

Република Србија
Град Београд
Управа градске општине Младеновац
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске
и послове заштите животне средине
Број: **III-07-350-204/2015**
Младеновац
Датум: **31.08.2015.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-204/2015** од **07.08.2015.год.** који је поднело **Предузеће за производњу, промет и услуге "Монарх" д.о.о.** из **Београда, ул. Соколска бр. 21, МБ: 20389419, ПИБ: 106506062,** за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу зграде за трговину, на основу чл. 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. 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 9. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), одредаба Плана детаљне регулације "Центар 1 и 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08), чл. 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13) и чл. 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и доградњу зграде за трговину - постојећег локала укњиженог као пословни простор занатства и личних услуга у приземљу зграде пословних услуга означене бројем 1 на кп. бр. 2913/1 КО Младеновац варош у ул. Јанка Катића, број улаза 2/А, број посебног дела 1, површине 19,39 m² потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације "Центар 1 и 2" у Младеновцу ("Сл. лист града Београда", бр. 46/08).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 2913/1 КО Младеновац варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.05.29ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: категорија "Б", класификациони број 123001, зграда за трговину на велико и мало, спратности П+1.**
- **БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА:**
БП доградње локала = 49,06 m²;
НП доградње локала = 33,17 m².

ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:

На предметној парцели изграђена је зграда пословних услуга означена бројем 1, спратности Под+П, бруто површине у основи 316 m², а у приземљу исте је постојећи локал укњижен као пословни простор занатства и личних услуга у ул. Јанка Катића бр. улаза 2/А, број посебног дела 1, површине 19,39 m². Спратност постојећег локала је П+0, а планирана спратност је П+1, док је НП планираног локала 53,71 m². БП у основи објекта са доградњом (11,91 m²) износи 327,91 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број 2913/1 КО Младеновац варош, налази се у обухвату Плана детаљне регулације "Центар 1 и 2" у Младеновцу у блоку 2, целина 2.1. у зони стамбено пословне намене - зона интензивне реконструкције.

Дозвољене су намене: вишепородично становање високих густина, услуге, пословање, јавне службе.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката и њихових делова у оквиру дозвољених намена.

Пословна намена објекта може бити као основна или претежна намена објекта.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Планиране интервенције у простору обухватају: ревитализацију вредних објеката, доградњу и надоградњу квалитетних и замену некавалитетних постојећих објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Пратеће садржаје планирати у саставу основног објекта, изузетно као засебне објекте на парцели, који ће са основним објектом чинити јединствену архитектонску и просторну целину.

Сви објекти који се граде морају бити прикључени на канализацију, и морају имати интерни (локални) систем кишне канализације која ће бити прикључена на градску.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Урбанистички показатељи за изградњу простора:**

У следећој табели су дати урбанистички показатељи за изградњу простора кроз следеће параметре:

Индекс изграђености је однос између бруто развијене површине свих надземних етажа и површине парцеле.

Индекс заузетости је однос бруто површине под габаритом свих објеката на парцели и површине грађевинске парцеле, укључујући и пратеће објекте.

Положај објекта на грађевинској парцели у односу на регулациону линију и у односу на суседне објекте. За објекте у непрекинутом и прекинутом низу није потребна сагласност суседа за постављање објеката на међу парцеле.

Висина објекта и спратност објекта.

Апсолутна висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) или од нивелете јавног пута до венца објекта.

У наредним табелама дат је скуп правила грађења која ће се примењивати за изградњу нових објеката и за све могуће интервенције на постојећим објектима под условима који су дефинисани у поглављу "Могуће интервенције на постојећим објектима".

	Однос пословних и централних функција према становању на нивоу блока		51:49
	Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
	Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине

	<i>Величина грађевинске парцеле</i>		
	за слободно стојеће објекте		мин. 700 m ²
	за објекте у прекинутом низу		мин. 500 m ²
	за објекте у непрекинутом низу		мин. 400 m ²
*	за спратност већу од П+4		мин. 1000 m ²

	<i>Положај објекта</i>		
	у улицама Краља Петра I, Јанка Катића и Војводе Путника	обавезно	на регулацији
	<i>Удаљења од суседних објеката</i>		
	у непрекинутом низу (обавезно у ул. Краља Петра Првог)		0 m
	у прекинутом низу	мин.	4m
	слободностојећи	мин.	1/2 висине вишег објекта
	<i>Удаљења од бочних ивица парцеле</i>		
	први и последњи објекат у низу	мин.	3m
	у прекинутом низу	мин.	4m
	слободностојећи	мин.	1/2 висине објекта

Процент заузетости	макс.	до 70%
Индекс изграђености / % заузетости	макс.	4,5 / 70%
* за објекте спратности веће од П+4	макс.	4,5 / 60%
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 10%

Спратност објеката	максимално	П+4
* (везано за колоне са *)	изузетно	макс. П+6
Висина објеката (метара)		
до коте слемена	макс.	22,0
до коте венца	макс.	17,8
* до коте слемена	изузетно	28,0

Паркирање		
број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан
гараже – колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража)	за више парцела или цео блок	- обезбеђен прилаз - Су+П+1 - озелењен кров

* Спратност већа од П+4 се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, а то је парцела минималне величине од 10 ари и не веће одступање од суседних објеката од 1 етаж, односно од 3 м.

** За све угаоне парцеле проценат изграђености је могуће повећати за максимум 10% од дозвољеног.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

• **Правила за посебне случајеве:**

Висина објекта у односу на ниво јавног пута

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца,

и то:

– за објекте на релативно равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца,

– за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте јавног пута до коте венца,

Кота приземља у односу на ниво јавног пута

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

– кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

– кота приземља може бити највише до 1,2 м од нулте коте објекта,

– за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 м од коте нивелете јавног пута

– за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става,

– за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта.

• **Паркирање и гаражирање возила:**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Критеријуми за одређивање броја паркинг места су 1ПМ на 1 стан, односно 1ПМ на 70 м² бруто грађевинске површине пословног простора.

Смештај возила се може вршити у подземној или приземној етажи објекта, или у засебном објекту уколико је реч о колективним гаражама, са јединственим решењем за све кориснике парцеле.



- **Архитектонско обликовање:**

- **Испади**

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30 см, и балкони до 80 см и то на висини преко 4 м.

Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 м не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Делови објеката са испадима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) до 1,20 м могу прећи грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,20 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 40% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу бочног доришта претежно северне оријентације (растојање од 1,50 и 2,50 м до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,60 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,50 м и 3,50 м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,90 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

- на делу задњег дворишта (растојање од 5,00 м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,20 м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

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

- излози локала - 0,3 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,0 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 м;

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

- коизолне рекламе нису дозвољене.

- **Спољне степенице**

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 м могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

- **Стрехе и забати**

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 м.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Код цостојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

- **Спољни изглед објекта**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене код затвореног низа. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Мансардни кровови се не дозвољавају.

Кровне баце се не дозвољавају у оквиру кровних равни према улици. Баце, према дворишту, се могу формирати као покривач истуреног (вишег) дела фасадног платна (осветљење, излази на терасе или лође и сл.) са максималном висином до 2,4 m мерено од коте пода до преломне линије баце. Део фасаде под бацама не може бити већи од 10% површине фасаде.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Повучена етажа се сматра она која је у односу на грађевинску линију повучена минимум 2,0 m. На објекту не може да буде више од 1 повучене етаже. Део који остаје од повученог спрата третира се као кровна тераса, која може бити наткривена, али не и затворена бочним зидовима. Уколико је тераса наткривена висина објекта се рачуна до стрехе крова, у супротном до зидане ограде, односно венца кровне терасе.

Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,8 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а висина слемена не може бити виша од 6,0 m. Користан простор поткровља се рачуна са 75% површине. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа, осим у оквиру једне стамбене јединице (станови типа дуплекс). У том случају максимална висина кровног назитка је 1,8 m без ломљења кровних равни.

○ Ограда

Објекти вишепородичног становања и пословања се не ограђују.

• **Могуће интервенције на постојећим објектима**

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – са скривеним олуцима; – макс. нагиб до 30 степени;
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,5 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација,	– дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката,
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана,
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Пратећи објекти, гараже и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, уз обавезну израду урбанистичког пројекта изградње.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

За све случајеве који се не могу подвести под правила утврђена овим планом примењују се услови из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. лист града Београда", бр. 50/11).

