

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-11742-LOC-1/2022**

инт. број: III-07-350-188/2022

Младеновац

Датум: **26.04.2022.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: ROP-MLA-11742-LOC-1/2022 (интерни број III-07-350-188/2022) од 15.04.2022. год. који је поднео Марко Алексић пр Производња вина Винарија КАТАРЗА Кораћица из [REDACTED] матични број правног субјекта [REDACTED], преко пуномоћника Предузећа за инжењеринг, изградњу и инвестиције DOMUS INVEST D.O.O. Београд (Звездара) које заступа Стојановић Драган, из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу објекта са дегустационом салом и туристичким садржајем спратности П+Пк (категорија А, класификациони број 127121), на кп. бр. 484/1, 484/2 и 465 КО Кораћица, 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 и 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај („Сл. гласник РС“, бр. 146/14), чл. 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16 - одлука УС и „Сл. лист града Београда“ бр. 60/19), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу објекта са дегустационом салом и туристичким садржајем спратности П+Пк (категорија А, класификациони број 127121), на кп. бр. 484/1, 484/2 и 465 КО Кораћица у ГО Младеновац.

Сходно чл. 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), констатовано је да **нису испуњени услови** за изградњу објекта са дегустационом салом и

туристичким садржајем спратности П+Пк (категорија А, класификациони број 127121), на кп. бр. 484/1, 484/2 и 465 КО Кораћица, у складу са поднетим захтевом.

II ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА

Предметне парцеле к.п. бр. 484/1, 484/2 и 465 КО Кораћица се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налазе **изван грађевинског подручја сеоске зоне, у зони пољопривредно земљиште.**

Предметне парцеле се налазе у обухвату Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај („Сл. гласник РС“, бр. 146/14) пољопривредно земљиште у III степену заштите и у обухвату еколошки значајног подручја „Космај“ еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС“, бр. 102/20105). Подручје је у обухвату EMERALD подручја- Космај RS0000059.

Просторни план градске општине Младеновац ("Службени лист града Београда", број 53/12) примењује се по питању намене површина (пољопривредно, шумско, водно и грађевинско земљиште) и правила уређења и правила грађења, у обухвату овог просторног плана, односно на подручју изван површина планираних за директно спровођење овим просторним планом.

Намену површина утврђену овим просторним планом у зонама I, II и III степена (режима) заштите није могуће мењати другим планским документима.

Према Централном регистру заштићених природних добара Завода за заштиту природе Србије, на територији општине Младеновац налази се део заштићеног природног добра -предео изузетних одлика "Космај" (Решење је објављено у "Сл. листу града Београда", бр. 29/2005 од 27.12.2005. године). Заштићено природно добро категорише се као значајно природно добро, са установљеним режимом заштите II и III степена. Подручје је заштићено ради очувања и унапређења живописних пејзажних обележја и ненарушених примарних предеоних вредности, шума и вода, разноврсности и богатства биљног и животињског света и станишта, добара културне баштине, као и ради обезбеђења одрживог развоја, односно уређења и коришћења простора који има природни, културно-историјски, туристички, рекреативни и пољопривредни значај.

Режим заштите III степена којим се утврђује "селективно и ограничено коришћење природних богатстава и контролисане интервенције у простору уколико су усклађене са функцијама природног добра или су везане за наслеђе традиционалне облике обављања привредних активности и становања укључујући и туристичку изградњу".

На подручју заштићеног природног добра ПИО Космај, тач. 5-9 Решење о стављању под заштиту природног добра "Космај" утврђене су опште мере заштите и коришћења заштићеног подручја.

Тако, на заштићеном природном добру са установљеним режимом заштите II и III степена, утврђују се опште мере заштите и коришћења којима се забрањује:изградња индустријских објеката, изградња пољопривредних и других привредних објеката и објеката комуналне, саобраћајне и енергетске инфраструктуре чије грађење и реконструкција или рад може негативно утицати на квалитет ваздуха, вода, земљишта, живог света, шума, лепоте предела, културних добара или друге значајне утицаје на животну средину, изградња и реконструкција стамбених, економских и помоћних објеката пољопривредних домаћинстава и викенд објеката изван грађевинског рејона за које нису донети планови и други акти којима се уређује грађење изван постојећих грађевинских парцела, експлоатација минералних сировина, разградња и други видови оштећивања и уништавања објеката који по својим архитектонско-грађевинским одликама, времену настанка и намени представљају споменике народног градитељства, прекомерно, нестручно и непрописно коришћење и сеча шуме,

уништавање, брање или сакупљање биљака и животиња које су заштићене као природне реткости, преоравање земљишта, крчење шума и обављање других радњи на местима и на начин који могу изазвати процесе јаке и ексцесивне водне ерозије и неповољне промене изгледа предела. одлагање и бацање комуналног отпада и отпада из пољопривредних домаћинстава изван места одређеног за ту намену, одлагање отпадних возила, отпадног грађевинског материјала, амбалаже, индустријског и другог отпада, као и нерегулисано складиштење стајског ђубрета, руковање хемикалијама, нафтним дериватима и другим опасним и отровним материјама и производима, на начин који може проузроковати удес или загађивање земљишта и вода, нерегулисано испуштање отпадних вода из домаћинстава, туристичко-угоститељских, угоститељских, услужних и других објеката, и запуштање и закоровљавање обрадивог пољопривредног земљишта, путева, водотока, површина намењених за рекреацију или народне светковине и друге скупове, земљишта у путном и водном појасу, околини културних добара, историјских споменика и јавних чесама.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, РПП града Београда-Измене и допуне, као и основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта (плански документ ради очувања расположивог пољопривредног земљишта).

Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе.

Пољопривредно земљиште као природни ресурс на подручју општине Младеновац, првенствено плодно земљиште, користиће се у складу са правилима која обезбеђују њихово одрживо коришћење, уз максимално очување и заштиту. Планом се посебно прописују правила коришћења простора која обезбеђују да се пољопривредна производња, изградња насеља, привредних објеката, саобраћајница, привредних, туристичких и других објеката одвија у складу са циљевима коришћења и заштите природних ресурса планског подручја.

Заштита земљишта остварује се:

-рационалним коришћењем пољопривредног земљишта

-ограничавањем ширења насеља и привредних делатности на квалитетним пољопривредним земљиштима, забраном изградње на пољопривредном земљишту од I до IV катастарске класе и у посебним случајевима када није могуће пронаћи алтернативне локације

- контролом коришћења вештачких ђубрива и пестицида, информисањем и образовањем пољопривредних произвођача о принципима органске пољопривреде и утицајима агрохемијских средстава и пољопривреде на животну средину

-вођењем евиденције власника и корисника обрадивог пољопривредног земљишта од I до IV катастарске класе о количини унетих минералних и органских ђубрива и пестицида, при чему је потребно, најмање сваких пет година, да врше контролу количине унетих минералних и органских ђубрива и пестицида и коначно, поступају по препоруци из извештаја о резултатима испитивањима

-уситњавањем обрадивог пољопривредног земљишта парцела не може бити површине мање од пола хектара, а обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мање од једног хектара.

Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте на пољопривредном земљишту

Планом су дефинисана општа правила урбанистичке регулације и парцелације која се односе на све намене у оквиру пољопривредног земљишта, као и појединачна правила која су карактеристична за сваку намену и типологију градње.

Пољопривредно земљиште обухвата површине намењене пољопривредној производњи и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, плантаже, расаднике, стакленике и пластенике, пољозаштитне појасеве, угаре, вишегодишње засаде, ливаде, пашњаке, рибњаке, итд.

На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Намена објеката

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти издвојени по намени: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, расадници, стакленици, пластеници), породични стамбени објекти-пољопривредна домаћинства, објекти инфраструктуре (где се препоручује земљиште ниже бонитетне класе), водопривредни, комунални и други објекти, простори и објекти за експлоатацију минералних сировина, комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др. проширење грађевинског подручја и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробаља, сточних гробаља и јама гробница, санитарних депонија и сл.).

У зони еколошке пољопривредне производње дозвољена је изградња магацина репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објеката за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче и сл.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОМОЋНЕ ОБЈЕКТЕ:

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња или постављање помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, виноградарске кућице и др. кућице). Површина помоћних објеката може износити максимално 25m². Дозвољена је изградња надстрешница, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи највише 30m².

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕКОНОМСКЕ ОБЈЕКТЕ

Економски објекти јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане,

Ћумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

Економски објекти из члана 2. став 1. тачка 24а. 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 52/21), се граде на пољопривредном газдинству.

-Увидом у Геодетско-катастарски информациони систем РГЗ-а од 06.04.2022.год. утврђено је да су за предметне парцеле кп. бр. 484/1, 484/2 и 465 КО Кораћица уписане: врста земљишта: пољопривредно земљиште, култура: њива 6 класе.

Планским актом прописано је да је забрањено коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе.

III На основу захтева и приложене документације констатовано је да нису испуњени услови за грађење с обзиром да објекат са дегустационом салом и туристичким садржајем спратности П+Пк (категорија А, класификациони број 127121), на кп. бр. 484/1, 484/2 и 465 КО Кораћица, у ГО Младеновац, није у складу са важећим планским документом, односно сепаратом.

Према смерницама за спровођење Просторног плана за потребе изградње појединачних индустријских и комерцијалних објеката у оквиру стамбене зоне, комплекса који имају одређен степен заштите као културно или природно добро, као и за туристичке локације и места за одмор, а на основу предходне израде Студије оправданости за проглашење туристичког простора обавезно је приступити изради урбанистичког пројекта.

Према смерницама за спровођење Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај („Сл. гласник РС“, бр. 146/14), прописано је да се за све зоне и комплексе са туристичком наменом на подручју Просторног плана, као и за изградњу свих објеката са туристичком наменом у зони са режимом заштите III степена природног добра обавезна израда плана детаљне регулације, изузев за пратеће садржаје у функцији туризма.

Чланом 60. став 3. Закона о планирању и изградњи је одређено да се урбанистички пројекат може израдити и за изградњу објеката који је у функцији обављања делатности пољопривредног газдинства, односно делатности сеоског туристичког домаћинства, наутичког туризма и /или ловног туризма (примера ради објекти за прераду и чување пољопривредних производа, објекти за смештај и исхрану туриста, објекти за производњу енергије из биомасе као обновљивог извора енергије у функцији пољопривредне производње и сл.), за подручје које није у обухвату планског документа који се може директно применити.

Чланом 61. Закона о планирању и изградњи је одређено да се приликом урбанистичко-архитектонске разраде локације урбанистичким пројектом може утврдити промена намене у смислу прецизирања компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре и компатибилности намена које су одређене у планском документу.

IV На основу ових локацијских услова не може се поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи.

V ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања Локацијских услова.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре, Београд ул. Бранкова број 25 са уплаћеном таксом у износу од 490,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 67/17, 85/18).

Доставити:

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

АЂ

Начелник:

Златко Рогоћ, дипл. правник