

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-310/2015
Младеновац
Датум: 10.02.2016.год.

21

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-310/2015 од 28.12.2015.године који је поднео Музеј града Београда, Београд, Ул. Змај Јовина бр.1, за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију зграде музеја у Младеновцу у постојећим габаритима уз унапређење функционалног концепта и диспозиције садржаја у оквиру објекта, 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), Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15 и 89/15), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), 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 7/19жб) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15) доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и адаптацију зграде музеја у Младеновцу у постојећим габаритима уз унапређење функционалног концепта и диспозиције садржаја у оквиру објекта зграде музеја у Младеновцу ул. Краља Александра Обреновића бр. 69, на к.п. бр. 2985 и 2986 КО Младеновац Варош, потребне за израду идејног пројекта за издавање решење о одобрењу за извођење радова у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:** кп. бр. 2985 и 2986 КО Младеновац Варош.
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА:** 430m² и 323m².
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- захтевни објекти (126201)
- **ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА обухваћена реконструкцијом и адаптацијом:**
БРГП = 312,22m².
Спратност: П+Пк (приземље и поткровље).
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
1 функционална јединица

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарске парцеле бр. 2985 и 2986 КО Младеновац Варош, налазе се на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) у **зони јавне намене - површине и објекти од општег интереса, ужег градског центра.**
За јавне намене и објекте од општег интереса-јавне службе (управа, правосудје и комуналне делатности, специјализовани здравствени, образовни и културни центри, објекти саобраћаја (аутобуска и железничка станица), саобраћајнице, јавно и заштитно зеленили, као и друге посебне намене (споменичког или амбијенталног карактера), које се задржавају на постојећим локацијама или планирају у ужем градском центру, утврђује се статус јавног градског грађевинског земљишта.



Табела компатибилности за зону јавне намене – површине и објекти од општег интереса, ужег градског центра

Јавно зеленило	Спортско рекреативне површине
x	x

- **Могућности интервенција у простору:**
Културно наслеђе Младеновца штити се применом мера дефинисаних Законом о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/1994) и урбанистичком заштитом која се, такође, стара 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.
- **Подаци о постојећим објектима на парцели:**
На предметној парцели бр. 2986 КО Младеновац Варош, изграђен је 1929. Године, приземни објекат, површине 156m². Од 1948. године у овој згради је био смештен динспанзер за плућне болести, а од 1982. године у њој је градски музеј. Зграда култур-музеј, означена бр. 1 и приземни помоћни објекат, површине 28m², означен бр. 2, уцртани су у копију плана бр. 953-181/2015 од 26.08.2015. године и уписани у лист непокретности бр. 6883 КО Младеновац Варош, бр. 952-1008/2015 од 26.08.2015. године, издатих од стране РТЗ- а, Служба за катастар непокретности Младеновац. Оба објекта преузета су из земљишне књиге.
- **Објекти који се руше:**
Постојећи објекти се задржавају.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметне парцеле имају излаз на јавну саобраћајну површину. Главни улаз је на фасади окренутој ка Ул. Краља Александра Обреновића док је на фасади према Ул. Јаше Продановића службени улаз у објекат. Предметне парцеле су изграђене и планом су предвиђене за изградњу, тако да испуњавају 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. За предметну парцелу 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%
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парпетима и оградама).
- **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%).

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

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.

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

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 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 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 (денивелација 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.

- **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 морају бити у складу са заштитом културних добара и урбанистичком заштитом које су прописане 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.**

- **Пристап:** из ул. Краља Александра Обреновића и Ул. Јане Продановића.

- **Паркирање:**

За објекте јавне намене, стационирање возила планирати на отвореним парцелама и у паркинг гаражама.

- **Врста грађевинског земљишта:** Јавно грађевинско земљиште.

