

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-4325-LOC-1/2017**
инт. број: III-07-350-51/2017
Младеновац
Датум: **13.03.2017.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-4325-LOC-1/17, интерни број III-07-350-51/2017, Музеја града Београда ул. Змај Јовина бр. 1, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Предрага Јошића, за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију постојеће зграде Музеја у ул. Краља Александра Обреновића број 69, на кп. бр. 2986 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 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 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и адаптацију зграде Музеја у постојећим габаритима, у ул. Краља Александра Обреновића број 69, на кп. бр. 2986 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за издавање решења о одобрењу за извођење радова у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 2986 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.07.53ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- (126201)
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 312,22m²
Спратност: П+Пк
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
Једна функционална целина- Зграда Музеја

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2986 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона јавне намене, површине и објекти од општег интереса, ужег градског центра.

- **Могућности интервенција у простору:**
Културно наслеђе Младеновца штити се применом мера дефинисаних Законом о културним добарима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94) и урбанистичком заштитом која се, такође сматра да укупно урбанистичко и архитектонско наслеђе буде у оној мери која одговара његовој вредности, интегрисано у савремене токове живота као фактор његовог укупног развоја.
Урбанистичка заштита подразумева усаглашавање хоризонталне и вертикалне регулације, чување визура и силуета, примену материјала, боје и архитектонских елемената којима се дефинише и препознаје простор и физичка структура одређеног простора.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину ул. Краља Александра Обреновић, тако да испуњава 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).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена 2 објекта, означени бројевима од 1-2 и то:
- објекат- зграда Музеја, означена бројем 1, површине у основи 156m² који је предмет реконструкције и санације и
- помоћни објекат означен бројем 2 површине у основи 28.00m², који се задржава.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Дозвољени параметри:**
Коефицијент изграђености: до 4.5
Процент изграђености: до 70%
Макс. дозвољена спратност: П+2+Пк- П+4+Пк, а изузетно П+6+Пк
Процент озелењених површина: 10%

јавно зеленило	Спортско рекреативне површине
х	х

Јавни објекти од општег интереса су објекти: образовања, дечије установе, установе социјалне заштите, здравствени објекти, објекти културе, објекти државних органа, орган локалне управе и сл.

- **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.
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:**
Најмање дозвољено растојање основног габарита објекта (без испада) од линије суседне парцеле је 3.00m, односно за за комерцијалне намене ужег градског центра најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне парцеле је 1.50m.

- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
Међусобна удаљеност нових објеката у ужем 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, докати, 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 наспрамног објекта.
Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.
Висина надзатка 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 фундаирања 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 морају бити:** у складу са заштитом културних добара и урбанистичком заштитом које су планиране Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05). Објекат зграда Музеја захтева трајну заштиту "in situ" са могућношћу евентуалне промене намене у оквиру функције са обавезом задржавања аутентичног архитектонског корпуса, потпуне рестаурације фасаде и враћањем свих примарних и секундарних елемената архитектонске пластике. За све планиране интервенције на предметном објекту обавезно је остварити сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе града Београда.
- **Приступ:** из ул. Краља Александра Обреновића.
- **Паркирање:**
За објекте јавне намене, стационирање возила планирати на отвореним парцелама и у 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.
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.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о одобрењу за извођење радова за реконструкцији и адаптацију предметног објекта, придржава издатих услова за пројектовање и прикључење, као и издатих услова за предузимање мера техничке заштите од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВД, ЕМ-26/17 од 10.03.2017.год.
- ❖ "Завода за заштиту споменика културе града Београда", ул. Калемегдан Горњи град бр. 14, од 02.03.2017.год.
- ❖ **МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА**, Сектор за вадредне ситуације у Београду", Управа за вадредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-94/2017 од 02.03.2017.год.
- ❖ "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникацију а.д. Београд, ул. Новопазарска број 37-39, број 6974-82189/2/2017 од 10.03.2017.год.
- ❖ "ЈКП МЛАДЕНОВАЦ, Младеновац ул. Краљице Марије број 32, од 09.03.2017.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 осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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, 77/15 и 96/16).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за Решење о одобрењу за извођење радова достави у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решење о одобрењу за извођење радова 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 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 **10.997,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15 и 96/16).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решење и главна свеска број 002/2017 од 24.01.2017.год. за реконструкцију и адаптацију зграде Музеја, на кп. бр. 2986 КО Младеновац Варош, израђен од стране Предузећа за пројектовање, инжењеринг и опремање ентеријера "INTELLINEA", ДОО из Београда, ул. Кумонавска бр. 2, одговорни пројектант Предраг Јошић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 8108 04;
2. Копије плана парцеле за кп. бр. 2986 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-30/2017 од 01.03.2017. године;
3. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-26/17 од 10.03.2017.год.
4. Услови за предузимања мера и заштите од Завода за заштиту споменика културе града Београда", ул. Калемегдан Горњи град бр. 14, од 02.03.2017.год.
5. Услови у погледу мера заштите од пожара од МИНИСТАРСТВА УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за вадредне ситуације у Београду", Управа за вадредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-94/2017 од 02.03.2017.год.
6. Услови од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникацију а.д. Београд, ул. Новопазарска број 37-39, број 6974-82189/2/2017 од 10.03.2017.год.

7. Услови од "ЈКП МЛАДЕНОВАЦ, Младеновац ул. Краљице Марије број 32, од 09.03.2017.год.

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. 145. 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 одобрењу за извођење радова 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.