

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-1209-LOCA-3/2023**
инт. број: III-07-350-153/2023
Младеновац
Датум: 18.04.2023. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-1209-LOCA-3/2023** (интерни број III-07-350-153/2023), **Изети Гајура**, преко пуномоћника Манише Рибар за измену локацијских услова број ROP-MLA-1209-LOC-1/2023 (III-07-350-31/2023) од 08.02.2023.год. за изградњу индустријске зграде - хала за монтажу у ул. Савића млин у Младеновцу, на к.п. бр. 2862/1 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац, 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, 9/20, 52/21), 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" 115/2020), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), Плана детаљне регулације између улица Карађорђева, 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, 73/22) издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

И за изградњу индустријске зграде - хала за монтажу, на к.п. бр. 2862/1 КО Младеновац Варош у градској општини Младенова, ц потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Планом детаљне регулације између улица Карађорђева, 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. 2862/1 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **1.57,02ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"В" -125102 -индустријска зграда (натрживене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.)

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРГП: 934.72м²

Спратност: П+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2862/1 КО Младеновац Варош, на основу Планом детаљне регулације између улица Карађорђева, 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 2 целина 5. остало грађевинско земљиште, зона индустрије и производно услужне делатности.

У овој целини изграђени су објекти индустрије и производно услужне намене. Могуће је изградити нове објекте у складу са планираном наменом, на слободним парцелама, а на постојећим изграђеним објектима вршити реконструкцију, санацију до

параметара утврђених планом.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кп. бр. 2862/1 КО Младеновац Варош, изграђена су четири (4) објекта и то:

- објекат број 1- пословна зграда за коју није утврђена делатност, спратности П+0, пов. 1087m² у основи, објекат има одобрење за употребу, који се задржава;
- објекат број 2- пословна зграда за коју није утврђена делатност, спратности Под.+П, пов. 395m² у основи - објекат има одобрење за употребу, који се задржава;
- објекат број 3- зграда пословних услуга, спратности П+0, пов. 203m² у основи, - објекат има одобрење за употребу, предвиђен за рушење;
- објекат број 4- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 4m² у основи, -изграђен без одобрења за градњу.

За предметни објекат који је предмет измене у погледу промене намене објекта, издати су Локацијски услови број ROP-MLA-1209-LOC-1/2023 (III-07-350-31/2023) од 08.02.2023.год. и Решење о грађевинској дозволи број ROP-MLA-1209-CPI-2/2023 (III-07-351-188/2023) од 03.03.2023.год.

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

Предметна парцела је изграђена и има приступ јавној саобраћајној површини, излаз на улицу Савића Млин (кп. 2880/2 и 2862/4 обе КО Младеновац Варош).

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Урбанистички параметри:**

- Процент изграђености: **70%**
- Коефицијент изграђеност: **0,6-2,0**
- Макс. спратност: **П+1 до П+1+Пк.**

- **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).

- **Иструменти и регулације простора:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

Грађевински објекат 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 и регулационе линије.

- **Висинска регулација:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или више објеката. 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 kotaма, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

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

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

- Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи навише 1.80м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м. на делу објекта вишем од 3,0м.

- Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- **Грађевински елементи** (еркери, доскати, балони, улазне настрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0м и то:

- на делу објекта ка улици максимално 1,20м

- ка бочним странама 1,50м

- ка дворишној страни 1,50м.

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 власник суседне парцеле), нити регулациону линију.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађује висину до 120,0см.

Степенице које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.

- **Приступ:** са улице Савића Млин (кп. 2880/2 и 2862/4 обе КО Младеновац Варош), која чини постојећу и планирану саобраћајницу.

- **Паркирање:** За потребе паркирања возила обезбедити 1 паркинг место на 70м² продајног простора и административног простора, а за запослене у производњи око ППМ на 4 запослена.

- **Ограђивање:**

Парцеле индустрије могу се ограђивати оградом висине до 3,0м.

Према другим наменама потребно је обезбедити минимум 4,0м заштитно зеленило.

- **Одводњавање и нивелација:**

Платои и отворена складишта могу се градити уз обезбеђење одвођења површинских вода системом атмосферске канализације..

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објекта у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.

- **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 локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Обзиром да се измена Локацијских услова односи на промену намене објекта (промена класификације и категорије објекта) без повећање бруто површине објекта, без повећања капацитета прикључака на инфраструктурну мрежу, у поступку измене Локацијских услова тражени су нови услови само од "МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду".

Сви други издати Услови за пројектовање и прикључење од Имаоца јавних овлашћења се задржавају.

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Измене Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима у погледу мера заштите од пожара од:

v. МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-28-312/2023 од 06.04.2023.год.

Сходно чл. 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 117/2017) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/2018) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити насагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-1209-LOC-1/23 од 03.02.2023.год. за одлагање комуналног отпада, шута и земље.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-1209-LOC-1/23 од 03.02.2023.год., сагласност на локацију.

Наведени услови за пројектовање и прикључење 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, 52/21) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

У Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање измене 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. Закон, 9/20, 52/21) 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 Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за измену грађевинске дозволе и извод из пројекта за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решење о измени грађевинске дозволе 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.

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

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **4.090,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, број ИДР 01/23 јануар 2023.год. за изградњу индустријске зградехала за монтажу, на кп. бр. 2862/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновца, одговорно лице Маниша Рибар, одговорни пројектант Ивана Ненадовић дипл. инж. арх. са лиценцом 300 М474 13;
2. Катастарско-топографски план за предметну парцелу, израђен од стране Геодетског бироа "МЕЂА" из Младеновца;
3. Услове од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број 217-162/2023 од 06.04.2023.год;
4. Услова за одлагање комуналног отпада, шута и земље од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 03.02.2023.год.
5. Сагласности на локацију од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 03.02.2023. год.
6. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-1279/2023 од 23.01.2023.год;
7. Копије плана парцеле за кп. бр. 2862/1 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-977/2023 од 20.01.2023. године.

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, електронским путем преко Агенције за привредне регистре.

На основу измене локацијских услова не може се започети са изградњом, већ је потребно, сходно чл. 142. 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, 52/21) прибавити Решење о измени грађевинске дозволе 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, 52/21).

Доставити:

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

СР

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник