

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-11762-LOC-1/2017**
инт. број: III-07-350-110/2017
Младеновац
Датум: **19.06.2017.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-11762-LOC-1/17, интерни број III-07-350-110/2017, **Спољнотрговинског предузећа "Техничарвент" ДОО, Младеновац** кога заступа законски заступник **Јуришић Милан**, који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Манише Рибара из Младеновца за издавање локацијских услова за изградњу индустријске зграде (хала за монтажу металних алата и компонената од готових елемената), на кп. бр. 2263, 2264, 2265 КО Рајковац, 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), Одлуке о допунама одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Сл. лист града Београда", број 29/03), Регулационог плана "Рајковац" ("Сл. лист града Београда", број 23/02), 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 изградњу индустријске зграде (хала за монтажу металних алата и компонената од готових елемената) и водонепропусне септичке јаме, на кп. бр. 2263, 2264, 2265 КО Рајковац, 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. 2263, 2264 и 2265 све КО Рајковац
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:** укупно **0.20.27ха**
кп. бр. 2263 КО Рајковац, пов. 0.07,47ха
кп. бр. 2264 КО Рајковац, пов. 0.06,43ха
кп. бр. 2265 КО Рајковац, пов. 0.06,37ха
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 650,35m²
Спратност: део П+1
део П+0
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- (125103) -наткривена зграда која се употребљава за индустријску производњу,
нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу.
"Г"- (222330) - водонепропусна септичка јама

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- На основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) предметне парцеле бр. 2263, 2264 и 2265 КО Рајковац, налазе у зони остало грађевинско земљиште - породично становање, ширег градског подручја.
- Такође, предметне парцеле бр. 2263, 2264 и 2265 КО Рајковац, налазе се и у обухвату Регулационог плана "Рајковац" у Младеновцу („Сл. лист града Београда“ бр. 23/02) зона индивидуалног становања, ширег градског подручја.
- **Могућности интервенција у простору:**
 - надоградња 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.
 - изградња помоћног објекта који је у функцији главног објекта, на парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гаража, остава, септика јама, бунари, цистерне за воду и сл.)
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Предметне парцеле имају излаз на јавну саобраћајну површину ул. Билогорска (стари назив ул. Станоја Бугарског), преко прилазног пута кп. бр. 2268 КО Рајковац, власништво инвеститора, па испуњавају услове за грађевинску парцелу.
- **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).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметне парцеле су неизграђене.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Дозвољени параметри:**
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	Вишепородично становање	Индустрија, производне делатности	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

- **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 објекта од линије суседне парцеле је 2.00m.
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).

- **За индивидуалне парцеле које се налазе унутар овог плана утврђује се:**
 - објекти су постављени као слободностојећи,
 - објекат лоцирати на грађевинску линију,
 - испади на објекту не могу пролазити грађевинску односно регулациону линију више од 1,20m и то на делу објекта вишем од 2,50m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију,
 - грађевинску линију могу прећи излози локала 30cm ако је тротоар ширине 3,00m (ако је тротоар мањи испад није дозвољен),
 - а) транспарентне браварске конзолне надстрешнице могу прећи 2,00m ако су на висини већој од 2,50m,
 - б) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом ширине 1,00m на висини преко 2,50m,
 - в) конзолне рекламе 1,20m на висини преко 2,50m, еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и слично 1,20m на делу фасаде ка улици не већи од 50% површине уличне фасаде ка дворишту,
 - г) отворене спољне степенице ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин. 3,00m и ако савлађује висину макс. 0,90m, ако савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит,
 - д) грађевински елементи испод коте тротоара могу прећи грађевинску линију:
 - максимални надзидак на поткровним етажама је 1,80m,
 - висина оgrade парцеле је макс. 0,90m за зидане пуне оgrade и макс. 1,40m за транспарентне оgrade,
 - ограда се поставља на регулациону линију,
 - све сливне површине у оквиру парцеле морају имати минимални пад од 1,5 %,
 - спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским или урбанистичким пројектом,
 - у оквиру стамбеног објекта могу се обављати делатности тако да та површина не прелази трећину бруто развијене стамбене површине објекта, под условом да та делатност не изазива негативне утицаје на живот и средину.

- **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 надзидка 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 фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

- **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 (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. шахтови 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.
- **Пристап:** из ул. Билогорска (стари назив ул. Станоја Бугарског), преко прилазног пута кп. бр. 2268 КО Рајковац, власништво инвеститора.
- **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.
- **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) парцеле бр. 2263, 2264 и 2265 КО Рајковац, налазиле су 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.

VI УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да се приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-79-1/17 од 14.06.2017.год.

❖ **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-11762-ЛОС-1/17 од 18.05.2017.год.**

С обзиром да у близини предметних парцела не постоји изграђена канализациона мрежа потребно је изградити водонепропусну септичку јаму.

Правила грађења за водонепропусну септичку јаму (категорија Г, класификациони број 222330):

Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте - минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,00m, а од границе суседне парцеле 3,00m.

Отпадне воде треба да отичу у затворену водонепропусну септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине, а одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин. 1,5% према септичким јамама до изградње уличне канализације.

• **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, стандард 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 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, 77/15 и 58/16).

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 и 145/14) да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 2263, 2264 и 2265 све КО Рајковац.

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 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. 113/15и 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 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.

IX Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

X 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, 61/15 и 96/16).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главне свеске и пројекат архитектуре, број ИДР 25/2017 од маја 2017.год. за изградњу индустријске зграде- хала за монтажу, на кп. бр. 2263, 2264 и 2265 КО Рајковац, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице "ТР" из Младеновца, главни и одговорни пројектант Ивана Бркић, дипл. инж арх. са лиценцом 300 М474 13;
2. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-79-1/17 од 14.06.2017.год;
3. Услови за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац ул. Краљице Марије бр. 32 од 18.05.2017.год;
4. Катастарско-топографског плана израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" Младеновац;
5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-395/2017 од 08.05.2017.год;
6. Копије плана парцеле за кп. бр. 2263, 2264 и 2265 све КО Рајковац, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-72/2017 од 05.05.2017. 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 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

Начелник:
Катарина Стевановић, д.и.г.