

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
ROP-MLA-25672-LOC-2/2019
инт. број: III-07-350-215/2019
Младеновац
Датум: 10.10.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Одсек за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број ROP-MLA-25672-LOC-2/2019 од 03.07.2019. године који је поднео ГТУР "Биг Хоусе" Игор Јовановић пр са седиштем у [REDACTED], преко пуномоћника Манише Рибар из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова бр.25, за издавање локацијских услова за изградњу затвореног складишта за готове керамичарке производе-санитарије и керамичке производе (категорија "Б" класификациони број 125221) на кп. бр. 2341/3 КО Младеновац Варош у ГО Младеновац, на основу члана 53а. и 57 ст. 9. 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 и 37/19- др.закон), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 113/15, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), 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", бр. 60/19) и члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18) доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу затвореног складишта за готове керамичарке производе-санитарије и керамичке производе, макс. димензија 26,00m x16,00m, макс. спратности приземље и спрат (П+1), на кп. бр. 2341/3 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације простора између улице Карађорђево, Магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - ррва фаза- ("Сл. лист града Београда", број 4/06).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
кп. бр. 2341/3 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.12.41ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Б"- (125221)**
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама) :
Бруто развијена грађевинска површина објекта је БРГП = 560,00 m².

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2341/3 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остало грађевинско земљиште, зона 2, целина 4, комерцијалне делатности ван ужег градског центра, с ограничењима - коридор инфраструктуре и шира зона заштите водоизворишта.

- **Могућност градње:**
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 сл.), и одговарајући пословно услужни капацитети - уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштитног земљишта.
- **Могућност градње у коридорима инфраструктуре:**
У целини коридора инфраструктуре није могућа изградња објеката осим ако то посебним условима надлежне комуналне институције другачије није наведено.
У коридорима инфраструктуре могуће је формирати платое и површине за мирујући саобраћај и сл.
- **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 - Улица IZ3, која је Планом детаљне регулације простора између улице Карађорђево, Магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - прва фаза ("Сл. лист града Београда", број 4/06), предвиђена за изградњу, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону комерцијалне делатности ван ужег градског центра:**
 - **Индекс изграђености парцеле износи:** 0,6 -1,7
 - **Степен заузетости парцеле (под објектима):** до 70%
 - **Процент озелењених површина:** 30%
 - **Максимална дозвољена спратност:** П+1 до П+1+Пк.
- **Посебна правила за изградњу објеката**
Грађевинска парцела мора имати минимални фронт ка регулационој линији од 15,0m.
Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката је 10,0ари.
Парцеле које имају мањи фронт сматрају се безусловним за изградњу објеката.
Минимална ширина приватног пролаза је 3,0m.
Парцеле које немају минимални фронт ка јавној површини сматрају се безусловним за изградњу објеката.
Парцеле које немају излаз на јавну површину безусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити приватни пролаз ради излаза на јавну површину.

Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m. од Улице IZ3.

- **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 простори, изложбени салони, свечане дворане и 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).

Висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,80m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,0m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- Грађевински елементи (еркери, доскати, балкони, улазне надстршнице и сл.) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m 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 савлађује висину до 120,0cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

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

- Објекти се постављају на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,0m.

- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,0m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.

- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објеката:**

- 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 одоколног терена 1,20m.

- **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 70m² корисног простора.

- **Правила за ограђивање парцеле:**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од максимално 0,90m или транспарентном оградом максималне висине 1,40m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.

Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,4m, тако да сви елементи ограде буду у парцели власника.

Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

Врата ограде не могу се отворити ван регулационе линије.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта. Код објекта 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 Улице IZ3.
- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама предметна парцела се налази у рејону III- подрејон III₂ - условно повољни су терени са већим ограничењима. Обзиром да се парцела налази у рејону III- подрејон III₂ - условно повољни су терени са већим ограничењима, потребно је:

 - израда дренажних система за одвођење површинских и подземних вода за читаво подручје плана или
 - да се на већем делу централног и јужног дела простора регулације изврши издизање тј. насипање терена у просеку 1,0 - 2,5m (у нижим деловима терена од коте од око 134,5НВ), односно бар 1,0m, од максимално регистрованих поплавних вода.
- **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. 2341/3 КО Младеновац Варош налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона комерцијалне делатности.

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 објекта, тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.
- **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.
- **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).
- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овим локацијским условима,

што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

IV МРЕЖА И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ **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:

1. Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3 , Услови за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-157-1/19 од 10.09.2019. године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број ПР-ЕНГ-01.127/01 од 10.09.2019. године.
2. ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32, Услови за пројектовање и прикључење на водовод и фекалну канализацију од 30.07.2019. год.
3. ЈКП "Младеновац" од 30.07.2019. године, Издавање сагласности на локацију
4. МУП Сектор за ванредне ситуације у Београду, Обавештење издато под 09/7 број 217-459/2019 од 23.07.2019. године

Наведени технички услови за пројектовање и прикључење су саставни део ових локацијских услова.

Правила грађења за септичке јаме (категорија Г, класификациони број 222330):

У близини предметне парцеле не постоји изграђена канализациона мрежа. 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. Гласник РС", број 72/18).

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

VII Захтев за издавање Грађевинске дозволе подноси се Одељењу за грађевинске 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. 113/15, 96/16 и 120/17) 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 сва акта која 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, потписаном 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 од 2.720,00 динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18), као и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара .

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења бр. ИДР 36/2019, од јула 2019. године израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "TR" Маниша Рибар пр из Младеновца, ул. Николе Пашића бр.2а/3, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Ивана Бркић, дипл.инж. арх. са лиценцом бр. 300 М 474 13

2. Пуномоћја

3. Записника (сагласност власника суседне парцеле 2340 КО Младеновац Варош), сачињен дана 05.08.2016.год, пред службеним лицем овог Одељења

4. Копије плана бр. 952-04-085-9803/2019 од 08.07.2019. године издате у РГЗ-у, Служба за катастар непокретности Младеновац

5. Копије катастарског плана водова бр. 952-04-301-2101/2019 од 08.07.2019. године издате у РГЗ-у, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд

6. Катастарско-топографског плана израђеног у Геодетском бироу "TERRA" Степић Миодраг пр из Младеновца

7. Услова за пројектовање и прикључење на водовод и фекалну канализацију од 30.07.2019. год. издати од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр.32

8. Издавање сагласности на локацију од ЈКП "Младеновац" од 30.07.2019. године

9. Обавештења издатог од МУП Сектор за ванредне ситуације у Београду под 09/7 број 217-459/2019 од 23.07.2019. године

10. Услова за пројектовање и прикључење број 84110, ВМ, ЕМ-157-1/19 од 10.09.2019. године издатих од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" д.о.о., Београд, ул. Масарикова 1-3,

11. Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број ПР-ЕНГ-01.127/01 од 10.09.2019. године.

XI УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре, Београд, ул. Бранкова број 25 са уплаћеном таксом у износу од 466,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 67/17 и 85/18).

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 и 37/19-др.закон) прибавити Грађевинску дозволу по чл.135. Закона о планирању и изградњи 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 и 37/19- др.закон).

Доставити:

1. Подносиоцу захтева

2. Имаоцима јавних овлашћења и

3. на објаву на сајту ГО Младеновац www.mladenovac.gov.rs

АЂ

НАЧЕЛНИК:

Златко Рогић, дипл. правник