

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-4209-LOC-1/2018**
инт. број: III-07-350-34/2018
Младеновац
Датум: **22.03.2018.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-4209-LOC-1/2018** (интерни број III-07-350-34/2018), Друштва за производњу и трговину намештаја "СЕПАХ" ДОО из Младеновца ул. Краља Петра Првог број 334, кога заступа директор Зоран Пахор, преко пуномоћника Манише Рибара из Младеновца [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за реконструкцију и адаптацију постојеће приземне индустријске зграде означена бројем 16 на копији плана парцеле, у три независне функционалне јединице, које ће по намени бити индустријске зграде, без извођења грађевинских радова, на кп. бр. 2866/7 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, 96/16 и 120/17), чл. 27. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15,114/15 и 117/17), 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 постојеће приземне индустријске зграде, означене бројем 16 на копији плана парцеле, површине 564.40m², у три независне функционалне јединице, које ће по намени бити индустријске зграде, без извођења грађевинских радова, на кп. бр. 2866/7 КО Младеновац Варош, општина Младеновац, потребне за израду идејног пројекта за Решење 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. 2866/7 КО Младеновац Варош
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **2.53.87ха**
- ПОВРШИНА ПРЕДМЕТНОГ ОБЈЕКТА (ОЗНАЧЕН БР. 16): **564.40m²**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"Б" -125101- Индустријска зграда
- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
УКУПНА БРГП: 564,40m²
Спратност: II+0.
Висина: 3.35m
- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА КОЈЕ СЕ ДОБИЈАЈУ РЕКОНСТРУКЦИЈОМ И АДАПТАЦИЈОМ: **3 (три)** независне функционалне јединице:

- ✚ **индустриска зграда број 16** (категорија Б, класификациони број 125101), бруто грађевинска површине 152.60m², нето површина 137.35m²
- ✚ **индустриска зграда број 25** (категорија Б, класификациони број 125101), бруто грађевинска површине 270.72m², нето површина 243.83m²
- ✚ **индустриска зграда број 26** (категорија Б, класификациони број 125101), бруто грађевинска површине 141.03m², нето површина 122.31m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2866/7 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, индустрија и производно услужне делатности, ширег градског подручја "ЈУГ 1".
- **Просторне могућности и организације:**
Најзначајни чинилац привредног развоја у просторно - функционалној структури Младеновца је индустријско- производна зона "ЈУГ". Остали локалитети немају могућност за ширење или из економских разлога имају потребу пренамене, трансформације, делом и дислокације прерађивачких капацитета.
Уз одговарајуће уређење земљишта (нивелације и хидротехничка заштита терена) са погодностима за рационално инфраструктурно опремање, проширење индустријске зоне "ЈУГ" предвиђа се јужно од постојеће зоне, као просторно обједињена производно - индустријска целина Младеновца.
Производни развој индустрије планира се у оквиру постојећих индустријских зона: Север Град и Југ 1. и 2. које задржавају постојеће индустријске просторне капацитете и припадајућим манипулативним површинама у границама припадајућих комплекса, као и просторне капацитете других делатности (саобраћај, комунални објекти и складишта). Већи привредни капацитети, који се налазе у градском ткиву, а који задовољавају просторне, инфраструктурне и еколошке критеријуме- задржавају се на постојећим локацијама. За капацитете који су заробљени у централном градском ткиву, а у нескладу са околином, планирати промену технологије или делатности или их изместити на погодније локације.
Највећи број мањих производних локација расутих у оквиру централне зоне треба постепено трансформисати из производне у пословну делатност или преместити у неке од планираних зона.
Мали производни погони који су нешкодљиви за околину, а повезани са становањем, усмерити у приградске и сеоска насеља.
То су по правилу: пекарска и посластичарска производња, електромеханичарска радионица, мања складишта, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл.
- **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 Петра I, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђени индустријски и пословни објекти, (означени бројевима од 1- 23 на копији плана парцеле). Предмет реконструкције и адаптације у три независне функционалне јединице, које ће по намени бити индустријски простор, без извођења грађевинских радова, је објект који је означен бројем 16 на копији плана парцеле, спратности П+0, површине 564.00m² - уписан као објект текстилне индустрије- објект изграђен пре доношења прописа о

изградњи објекта, у приватној својини Друштва за производњу и трговину намештаја "СЕПАХ" ДОО из Младеновца ул. Краља Петра Првог број 334 са уделом 1/1.

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 **0.6-1.2**
- **Индекс заузетости парцеле** јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима: За предметну парцелу износи **до 70%**.
- **Дозвољена висина објекта: 12m.**
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: 25%**
- **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).

табела компатибилности

саобраћајни објекти и површине	објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	Слободно зеленило и пољопривредне површине
х	х	х

Индустрија и производне делатности су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде 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%).
Нова изградња мора се држати уличне регулације нарочито у улицама Краља Петра I и Војводе Путника.
- **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 оријентације (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 оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површна 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 етажне износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етажне 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 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. шахови 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:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.

Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.

- **Приступ:** из ул. Краља Петра I

- **Паркирање:** Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће 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 савлађују висину до 0.90m.

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.

- **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 Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 2866/7 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индустрије.

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.

Предметна 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.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да уз захтев за издавања Решења о одобрењу за извођење радова приложи пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од :

❖ "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-45/18 од 02.03.2018.год.

❖ С обзиром да је у идејним решењем наведено да се постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу задржава, није потребно прибавити услове за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења "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 осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

VII 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 и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16, 96/16 и 67/17).

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

IX Захтев за издавање Решења 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, 96/16 и 120/17) 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 квалификованим 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 квалификованим електронским потписом.

X Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

XI Такса за издавање локацијских услова у износу до **14.510,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16 и 67/17).

XII ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 17/2018 од 08.02.2018.год, за реконструкцију и адаптацију индустријске зграде у циљу деобе објекта у три независне функционалне јединице, без извођења грађевинских радова, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорно лице пројектанта Маниша Рибар, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 300 М474 13, главни пројектант Ивана Бркић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 М474 13;
2. Потврде број III-08-035-1/37/2016 од 16.05.2016.год. издата од стране Одељења за општу управу ГО Младеновац, да у архивском депоу Управе градске општине Младеновац није пронађена пројектна документација за објекат означен бројем 13 на копији плана парцеле;
3. Копије плана парцеле за кп. бр. 2866/7 КО Младеновац Варош, издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-30/2018 од 26.02.2018. године;
4. Изјаве о раздвајању мерне групе ЕД број 99024713 дате од стране Друштва за производњу и трговину намештаја "СЕПАХ" ДОО из Младеновца ул. Краља Петра Првог број 334, кога заступа директор Зоран Пахор;
5. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-45/18 од 02.03.2018.год.

XIII ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања, електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

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 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.