

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: РОР-МЛА-8777-ЛОСН-2/2020
инт. број: III-07-350-107/2020
Младеновац
Датум: 26.05.2020. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по усаглашеном захтеву број: **РОР-МЛА-8777-ЛОСН-2/20** (интерни број III-07-350-107/2020), Друштва за производњу амбалажа "АЛПЛА" д.о.о. са седиштем [REDACTED], преко пуномоћника Јоване Милетић [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу индустријске зграде- магацин готових производа, на кп. бр. 2740 и 2787/2 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Плана детаљне регулације простора између улица Карађорђево, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Прва фаза- ("Сл. лист града Београда, број 4/06), Плана детаљне регулације простора између улица Карађорђево, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Друга фаза- ("Сл. лист града Београда, број 30/08), члана 77. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС и "Сл. лист града Београда", број 60/19), Статута градске општине Младеновац ("Сл.лист Града Београда" бр. 40/10, 38/13 - преч.текст и 82/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-7/2020 од 22.05.2020.год., издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу индустријске зграде- магацин готових производа, на кп. бр. 2740 и 2787/2 КО Младеновац Варош, за потребе израде техничке документације, у складу са Планом детаљне регулације простора између улица Карађорђево, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Прва фаза- ("Сл. лист града Београда, број 4/06) и Планом детаљне регулације простора између улица Карађорђево, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Друга фаза- ("Сл. лист града Београда, број 30/08).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
к.п. бр. 2740 КО Младеновац Варош
кп. бр. 2787/2 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА:**
к.п. бр. 2740 КО Младеновац Варош..... пов. 1.92,18ха
кп. бр. 2787/2 КО Младеновац Варош.....пов. 0.40,18ха
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- (125222) - 84%- специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама преко 1.500м² или П+1
"А"- (125231) - 16%- стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова, до 1.500м²

- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 4.175,07m²
Спратност: П+0.
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
Једна функционална целина- магацин.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број **2740 КО Младеновац Варош**, на основу Плана детаљне регулације простора између улица Карађорђеве, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Прва фаза- ("Сл. лист града Београда, број 4/06), налази се у зони остало грађевинско земљиште- зона 2, целина 4- комерцијалне делатности, ван ужег градског центра са ограничењима инфраструктуре; коридор средњенапонске електроенергетске мреже напона 10kV и новопроектваног челичног гасовода.

- Катастарска парцела број **2787/2 КО Младеновац Варош**, на основу Плана детаљне регулације простора између улица Карађорђеве, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Друга фаза- ("Сл. лист града Београда, број 30/08), налази се у зони остало грађевинско земљиште- зона 2, целина 4- комерцијалне делатности, ван ужег градског центра са ограничењима инфраструктуре планирани и новопроектвани челични гасовод.

- **Могуће интервенције у простору:**

У овој целини могу се градити објекти трговине на мало (хипермаркети, тржнице, изложбени салони, складишта, "бувљаци" и друго), трговина на велико (велетржнице, кванташке пијаце, складишта и друго), у области забаве и разоноде (забавни парк, акваријум, планетаријум и слично) и одговарајући пословно услужни капацитети – уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштићеног земљишта.

- **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. Газела - саобраћајница IZ4- тако да предмета парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена четири објекта и то:
 - Објекат осталих индустријских делатности (обележен бр. 1 на копији плана) површине у основи 1164m², има одобрење за употребу;
 - Помоћна зграда (обележена бр. 2 на копији плана), спратности П+0, површине у основи 12m², изграђен без одобрења за градњу;
 - Објекат осталих индустријских делатности (обележен бр. 3 на копији плана) површине у основи 1564m², има одобрење за градњу, нема одобрење за употребу;
 - Објекат осталих индустријских делатности (обележен бр. 4 на копији плана) површине у основи 519m², има одобрење за градњу, нема одобрење за употребу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Табела компатибилности за комерцијалне намене ван ужег градског центра

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	саобраћајни објекти и површине	објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	јавно зеленило	Индустрија и производне делатности	слободно зеленило и пољопривредне површине
х	х	х	х	х	х

• **Планирани урбанистички параметри по зонама:**

грађевинско земљиште	целина	претежна намена посебне условљености	макс. спратност	коэффицијент изграђености	процент изграђености
остало грађевинско земљиште - зона 2	4	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 непоходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

• **Правила регулације:**

Простор плана регулационим линијама је подељен на површине јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта. Све регулационе линије дефинисане су геодетским елементима за обележавање у односу на осовину саобраћајница.

• **Инструменти регулације простора**

- **регулациона линија**

Регулациона линија разграничава површине јавног грађевинског земљишта од површина у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Овим планом одређене су и посебно означене грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта.

Регулационе линије су дефинисане одстојањем од осовине саобраћајница а обухватају укупан коридор саобраћајница (коловоз, пешачке површине, банке, ножицу насипа и паркинг простор).

• **Грађевинска линија:**

Грађевинска линија се овим планом утврђује у односу на регулациону линију. Грађевински објект поставља се својом главном фасадом на грађевинску линију односно унутар грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија је линија темељења објекта и може бити постављена у појасу између грађевинске у регулационе линије.

