

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
и инвестиционо пројектовање  
Број: **ROP-MLA-26858-LOC-1/2017**  
инт. број: III-07-350-218/2017  
Младеновац  
Датум: 18.09.2017. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-26858-LOC-1/17** (интерни број III-07-350-218/2017), "ДЕМАКО-TRADE" Д.О.О. из Младеновца, [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Маријане Вићовац из Младеновца, за издавање локацијских услова за реконструкцију стамбено-пословне зграде и пренамену таванског простора у поткровље у ул. Краља Петра I број 31, на кп. бр. 959/1 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 објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/16), 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), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16), доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За реконструкцију стамбено-пословне зграде и пренамену таванског простора у поткровље у ул. Краља Петра I број 31, на кп. бр. 959/1 КО Младеновац Варош, 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:**  
**к.п. бр. 959/1 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05,05ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"Б" -112221- Стамбена зграда са три или више станова (73.59%)**  
**"Б" - 122011- пословна зграда (26.41%)**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (ПРЕНАМЕНА ТАВАНСКОГ ПРОСТОРА У ПОТКРОВЉЕ):**  
**Бруто површина поткровља: 213.36m<sup>2</sup>**  
**Спратност целог објекта: Сут.+П+2+Пк.**
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА КОЈЕ СУ ОБУХВАЋЕНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈОМ И ПРЕНАМЕНОМ:**  
**3 стамбене јединице.**
  - **стан број 6** на другом спрату и поткровљу- дуплекс- површине 112.89m<sup>2</sup>
  - **стан број 10** двособан у поткровљу, површине 55.10m<sup>2</sup>- **новоформирани стан.**
  - **стан број 11** једноипособан у поткровљу, површине 45.73m<sup>2</sup>- **новоформирани стан.**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број 959/1 КО Варош Младеновац, налази се на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), у **зони остале намене пословне и централне градске делатности, ужег градског центра.**

- **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 не заузетим парцелама,
  - замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу,
  - нови објекти својим габаритом треба да прате ширину постојећих парцела, односно да исту симулирају архитектонском обрадом фасада.
  - У оквиру једне просторне целине, као и на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели је изграђена стамбено-пословна зграда, спратности Сут.+П+2 - означена бројем 1, која је учртана у копији плана парцеле. За предметну зграду је издато Решење о употребној дозволи број ROP-MLA-23766-IUP-1/2017 (интерни број III-07-351-1104/2017) од 17.08.2017.год. од стране овог Одељања.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. 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 има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Краља Петра I тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 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 до **4,5**.
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима:  
За предметну парцелу индекс изграђености износи до **70%**.
- **Дозвољена максимална спратност објеката:** П+2+Пк - П+4+Пк а изузетно П+6+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.
- **Минимални проценат зелених површина на парцели:** 10%
- **Однос становања и делатности:** 50-90% / 50-10%
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).

**Табела компатибилности за пословне и централне градске делатности,  
ужег градског центра**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Саобраћајни објекти и површине	Јавно зеленило	Вишепородично становање	Породично становање	Спортско рекреативне површине
x	x	x	x	x	x

- **Комерцијалне намене ужег градског центра су:**  
 Комерцијални трговински објекти, тржни центри, трговина на велико, (пословни део), дисконти, објекти забаве и разоноде, кладионице, коцкарнице, пословно стамбени апартмани, угоститељски објекти, хотели, мењачнице, комерцијално здравствени, комерцијално образовни објекти дечијих установа, атељеи, галерије, изложбени салони, услужна делатност и сл..
- **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%).  
 Нова изградња мора се држати уличне регулације нарочито у улицама Краља Петра I и Војводе Путника.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле за стамбено-пословне зграде са три или више станова:**  
 Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) за вишепородичне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3.00m, а за комерцијалне намене ужег градског центра најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне парцеле је 1.50m.  
 За вишепородичне стамбене објекте чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.  
 Уколико се објекат гради у непрекидном низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.  
 Вишепородични стамбени објекти у целини-ужи градски центар, граде се претежно у непрекинутом низу.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте за стамбено-пословне зграде са три или више станова:**  
 Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m.  
 Међусобна удаљеност нових објеката комерцијалне намене ужег градског центра је 4.00m.
- **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, 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 2,50m) - 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 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 етажне износи највише 1,80 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине.

- **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 на нивоу приземља:**

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

1. 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;

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

3. транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;

4. 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;

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

- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етажне- 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 0,9m.

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.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.
- **Пристап:** из ул. Краља Петра I
- **Паркирање:**  
За објекте вишепородичног становања стацинирање возила планирати на отвореним паркиралиштима и паркинг гаражама.  
За централну зону 1 паркинг место на:
  - 1 стан,
  - 70m<sup>2</sup> корисног пословног простора
- **Одводњавање и нивелација:**  
Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.  
Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- **Инжењерско-геолошки услови:**  
Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објекта 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).
- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго:**  
Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.
- **Посебни услови:**  
Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са условима садржаним у овим локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

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

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за реконструкцију и промену намене таванског простора у поткровље, придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-171/17 од 18.09.2017.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-26858-ЛОС-1/17 од 14.09.2017.год.
- ❖ ЈКП "БЕОГРАДСКИХ ЕЛЕКТРАНА", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, број IX-6146/2 од 08.09.2017.год.

• **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 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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15 и 58/16).

**VI** Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу достави у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

**VII** Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15 и 96/16) 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 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, потписаним 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 до **10.997,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15 и 96/16).

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

1. Идејног решења -главна свеска и пројекат архитектуре, број 4073-2/007 од 22.08.2017.год. за реконструкцију и пренамену таванског простора у поткровље стамбено-пословне зграде, на кп. бр. 959/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Предузећа за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" из Младеновац, главни пројектант Далибор Пантић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 J291 10;
2. Уверења о кућном броју број 952-1908/16 од 08.12.2016.год. издат од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац;
3. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 959/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ГЕРРА", Младеновац;
4. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, ВМ, ЕМ-171/17 од 18.09.2017.године;
5. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-26858-LOC-1/17 од 14.09.2017.год;
6. Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП " Београдских Електрана" Нови Београд, број IX-6146/2 од 08.09.2017.год;
7. Решења о употребној дозволи за предметни објекат, број ROP-MLA-23766-IUP-1/2017 (интерни број III-07-351-1104/2017) од 17.08.2017.год. издат од стране овог Одељања;

8. Копије плана парцеле за кп. бр. 959/1 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-140/2017 од 07.09.2017. 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, 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 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 и 145/14).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

Начелник:  
Катарина Стевановић, д.и.г.