За јавне намене и објекте од општег интереса-јавне службе (управа, правосуђе и комуналне делатности, специјализовани здравствени, образовни и културни центри, објекти саобраћаја (аутобуска и железничка станица), саобраћајнице, јавно и заштитно зеленили, као и друге посебне намене (споменичког или амбијенталног карактера), које се задржавају на постојећим локацијама или планирају у ужем градском центру, утврђује се статусе **јавног градског грађевинског земљишта.**

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.

Предмете парцеле су се од 1986. године налазиле у зони где је дозвољена изградња објеката, тако да се за исте не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.



- **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).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

1. Услови за пројектовање и прикључење број 216 од 12.01.2016.године, издати од стране ЈКП "Младеновац" - Младеновац,
2. Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Београдске електране", број 02-III-07 од 28.01.2016. године,
3. Технички услови од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, DV, ЕМ-10/16 од 08.02.2016.године,
4. Услови за издавање локацијских услова и услови прикључка на ТК мрежу од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ о.д. Београд, Ул. Таковска бр. 2, Регија Београд, Извршна јединица Београд, бр. 8606/2-16 од 10.02.2016. године,
5. Услови за предузимање мера техничке заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда, Установа културе од националног значаја, Београд, Калемегдан Горњи град бр. 14, бр. 0004/16 од 22.01.2016. године,
6. Услови Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Београду, Београд, Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4, бр. 09/8 број 217-2/2016 од 10.01.2016. године.

Наведени технички услови за пројектовање и прикључење су саставни део ових локацијских услова. Прилоком израде пројектне документације потребно је придржавати се истих.

- **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 решење 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).

VI Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат за потребе издавања решење о одобрењу за извођење радова уради 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 комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац у складу са Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15).

VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Обавезује се инвеститор у складу са чл. 53а став 2 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) да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 2985 и 2986 КО Младеновац Варош.

X Такса за издавање локацијских услова није наплаћена у складу са чл. 18. тачка 4. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003-испр., 61/2005, 101/2005-др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени диг. изн., 55/2012-



усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013-усклађени дин. изн., 65/2013-др. закон, 57/2014 –
усклађени дин. изн., 45/2015-усклађени дин. изн., 83/2015 и 112/2015).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са насловном страном у аналогном и дигиталном облику, број 168/2015, израђеног и овереног од стране „Intellinea“ д.о.о. предузећа за пројектовање, инжењеринг и опремање ентеријера, Београд, Ул. Кумановска бр. 2 одговорни пројектанти Предраг Јошић, д.и.а., лиценца бр. 300 8108 04 и Ангелина Марјановић, д.и.а., бр. Лиценце 300 Н513 09.
2. Копије плана парцеле за 2985 и 2986 КО Младеновац Варош, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 953-181/2015 од 26.08.2015. године;
3. Листа непокретности број 6883 КО Младеновац Варош, бр. 952-1008/2015 од 26.08.2015. године, издатог од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац.
4. Информације о локацији издате од стране Одељења за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине, Управе ГО Младеновац, бр. III-07-350-227/2015 од 27.08.2015. године.
5. Услови за пројектовање и прикључење број 216 од 12.01.2016. године, издати од стране ЈКП "Младеновац" - Младеновац,
6. Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "Београдске електране", број 02-III-07 од 27.01.2016. године.
7. Техничких услова од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, DV, EM-10/16 од 25.01.2016. године.
8. Услови за издавање локацијских услова и услови прикључка на ТК мрежу од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ о.д. Београд, Ул. Таковска бр. 2, Регија Београд, Извршна јединица Београд, бр. 8606/2-16 од 10.02.2016. године,
9. Услови за предузимање мера техничке заштите издатих од стране Завода за заштиту споменика културе града Београда, Установа културе од националног значаја, Београд, Калемегдан Горњи град бр. 14, бр. 0004/16 од 22.01.2016. године.
10. Услови Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Београду, Београд, Ул. Мије Ковачевића бр. 2-4, бр. 09/8 број 217-2/2016 од 08.01.2016. године.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Београда 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. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Биљана Петковић, дипл. просторни планер

