

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и  
послове заштите животне средине  
Број: **ROP-MLA-13461-LOC-1/16**  
инт. број: III-07-350-176/2016  
Младеновац  
Датум: **18.07.2016.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-13461-LOC-1/16** који су поднели Јовановић Игор из Београда ул. Рамаданска број 37 и Прерадовић Миљан из Младеновца ул. Дунавска број 98, преко пуномоћника Јелене Синђелић из Београда ул. Јужни Булевар број 105, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу- надзиђивање стамбене зграде, на кп. бр. 1006/1 КО Варош 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 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), 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, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС), члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15) и Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-6/2016 од 27.04.2016.год. издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За реконструкцију и доградњу/надзиђивање постојеће стамбене зграде, (означена бројем 7 на копији плана парцеле), која је спратности Под.+П+1, - спратом са три стамбене јединице, тако да ће након реконструкције и доградње макс. спратност објекта бити подрум, приземље и два спрата (Под.+П+2), ул. Страхинића Бана број 14 у Младеновцу, на кп. бр. 1006/1 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:**  
**Кп. бр. 1006/1 КО Варош Младеновац**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 1.24,23ха**  
**ПОВРШИНА ОБЈЕКТА КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ДОГРАДЊЕ: 183m<sup>2</sup>**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"Б"- (112212) стамбена зграда са три стана**
- **ПОВРШИНА ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА:**  
**БРГП ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА: 548,26m<sup>2</sup>**  
**ПОВРШИНА ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА: 182.75 m<sup>2</sup>**  
**Спратност: Под.+П+2**
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**  
**3 стамбене јединице**
  - стан "А" површине 71.35m<sup>2</sup>
  - стан "Б" површине 41.21m<sup>2</sup>
  - стан "Ц" површине 31.70m<sup>2</sup>.

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Катастарска парцела број 1006/1 КО Варош Младеновац, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, вишепородично становање, централног градског подручја.
- **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 вишепородична стамбена зграда за колективно становање, површине у основи 183m<sup>2</sup>, спратности Под.+П+1, која је учртана у копији плана парцеле и означена бројем 7.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметни објекат има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Страхињића Бана, тако да испуњавају услове за грађевинску парцелу.
- **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).

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

- **Дозвољени параметри за вишепородично становање:**  
Коефицијент изграђености: **1-3**  
Процент изграђености: **до 70%**  
Макс. дозвољена спратност: **П+5+Пк**  
Процент озелењених површина: **15%**  
Однос становања и делатности: **70% до 30%**  
Начин изградње: **Слободни и ивични систем изградње**

**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:**  
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 за стамбену зграду са три или више станова:**  
Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) за вишепородичне стамбене објекте од линије суседне парцеле је 3.00m.  
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.

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте за стамбену зграду са три или више станова:**  
 Међусобна удаљеност нових вишепородичних стамбених објеката је 5,00m. у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.
- **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 орјентације (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 орјентације (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.
- **Висина објекта:**  
 Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије насрамног објекта.  
 Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.  
 Висина надзетка 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 (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 етаже - 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.

- **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. Страхињића Бана.

- **Паркирање:**

За објекте вишепородичног становања стацинирање возила планирати на отвореним паркиралиштима и паркинг гаражама.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели није евиденирано 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. 1006/1 КО Варош Младеновац, налазила се у зони остало грађевинско земљиште колективно становање.

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 УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" Младеновац ул. Краљице Марије број 32.

Технички услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВД, ЕМ-94/16 од 13.07.2016.год.

Технички услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Београдске електране" Нови Београд ул. Савски наспи број 11, број 04-IX-5135/2 од 13.07.2016.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 осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

**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 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 и 77/15).

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

**VII** Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15) 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 квалификационим 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 квалификационим 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 **6.090,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15).

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

1. Идејног решења са насловном страном у аналогном облику, израђеног и овереног од стране Друштва с ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновац, ул. Дрварска број 2, одговорни пројектант Вујадин Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 3534 03;

2. Техничких услова од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-64/16 од 13.07.2016.год;

3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновац;

4. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Београдске Електране" из Београда, број број 04-IX-5135/2 од 13.07.2016.год.

5. Копије плана парцеле за кп. бр. 1006/1 КО Варош Младеновац и Уверења о површини катастарске парцеле, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04- 34/2016 од 29.06.2016. године;

6. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 1006/1 КО Варош Младеновац, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновац, Зоран матић ПР ул. Краља Петра Првог бр. 194,

7. Изјаве власника станова у предметној стамбеној згради и то:

- Станковић Јованке, власнице стана бр. 2, оверена у Другом основном суду у Београду, број Ов I бр. 7696/2012 дана 05.03.2012.год,

- Миладиновић Гордане, власнице стана број 6, оверена у Другом основном суду у Београду, број Ов I бр. 33837/2010 дана 01.12.2010.год,

- Јовановић Љубивоја, власника стана број 1, оверена у Другом основном суду у Београду, број Ов I бр. 33834/2010 дана 01.12.2010.год,

- Прерадовић - Рашета Љубинке, власнице стана бр. 3, оверена у Другом основном суду у Београду, број Ов I бр. 33832/2010 дана 01.12.2010.год,
8. Записник са састанка станара зграде у ул. Страхиљића Бана, оверен печатом скупштине станара зграде;
9. Уговор о надзиђивању стамбене зграде у Младеновцу у ул. Страхиљића Бана бр. 14, потписан и оверен од стране инвеститора и Председника скупштине станара.

**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.

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

Обрада:

Снежана Рогвић, геод. тех.

Начелник:

Биљана Мијић, дипл. правник