

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
број: **ROP-MLA-17319-LOC-1/2021**  
**инт. број: III-07-350-252/2021**  
Младеновац  
Датум: 29.06.2021. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број ROP-MLA-17319-LOC-1/2021 (интерни број III-07-350-252/2021), који је поднео **Предузећа за трговину "ЛИБАР ХОМЕ"** [REDACTED], које заступа директор Владан Арсенивић, преко пуномоћника Милене Ђукнић [REDACTED] кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за доградњу- надзиђивање, постојеће стамбене зграде (означена бројем 4 на копији плана парцеле) у улици Спасоја Павловића бр. 2 у Младеновцу, на кп. бр. 990 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21), 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" 115/20), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 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 доградњу/надзиђивање постојеће стамбене зграде (означена бројем 4 на копији плана парцеле), која је спратности Под.+П+1 - са два спрата, са шест стамбених јединица, тако да ће након доградње макс. спратност објекта бити подрум, приземље, три спрата (Под.+П+3), ул. Спасоја Павловића број 2 у Младеновцу, на кп. бр. 990 КО Варош Младеновац у Младеновцу, 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. 990 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.43.83m<sup>2</sup>**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
"Б"- (112221) стамбена зграда са три или више станова**
- **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):  
**Укупна БРГП ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА: 860,16m<sup>2</sup>**  
**Укупна БГП ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА: 931,99m<sup>2</sup>**  
**Бруто ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА: 430.11m<sup>2</sup>**  
**Спратност: Под.+П+3**
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: 6 стамбених јединица:**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 990 КО Варош Младеновац, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, вишепородично становање, централног градског подручја.  
Вишепородично становање обухвата становање у заједничким вишеспратним објектима, са једним или више улаза, на засебној или заједничкој парцели, као већи скуп независних стамбених јединица са заједничком комуникацијом. Овај тип стамбене изградње се одвија и предвиђа у облику ивичног и слободног система изградње.  
Спратност објеката у оквиру вишепородичног становања се предвиђа у складу са окружењем, за нове стамбене објекте П+4 до П+6.
- **Могућности интервенција у простору:**
  - надоградња 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.
- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.  
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 изграђена и има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Спасоја Павловића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели изграђено је 5 стамбених зграда и две гараже (означени бројевима од 1-7).  
Објекат који је предмет доградње означен је бројем 4 на копији плана парцеле, површине у основи 199m<sup>2</sup>, спратности Под.+П+1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта.

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

- **Параметри за зону вишепородичног становања централног градског подручја:**
  - Индекс изграђености парцеле: **1-3**
  - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 70%**
  - Максимална дозвољена спратност: **до П+5+Пк**
  - Број паркинг места: **1ПМ/1 стан**
  - Процент озелењених површина: **15%**
  - Однос становања и делатности : **70% до 30%**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.

**Табела компатибилности за вишепородично становање:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Јавно зеленило	Комерцијалне намене ужег градског центра	Породично становање	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**  
 Задржава се постојећа регулациона линија ка ул. Спасоја Павловића, к.п. бр. 989 КО Младеновац Варош.  
 Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,0 m 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 и 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.  
 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.  
 Уколико се објекат гради у непрекинутом низу, отвори на бочним странама објекта могу бити искључиво у оквиру светларника.  
 Међусобна удаљеност слободностојних вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.  
 Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).  
 Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.  
 При изградњи вишеспратница и објеката који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.  
 Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- **Висинска регулација објекта:**  
*Висина објекта* представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом.  
 Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе 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 1,80 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже 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 (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- 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, доксати, 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:

  - 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 орјентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - 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;
  - 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.
- Приступ:** из ул. Спасоја Павловића ( к.п. бр. 989 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 1 стан.
- 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.
- 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.
- 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 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 за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи достави пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-178/21 од 22.06.2021.год, уз које је достављен Уговор деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-178/21 од 22.06.2021.год.
- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-17319-LOC-1/21 од 22.06.2021.год.
- ❖ "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 239845/2 -2021 од 17.06.2021.год.
- ❖ ЈКП "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ" Београд, број IX-494/2 од 11.06.2021.год.
- ❖ Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-332/2021 од 15.06.2021.год., Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну доградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2 Уредбе о локацијским условима.

- **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, 52/21) и осталих важећих прописа, тандарда 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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20, 52/21) 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 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 **3.150,00** 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 - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 136-V/2021 од МАЈА 2021.год. за доградњу стамбене зграде, на кп. бр. 990 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско пројектног бироа "БИРО 33" Младеновац, главни и одговорни пројектант Милена Ђукнић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 K485 11;
2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, ВМ, ЕМ-178/21 од 22.06.2021.године;
4. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 84110, ВМ, ЕМ-178/21 од 22.06.2021.год;
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-17319-LOC-1/2021 од 22.06.2021.год;
6. Услова за пројектовање и прикључење од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", А.Д. Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 239845/2 -2021 од 17.06.2021.год;
7. Обавештења од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-332/2021 од 15.06.2021.год;
8. Услова за пројектовање и прикључење од "Београдских електрана", Београд, број IX-494/2 од 11.06.2021.год;
9. Копије плана парцеле за кп. бр. 990 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-11326/2021 од 09.06.2021. 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 доградњом, 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, 52/21) 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, 52/21).

Доставити:

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

СР

Начелник:  
Златко Роговић, дипл. правник