

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-11241-LOC-1/2021**  
инт. број: III-07-350-179/2021  
Младеновац  
Датум: **26.05.2021.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-11241-LOC-1/2021, интерни број III-07-350-179/2021, **Драгојевић Дејана** [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Милун Бована [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 191/9 КО Младеновац Варош 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- 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), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ( "Сл. гласник РС" 115/2020), 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, 23/13 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС и "Сл. лист града Београда", број 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 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 стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 191/9 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:  
Кп. бр. 191/9 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.07,21ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
"А"- (111011)**
- **УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).  
БРГП објекта: 190,16m<sup>2</sup>  
Спратност: П+Пк**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 191/9 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ширег градског подручја.  
Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметне парцеле налазе у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- **Могућности интервенција у простору:**
  - надogradња 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.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.  
Претежна намена земљишта јесте начин коришћења земљишта са више различитих намена, од којих је једна преовладајућа.  
Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.  
Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).  
Предметна парцела је неизграђена, има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Радомира Јанковића (кп. бр. 3930/1 КО Младеновац Село), тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

### III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **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: **0.25-0.80**
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.  
За предметну парцелу износи до **30%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката: П+1+Пк.**  
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.  
Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.  
На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).
- **Минимални проценат зелених површина на парцели: 30%**
- **Однос становања и делатности: преко 80% до 20%**
- **Табела компатибилности за породично становање:**

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

- **Посебна правила за изградњу објеката - породично становање:**  
Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат..... .16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... .. 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

**Минимална површина грађевинске парцеле:**

- Слободностојећи објекат..... 300 m<sup>2</sup>
- Двојни објекат..... 400m<sup>2</sup> (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m<sup>2</sup>
- Објекат у прекинутом низу.....200m<sup>2</sup>
- Полуатријумски објекат.....130m<sup>2</sup>.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m.

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

Међусобна удаљеност нових објеката је 4.00m.

- **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 стамбене поткровне етаже износи највише 1,80m 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 фундарања 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 (денivelација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- **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.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи по избору пројектанта.  
Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Пристап:** из ул. Радомира Јанковића
- **Паркирање:**  
За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан у оквиру 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 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.
- **Инжењерско-геолошки услови:**  
На предметној парцели није евидентирано клизиште 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. 191/9 КО Младеновац Варош, 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.  
Предметне парцеле 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.

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

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу стамбене зграде са једним станом достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-117/21 од 21.05.2021.год. уз које је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-117/21 од 21.05.2021.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-11241-LOC-1/2021 од 06.05.2021.год.  
УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА:  
1) ВОДОВОД Провером документације и извиђањем терена утврђено је да у близини предметне парцеле не постоји изграђена водоводна мрежа која је у надлежности ЈКП“Младеновац“ тако да не постоје услови за прикључење предметног објекта на исту.  
Као алтернативно решење нуди се изградња бунара, а према урбанистичким условима надлежног органа.  
2) ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ Провером документације и извиђањем терена утврђено је да у близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа која је у надлежности ЈКП“Младеновац“ тако да не постоје услови за прикључење предметног објекта на исту.  
Као алтернативно решење предлаже се изградња септичке јаме, а према урбанистичким условима надлежног органа.

- ❖ Обзиром да на предметној локацији, не постоји изграђена канализациона и водоводна мрежа, потребно је 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.  
Ћубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

**Наведени услови ималаца јавних овлашћења 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.
- **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).
- 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 објеката ("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 **2.210,00** 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:**

- ❖ Идејног решења са главном свеском за изградњу стамбене зграде са једним станом, на кп. бр. 191/9 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Бироа за пројектовање и изградњу "БОВАН СТУДИ" Младеновац, одговорно лице и одговорни пројектант Бован Милун, дипл. инж. грађ.са лиценцом 310 3048 03;
- ❖ Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" Младеновац;
- ❖ Услова од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-117/21 од 21.05.2021.год;
- ❖ Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-117/21 од 21.05.2021.год;
- ❖ Услова од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-11241-ЛОС-1/2021 од 06.05.2021.год;
- ❖ Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-301-8109/2021 од 21.04.2021.год;
- ❖ Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-7582/2021 од 22.04.2021. 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 Рогић, дипл. правник