним насељским целинама у насељу "25 мај", као и деловима појединих блокова који се налазе у целинама "25 мај", Петар Драпшин и Баташево – Багремар;
- породично и вишепородично на појединачним парцелама - на делу месних заједница "Драпшин" и Младеновац Село, као и у оквиру постојећих стамбених целина породичне стамбене изградње у месним заједницама Драпшин ("Тозино воће", Косте Ђукића, Џуцина и др.) Центар, 25 мај и Баташево (Сестара Марјановић и Андрије Хабуша и др.) и целинама у којима се неће мењати регулација улица и блокова.

#### • **Породично становање**

Обухвата једнопородично и вишепородично становање у појединачном стамбеном објекту ниже спратности, претежно на засебној парцели, са једном или више стамбених јединица (максимално до три стана по објекту), услед постојања или формирања једног или више домаћинстава која су настала, или настају услед различите старосне структуре домаћинстава (три генерације).

У оквиру ове намене успоставља се следећа подела:

1. породична изградња у централном, претежно изграђеном подручју града,
2. породична изградња у стамбеним насељима на ширем подручју града.

Карактеристичне локације су: блокови или целине у оквиру ширег центра града, са постојећим или планираним посебно породичним, односно мешовитим - породичним са вишепородичним становањем; блокови или целине на ширем градском подручју; појединачна урбанизована и делови сеоских насеља са спонтано насталом регулацијом, која обухватају и делове насеља која још увек имају посебан карактер као засебне насељске целине.

#### • **Могућности интервенција у простору су:**

- надградња 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,
- могућа трансформација просторног решења из слободно стојећих објеката на парцели до формирања низа као начина и приступа могућој ремоделацији простора.

У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.

#### • **Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.**

#### • **Подаци о постојећим објектима на парцели:**

Предметна парцела је изграђена помоћним објектом макс. спратности П+0 (приземље), макс. димензија 5,40mх5,18m, БРГО=27,97m<sup>2</sup>. Објекат је предвиђен за рушење.

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

#### • **Посебна правила за изградњу породичних стамбених објеката**

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта.

На грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти до укупне површине 40m<sup>2</sup>, максималне спратности Под+П. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта може се локацијским условима утврдити изградња помоћног објекта површине веће од 40 m<sup>2</sup>, гараже и пословног објекта, до максималних урбанистичких показатеља утврђених за одређену целину. На грађевинској парцели породичног стамбеног објекта не могу се постављати монтажни објекти - киосци. У пословном објекту који се гради уз породични стамбени објекат не могу се обављати делатности које на било који начин угрожавају коришћење суседних објеката односно парцеле.

#### • **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**

- **Индекс изграђености парцеле** јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

**За предметну парцелу индекс изграђености износи 1-1.5,**

- **Степен заузетости парцеле (под објектима):** до 40%
- **Процент озелењених површина:** 30%
- **Максимална дозвољена спратност:** до П+1+Пк до П+2+Пк.
- **Однос становања и делатности:** преко 80% до 20%,
- **Начин изградње:** парцеле до 700m<sup>2</sup>, изузетно до 1500m<sup>2</sup>,  
**слободни и ивични системи изградње.**

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.

**Табела компатибилности за породично становање централног градског подручја:**

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

**• Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**

За породично становање:

Најмање дозвољање растојање основног габарита и испада, слободностојећег породичног стамбеног објекта од линије суседне парцеле је 1,50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од 2,50m.

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

За породично становање:

Међусобна удаљења нових породичних стамбених објеката је 4,00m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 4,00m у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

**• 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%).

**• 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).

**• Испади:**

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 оријентације (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 оријентације (најмањег растојања од 2,5) - 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.



• **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.

• **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 савлађује 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.

• **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 надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

• **Пристап:** са к.п. бр. 3077/1 и 3077/5, све КО Младеновац Село (ул. Драгутина Блажића).

• **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 од 1,40m.

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

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 основи границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде не буду на земљишту власника ограде.

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

• **Објекти који се руше:**

Предвиђено је рушење постојећег помоћног објекта.

• **Паркирање:**

За паркирање возила за сопствене потребе власници објекта по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на 1 стан, односно на 70,00m<sup>2</sup> пословног простора.

• **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. 3077/7 КО Младеновац Село, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање, централног градског подручја.

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 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ:**

**V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

• **Технички услови за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. 3100, АЛ, ЕМ-55/15 од 21.04.2015.године.**

• **Технички услови за прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, бр. 37-1803-2015 од 21.04.2015. године.**

**Наведени технички услови за прикључење су саставни део ових локацијских услова.**

• **Правила грађења за септичке јаме, бунаре или базене за воду:**

На поменутој локацији не постоји улична канализациона мрежа и водоводна мрежа. Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Обзиром да на предметној парцели не постоји могућност прикључка на градски дистрибутивни систем, снабдевање објекта водом могуће је обезбедити и изградњом бунара или базена за воду.

Изластком на терен стручних лица овог Одељења, утврђено је да је на предметно парцели изграђен бунар.

Бунари се као помоћни објекти граде према урбанистичким параметрима који важе за стамбене објекте, а који су дати у предметним локацијским условима.

Поред опшних 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.

• **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.

**VI** 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).

**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, урбанситичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

**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 **5.976,00** динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14 и 77/14)

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

1. Идејног решења у аналогном облику, израђеног и овереног од стране АГР "АТЕЉЕ ЂУКИЋ" Младеновац, ул. Краља Петра I бр. 249/1, одговорни пројектант грађевинских конструкција објеката високоградње Горан Ђукић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 330 1517 03,

2. Копије плана парцеле бр. 953-1-87/2014 од 27.02.2014. године за к.п. бр. 3077/7 КО Младеновац Село, издату у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац,

3. Копије плана водова - у аналогном и дигиталном облику- издата од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-5/2015 од 06.04.2015.године,

4. Података о површини парцеле који су прибављени увидом у званичну електронску базу података катастра непокретности,

5. Елаборат катастарско-топографског снимања за к.п. бр. 3077/7 КО Младеновац Село, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "Међа" Младеновац, ул. Краља Петра I бр. 194, ималац геодетске лиценце другог реда Зоран Ж. Матић, инж. гео., бр. лиценце 02 0406 12,

6. Техничких услова за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. 3100, А1, ЕМ-55/15 од 21.04.2015.године,

7. Техничких услова за прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, бр. 37-1803-2015 од 21.04.2015.године.

**XII ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Београда у року од 3 дана од дана достављања.

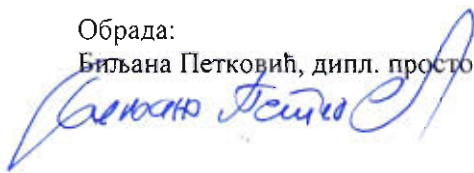
На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) прибавити Грађевинску дозволу и Потврду о пријави радова у 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, Спасић Јездимиру из Међулужје, ул. Стефана Немање бр.34
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Биљана Петковић, дипл. просторни планер



НАЧЕЛНИК:

Драган Ивановић, д.и.г.

