

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: **III-07-350-140/2015**
Младеновац
Датум: **18.06.2015.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број **III-07-350-140/2015** од **14.05.2015.год.** који је поднео Спасојевић Славомир из Младеновца ул. Космајска бр. 37, за издавање локацијских услова за доградњу складишта уз постојећу индустријску зграду, 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), Плана детаљне регулације простора између улица Карађорђева, магистралном пута М-23, Реке велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - I фаза - ("Сл. лист града Београда", бр. 4/06), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13) и члана 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 доградњу складишта уз постојећу индустријску зграду у ул. Газела бр. 1, на кп. бр. 2330 КО Младеновац Варош потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације простора између улица Карађорђева, магистралном пута М-23, Реке велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - I фаза - ("Сл. лист града Београда", бр. 4/06).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: кп. бр. 2330 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.37.85ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "В"- (125102) индустријска зграда, спратности П+0 (приземље)**
- **БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГПО = БПО = 647.67m²; НПО=640.17 m²**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2330 КО Младеновац Варош, налази се у зони остало грађевинско земљиште, зона 2, целина 4- већим делом комерцијалне делатности, мањим делом зона заштитно зеленило.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На катастарској парцели је изграђен објекат означен бр. 1 на копији плана парцеле бр. 953-71/15 од 15.05.2015. године, издата од стране РГЗ- Служба за катастар непокретности Младеновац.



III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

• Параметри за зону комерцијалне делатности:

грађевинско земљиште	целина зона	претежна намена	посебне условљености	максимална спратност	коэффицијент изграђености	процент изграђености
остало грађевинско земљиште	цел. 4. зона 2.	комерцијалне делатности	ван ужег градског центра	П+1 до П+1+Пк	0,6 - 1,7	70%

У прорачун коэффицијента изграђености не улазе етаже испод коте приземља, намењене смештају неопходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

• **Постављање објекта у односу на јавне површине:**

- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.
- Испад на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,0m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстршнице и сл.) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m и то:
 - на делу објекта ка улици максимално 1,20m,
 - ка бочним странама 1,50m,
 - ка дворишној страни 1,50m.
- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.

• **Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте:**

- Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,0m.
- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,00m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
- Објекти морају да задовоље дозвољено растојање за приступ ватрогасним возилима.
- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

• **Правила изградње приземља објеката:**

- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је израдити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.
- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.
- Кота приземља може бити максимално виша од околног терена 1,20m.

• **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m.

• **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

• **Приступ:** из ул. Газела.



- **Правила за ограђивање парцела:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.

Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника.

Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

- **Паркирање:**

- У зависности од намене, потребно је обезбедити довољан број паркинга места за потребе запослених и корисника објекта према нормативима за појединачне делатности.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0m² корисног простора.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Предметна парцела се према инжењерско-геолошким карактеристикама терена налази у зони III2 - условно повољни терени са мањим ограничењима.

Геотехнички услови и препоруке: За случај да се на овим теренима изводе објекти са дубином фундација макс. 0.8-1.0 m, неопходно је само извршити припрему подлоге у смислу уклањања приповршинске хумузиране зоне, израду тампон слоја испод темеља и пода објеката а такође је неопходно извршити и хидроизолацију (како хоризонталну тако и вертикалну) темељних стопа. За ослањање већих објеката који подразумевају дубље ископе темељних јама (> 1.0 m), неопходно је предвидети њихову заштиту од утицаја воде, па чак и насипање у просеку од 0.6-1.0 m (до приближне коте терена од 134.5). И за овај подрејон није препоручљиво пројектовање подземних просторија (подрума, склоништа и сл.).

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеноваца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 2330 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона комерцијалне делатности.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986 године на основу горе наведене одлуке.

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 сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).



IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Сагласност на локацију од "ЕДБ-а" Београд, број 5030-405/2015 од 05.06.2015. године;

Сагласни смо са локацијом објекта у ул. Газела бр.1 на кп. бр. 2330 КО Варош Младеновац, у погледу позиција постојећих дистрибутивних подземних електроенергетских водова, (локација постављеног објекта обележена је на копији плана).

Напомињемо да ће се завршна контрола положаја објекта обавити у тренутку прикључења истог на ел. мрежу, те Вас молимо да не вршите накнадна померања или проширивања- дозиђивања објекта, јер се у том случају може десити да се објекат налази изнад наших подземних инсталација, те исти неће бити прикључен на мрежу.

Ова сагласност важи две године.

- **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОД ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" МЛАДЕНОВАЦ бр. 2744 од 26.05.2015.**

На основу чл. 54. 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), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/15), Одлуке о пречишћавању и дистрибуцији воде ("Сл. лист града Београда", број 23/05, 2/11 и 29/14) и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода на територији града Београда ("Сл. лист града Београда", број 6/10 и 29/14) ЈКП Младеновац - Сектор за водовод и канализацију - Служба за развој, пројектовање и надзор даје:

УСЛОВЕ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА:

1. ВОДОВОД

Постојећи објекат који је предмет доградње има прикључак на водоводну мрежу, тако да се за предметну доградњу може користити постојећи прикључак.

2. ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Провером документације и извиђањем терена утврђено је да у близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа тако да не постоје услови за прикључење предметног објекта на исту. Као алтернативно решење предлаже се изградња септичке јаме, а према урбанистичким условима надлежног органа.


Објекат неће бити прикључен на водоводну мрежу уколико се не буду испоштовали услови издати од стране ЈКП "Младеновац" - Младеновац.

Услови за пројектовање и прикључење важе све време локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе, а реализују се издавањем употребне дозволе, односно прикључењем објекта на инфраструктуру за коју су издати.

Накнада за издавање ових услова износи **3.902,40** динара, на основу важећег ценовника ЈКП "Младеновац" - Младеновац.

- **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).

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, 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 **13.704,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/2014, 77/2014 и 17/2015).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са главном свеском у аналогном облику, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар ПР Младеновац ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације Ивана З. Бркић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 М474 13;
2. Копије плана парцела кл. бр. 2330 КО Варош Младеновац, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-71/2015 од 15.05.2015.год;
3. Преписа листа непокретности бр. 3175 КО Младеновац Варош издатог од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац од 15.05.2015. године
4. Решење о одобрењу за извођење радова на измештању 10kV од постојећег стуба до БСТС 10/0,4kV "М-376" у Младеновцу, број III-07-351-275/2015 од 08.06.2015.год. издато од стране овог Одељења;
5. Сагласност на локацију од "ЕДБ-а" Београд, број 5030-405/2015 од 05.06.2015. године;
6. Услова за пројектовање и прикључење на водоводну и фекалну канализацију од ЈКП "Младеновац" из Младеновца, број 2744 од 26.05.2015.год.

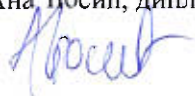
XI ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор градском већу Града Београда у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.

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 доградњи индустријском зградом (пословни објекат) и пријаву радова у складу са чл. 148. истог Закона.

Доставити: Спасојевић Славомиру из Младеновца ул. Космајска бр. 37, Урбанистичкој инспекцији и Архиви.

Обрада:

Ана Посић, дипл. инж. арх.



НАЧЕЛНИК:
Драган Ивановић, д.и.г.





Јавно предузеће Дирекција за грађевинско земљиште,
стамбене услуге, урбанизам и изградњу

"ДИП-МЛАДЕНОВАЦ"

Л Е Г Е Н Д А

ОСТАТОК НАМЕНИ КОМУНИЦИЦИЈЕ

- ЗОНА 1 - саобраћајна зона 1
- ЗОНА 1 - саобраћајна зона 2
- ЗОНА 2 - зона репродуктивног раста
- зона репродуктивног раста

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО КОМУНИЦИЦИЈЕ

- ЗОНА 3 - саобраћајна зона
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста
- ЗОНА 3 - зона репродуктивног раста

ЗОНА 3

- магистрални пут М-23
- јавна делатност
- путница
- железничка путница

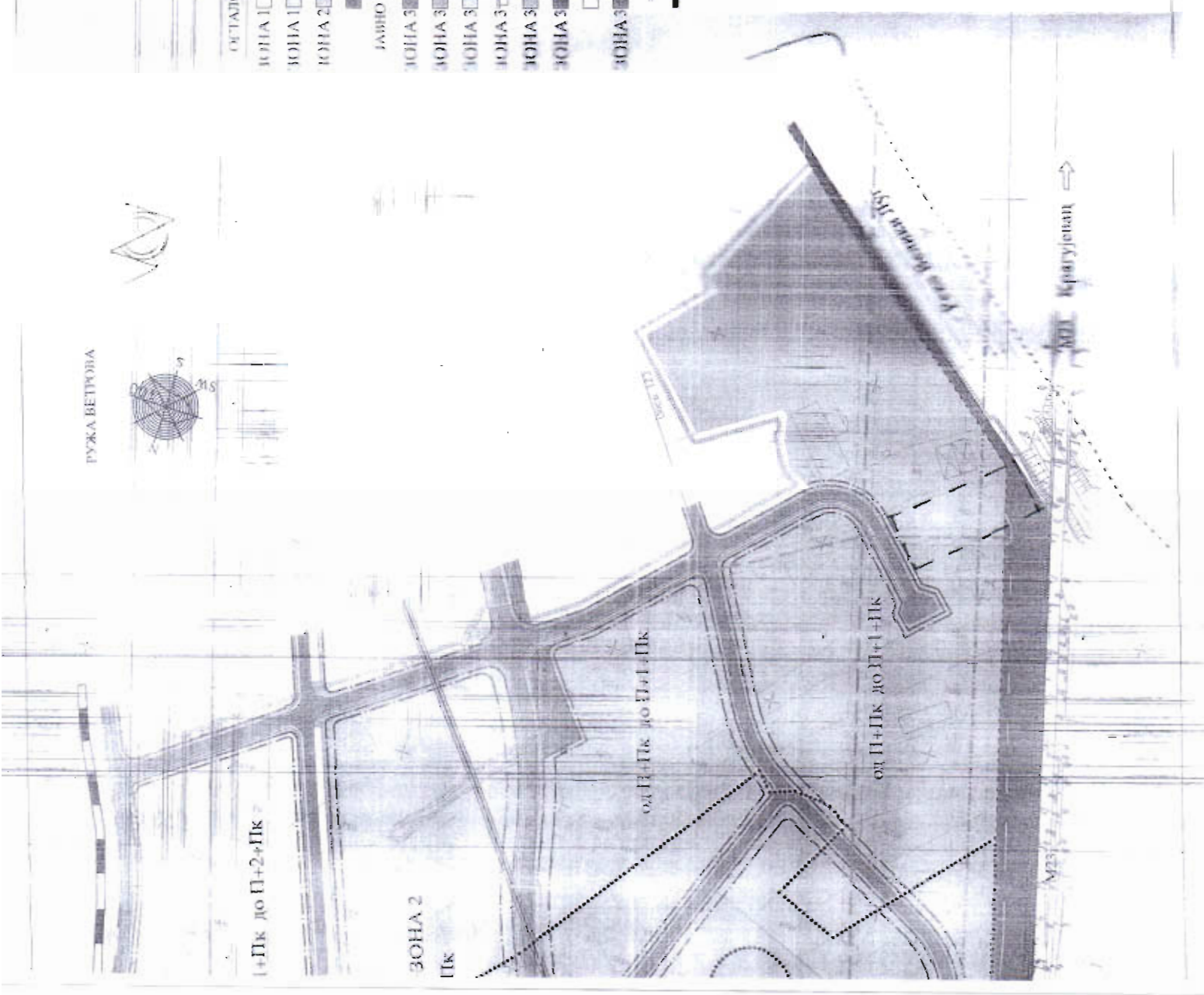
ГРАНИЦЕ

- Граница плања
- Међна линија
- постојеће станице
- регулациони линија
- грађевинска линија

КОРИДОРИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- коридор постојећег водовода
- коридор централног водовода
- зона заштите водозащитних бунара
- зона заштите водозащитних бунара
- коридор магистралне реке Велики Луг и магистралног пута М-23
- коридор постојеће средњешколарске магистралне мреже
- коридор постојеће средњешколарске магистралне мреже
- коридор постојеће средњешколарске магистралне мреже
- коридор магистралне мреже

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ КАРАБОРЂЕВА, МАГИСТРАЛНОГ ПУТА М-23, РЕКЕ ЛУГ И ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У МЛАДЕНОВЦУ-И ФАЗА		ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА ЦЕЛИНЕ	R=1:2500
Шеф службе урбанизам дипл.инг.арх.Ангелин Катич		Радни тим: дипл.проектант Јасмина Милојевић дипл.инг.арх. Ана Милојевић геометар Љиљана Милојевић дипл.инг.грађ. Драгослав Стевановић	
Руководилац пројекта УП дипл.инг.арх. Анђелин Катич		Арх. лист 1	





Јавно предузеће Дирекција за грађевинско земљиште,
стамбене услуге, урбанизам и изградњу

"ДИП-МЛАДЕНОВАЦ"

ЛЕГЕНДА

- субјектски линијар
- линија приватне сопствености
- линија општег интереса
- линија заштите животне средине
- линија заштите културног наслеђа
- линија заштите непокретног културног наслеђа
- линија заштите атмосферног збова
- линија регулације отвореног простора
- регулациона линија
- коридор заштите животне средине
- коридор заштите реке Београдског Луга и магистралног пута М-23
- коридор среднапонске електроенергетске мреже напон 10KV
- коридор среднапонске електроенергетске мреже напон 35KV
- стубна трафо станица СТС 10/10KV
- стубна трафо станица 10KV и 1KV мрежа
- стубна трафо станица 1KV мрежа
- ТТ канализација (ТТ)
- ТТ кабл
- електропреносна ПЕ линија (1)
- електропреносна линија високог напона
- линија гасне МРС

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ КАРАБОРЂЕВА, МАГИСТРАЛНОГ ПУТ М-23, РЕКЕ ЛУГ И ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ У МЛАДЕНОВЦУ-1 ФАЗА

СИНХРОН ПЛАН

R=1:2500

Шеф службе урбанизма
дипл. инж. арх. Анија Катаћ *арх. Анија Катаћ*

Руководилац израде УГЕ
дипл. инж. арх. Анија Катаћ *арх. Анија Катаћ*

Редактор
дипл. просторни планер Биљана Милојевић *Б. Милојевић*

дипл. инж. арх. Ана Милетић *А. Милетић*

инженер Биљана Милојевић *Б. Милојевић*

инженер Биљана Милојевић *Б. Милојевић*

дипл. инж. арх. Момчило Давидовић *М. Давидовић*

дипл. инж. арх. Вукослав Милојевић *В. Милојевић*

дипл. инж. маш. Раде Спасојевић *Р. Спасојевић*