

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: **ROP-MLA-26143-LOC-6/16**
инт. број: III-07-350-376/2016
Младеновац
Датум: **27.12.2016.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-26143-LOC-6/16** који је поднео **Василић Никола из Младеновца**, преко пуномоћника Ивана Василић из Младеновца кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за индустријског објекта- затворено складиште резервних ауто делова са потпорним зидом и рампом, на кп. бр. 124 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) и Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-6/2016 од 27.04.2016.год. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу индустријског објекта- затворено складиште резервних ауто делова са потпорним зидом и рампом, на кп. бр. 124 КО Младеновац Варош у Младеновцу, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
Кп. бр. 124 КО Младеновац Варош**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.39.99ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"Б"- (125221) специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГП: 0,00m²
Бруто изграђена површина: 570,00m²
Спратност: Сут.+0**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 124 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, породично становање, ширег градског подручја.

- **Могућности интервенција у простору:**
 - надogradња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
 - доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
 - нова изградња на неизграђеним парцелама,
 - замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу.
- **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. Милутина Миланковића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмета парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**
 - Коефицијент изграђености: **0.25-0.80**
 - Процент изграђености: **до 30%**
 - Макс. дозвољена спратност: **П+1+Пк**
 - Процент озелењених површина: **30%**
 - Однос становања и делатности: **преко 80% до 20%**
 - Начин градње: **парцеле претежно 700m² и више.**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Комерцијалне намене ужег градског центра	Вишепородичн о становање	Индустрија, производне делатности	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Спортско рекреативне површине
х	х	х	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.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:** Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m. Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:** Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m. Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).
- **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 1,80m 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 фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

- **Кота приземља у односу на нивоу 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 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. 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. Милутина Миланковића - кп. бр. 5793/1 КО Младеновац Варош.

- **Паркирање:**

За паркирање возила по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - 1 паркинг или гаражно место на 70,00m² корисног простора.

За пословне објекте ван централне зоне паркирање решавати у оквиру припадајућег комплекса.

- **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.

- **Ограђивање:**
Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти индустрије, мале привреде, складишта, радионице и слично могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.
Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- **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 Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 124 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.
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.
- **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 пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" Младеновац ул. Краљице Марије број 32 за захтев број ROP-MLA-26143-LOC-6/16 од 27.12.2016.**
Према наведеним условима могуће је прикључење на водоводну и канализациону мрежу.
- ❖ Обзиром да је предмет издавање локацијских услова број ROP-MLA-26143-LOC-6/16 а увидом у идејно решење и главну свеску техничке документације за предметни објекат, утврђено је да изменом нису промењени битни елементи за поновно утврђивање, односно за издавање нових услова за пројектовање и прикључење објекта, тако да се прихватају издати услови за пројектовање и прикључење од ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, издати 14.11.2016.год. који се налазе у предмету број ROP-MLA-26143-LOCH-3/16.
- Технички услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-201/16 од 14.11.2016.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 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 и 77/15).
- VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.
- VI Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине 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.
- VII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.
- VIII Такса за издавање локацијских услова у износу до **13.964,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15).

IX ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејно решење и главна свеска број И-12-10/2016 од 04.10.2016.год. за изградњу индустријског објекта- затворено складиште резервних ауто делова са потпорним зидом и рампом, на кп. бр. 124 КО Младеновац Варош, израђен од стране Пројектног бироа "Студио Милосављевић" из Смедеревске Паланке ул. Радмиле Шишковић број 21, одговорни пројектант Иван Милосављевић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 1939 03;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 124 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновац;
3. Техничких услова од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-201/16 од 14.11.2016.год;
4. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" из Младеновац, за захтев број ROP-MLA-26143-LOC-6/16 од 29.12.2016. год.
5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-76/2016 од 21.10.2016.год;
6. Копије плана парцеле за кп. бр. 124 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-103/2016 од 19.12.2016. године;
7. Сагласност власника суседне кп. бр. 122 и 123 КО Младеновац Варош, оверена пред Основним судом у Младеновцу, Ов I бр. 8127/2016 од 14.10.2016.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. 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 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

обрада:

Снежана Роговић, геод. тех.

Руководилац групе:

Бора Велинов, дипл. грађ. инж.

Начелник:

Биљана Мијић, дипл. правник