- **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене (без помоћних објеката) и у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге обављати у објектима, а ван објеката уз сагласност надлежних служби. Није дозвољено одлагање робе на тротоару.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени објекти.

- **Приступ:** Обезбеђен из улице Јанка Катића.

- **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 издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојеће зграде за трговину на к.н.бр. 2913/1 КО Младеновац варош од Телекома Србије Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2, Регија Београд Извршна јединица Београд, Новопазарска 37-39, бр. 290130/2-2015 СМ/228 од 18.08.2015. године

"По вашем захтеву број III-07-350-4204/2015 издају се услови за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојеће зграде за трговину на к.п.бр. 2913/1 КО Младеновац варош под следећим условима:

Анализом постојећег стања, увидом у техничку документацију и провером на терену установљено је да на делу постојећег објекта који је планиран за реконструкцију и доградњу нема изграђених ТК објеката које су у надлежности одржавања Телеком-Србија, односно Извршне јединице Београд, Службе за експлоатацију и одржавање приступне мреже Крунски венац.

Инвеститор односно извођач је обавезан да се, најмање 10 дана пре почетка извођења радова писмено обрати Извршној јединици Београд, Новопазарска бр. 37-39, Београд, или на **E-mail: najava.radova@telekom.rs** или на телефон **011/2423-222**, ради одређивања стручног надзора и провере да ли су на предметном делу у међувремену изграђени нови ТК објекти.

Уколико се провером утврди да је на предметном делу у међувремену дошло до изградње нових ТК објеката, инвеститор је дужан да усклади изградњу предметног објекта са новоизграђеним ТК капацитетима према важећим прописима.

Услови важе годину дана од дана издавања, у случају истека овог рока иста се мора обновити.

Наведени технички услови за прикључење су саставни део ових локацијских услова.

Услови осталих комуналних предузећа нису прибављени јер на основу приложеног идејног решења нема потребе за новим прикључцима, тј. постојећи објекат је прикључен на електроенергетску, водоводну и канализациону мрежу.

• 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 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 вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за Решење о грађевинској дозволи, уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.

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 **5.976,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/15)

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења и главне свеске у аналогном и дигиталном облику, израђеног и овереног од стране од стране Архитектонско-грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжињеринг "TR" из Младеновца, одговорни пројектант Ивана З. Ненадовић, дипл. инж. арх. број лиценце 300 М474 13;

2. Катастарско-топографског плана за к.п. бр. 2913/1 КО Младеновац варош, израђеног и овереног од стране "Planet geo" д.о.о. из Београда, ималац геодетске лиценце другог реда Јелена М. Лазић, дип.инж.геодез., бр. лиценце 02 0194 12,

3. Листа непокретности бр. 2375 КО Младеновац варош издатог од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 952-891/2015 од 31.07.2015.год;

4. Копије плана парцела кп. бр. 2913/1 КО Младеновац варош, издате од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-1/15-146 од 03.08.2015.год;

5. Услова за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојеће зграде за трговину на к.п.бр. 2913/1 КО Младеновац варош од Телекома Србије Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, Таковска 2, Регија Београд Извршна јединица Београд, Новопазарска 37-39, бр. 290130/2-2015 СМ/228 од 18.08.2015. год;

6. Специјално пуномоћје оверено у Другом основном суду у Београду - Судска јединица у Младеновцу ОV I бр. 4489/2011 од 10.02.2011. године;

7. Специјално пуномоћје од 14.07.2014. године;

8. Специјално пуномоћје оверено у Другом основном суду у Београду - Судска јединица у Младеновцу ОV I бр. 5560/2014 од 07.08.2014. године;

9. Изјаве о сагласности и овлашћењу оверене у Основном суду у Младеновцу ОV I бр. 422/2015 од 28.01.2015. године и

10. Изјаве о сагласности и овлашћењу оверене у Основном суду у Младеновцу ОВ I бр. 8513/2014 од 24.12.2014. године.

XI ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: 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. 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 на изградњи стамбене зграде са једним станом и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Урбанистичкој инспекцији и
3. Архиви.

Обрађивач

Јелена Милашиновић, дипл. просторни планер

Ј. Милашиновић



НАЧЕЛНИК

Биљана Мијић, дипл. правник

Биљана Мијић