Одстојање између грађевинске и регулационе линије је мин. 3,0m.

У зонама изграђених објеката грађевинска линија се одређује на основу позиције већине изграђених објеката.

• **Висинска регулација:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца), Уколико се објекту приступа са две саобраћајнице на различитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0m (пословни простор, изложбени салони, свечане дворане, производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3,0m).

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

• **Правила грађења:**

Грађевинска парцела ове целине мора имати минимални фронт ка регулационој линији од 15,0m.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта је 10,0ари.

Минимална ширина приватног пролаза је 3,0m.

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

Објекти се постављају на грађевинску линију или унутар исте.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију. Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице и сл.) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,00m 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. 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.

- **Постављање објеката у односу на суседне објекте и парцеле:**

Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,00m.

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 довољно растојање за приступ ватрогасним возилима. Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објекта:**

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 изградити 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 1,20 m.

- **Спратност објекта:**

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк.

- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80 m.

- **Паркирање:**

У зависности од намене, потребно је обезбедити довољан број паркинг 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 70,00m² корисног простора.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Предметна парцела се према инжењерско-геолошким карактеристикама терена налази у зони Ш₃ - условно повољни терени са већим ограничењима.

Потребна је израда Елабората геомеханичког испитивања терена, који мора бити саставни део пројектне документације за издавање Решења о грађевинској дозволи.

- **Мере заштите:**

У случају откривања археолошких налазишта приликом извођења радова инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијском дозволом, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, М-111/20 од 04.05.2020.год. уз које је достављен Уговор о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије.
Условима за пројектовање и прикључење утврђено је да не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни ел. систем ЕПС Дистрибуција д.о.о. Београд.
- Потребно је изградити МБТС $S_n=2 \times 1000 \text{KVA}$, снаге трансформатора $2 \times 1000 \text{KVA}$ и прикључним водом.
10 kV вод урадити по принципу улаз-излаз, подземно са хелије број 5 из ТС 35/10kV М-А и вода 10 kV за ТС 10/0,4KV М-28 "ЦРВЕНА ЗВЕЗДА".
- ❖ МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-329/20 од 22.05.2020.год.
Потребно је доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, ради провере примењености датих услова и усклађености са осталим планским актима у поступку обједињене процедуре 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-Др.закон, 9/20), Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", број 68/19) и Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09, 20/15 и 87/18-др. закон).
- ❖ ЈКП "Младеновац", Младеновац од 27.04.2020.год;
- ❖ Јавног предузећа "Србијагас", Сектор за развој, Нови Сад, број ОР193/20 од 27.04.2020.год.
- ❖ ЈКП "Београдске електране" Београд, број VIII-3094/2 од 16.04.2020.год.
- ❖ Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд број 124703/2-2020 од 29.04.2020.год.

Наведени услови ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

- **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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) и осталих важећих прописа стандарда и норматива.

- 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 73/19).

- VI 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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19-Др.закон, 9/20), да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 2740 и 2787/2 КО Младеновац Варош.

VII Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу, изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VIII Захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 68/19) 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, односно или квалификованим електронским печатом, у складу са законом који уређује електронско пословање, 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, потписани квалификованим електронским потписом

IX Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.680,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18, 31/19, 37/19- Др. закон).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

- ❖ Идејног решење - главна свеска, број 10/2020 од априла 2020.год за изградњу магацина готових производа, на к.п. бр. 2740 и 2787/2 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Пројектног бироа "MILETIĆ Pro&Ing" ДОО Београд, одговорно лице пројектанта Јована Милетић, главни пројектант и одговорни пројектант Мирјана Симоновић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 И408 10;
- ❖ Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа " ТЕРРА" Младеновац;
- ❖ Услови од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА", Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 124703/2-2020 од 29.04.2020.год;
- ❖ Услови за пројектовање и прикључење и укрштање и паралелно вођење инсталација од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" Младеновац ул. Краљице Марије број 32 од 27.04.2020.год;
- ❖ Услови од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84.0.0.0 ВМ, М-111/20 од 04.05.2020.год., уз које је достављен Уговор о изградњи прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије;
- ❖ Обавештења од ЈКП "БЕОГРАДСКЕ ЕЛЕКТРАНЕ", број VIII-3094/2 од 16.04.2020.год.
- ❖ Услови од Јавног предузећа "Србијагас", Сектор за развој, Нови Сад, број ОР 193/20 од 27.04.2020.год.
- ❖ Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-329/20 од 22.05.2020.год.
- ❖ Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-04-301-1492/2020 од 14.04.2020.год;
- ❖ Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-085-5576/2020 од 16.04.2020. године.

XII 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. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) прибавити Решење о грађевинској дозволи за изградњу стамбено-пословне зграде 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20).

За изградњу недостајуће инфраструктуре за потребе прикључења објекта на ЕДБ мрежу потребно је прибавити локацијске услове, на основу којих се не може се започети са изградњом, већ 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20) 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон, 9/20).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. имаоцима јавних овлашћења,
3. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

СР

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник