

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: ROP-MLA-13721-LOC-1/2023

инт. број: III-07-350-250/2023

Младеновац

Датум: 01.06.2023. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-13721-LOC-1/2023** (интерни број III-07-350-250/2023), Друштва за производњу амбалажа "АЛПЛА" [REDACTED] [REDACTED] преко пуномоћника Анђелке Цветковић [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за пренамену и адаптацију индустријског објекта (означеног бројем 3) у производни објекат-радионица, у ул. Иве Андрић, на кп. бр. 5834 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, 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 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), 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), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 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:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За пренамену и адаптацију индустријског објекта (означеног бројем 3) у производни објекат-радионица, у ул. Иве Андрић, на кп. бр. 5834 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).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. 5834 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА: **пов. 3.11,24ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"В"- (125102) - радионица преко 400m²

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРГП: 1.564,00m²

Спратност: П+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број **5834 КО Младеновац Варош**, на основу 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), налази се у зони остало грађевинско земљиште- зона 2, целина 4- комерцијалне делатности, ван ужег градског центра.

- **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 изграђени индустријски објекти са пратећим помоћним и пословним објектима. Парцела чини комплекс индустрије -комерцијалне делатности, и сви објекти се задржавају.
- Предмет пренамене и адаптације индустријског објекта је објекат означен бројем 3 на копији плана парцеле, површине 1564m², спр. П+0. објекат има 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 коефицијента изграђености не улазе етажне 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 објеката 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, докати, 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 објекта 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 објекта 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 III₃ - условно повољни терени са већим ограничењима.

- **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 је предметни објекат прикључен на инфраструктуру и да се пренаменом и адаптацијом не повећава капацитет прикључка на инфраструктуру, нису тражени нови услови за пројектовање и прикључење објекта од имаоца јавних овлашћења, већ су тражени само услови у погледу мера заштите од пожара од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду.

v. МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број 217-285/2023 од 01.06.2023.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 на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

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, 52/21) и осталих важећих прописа стандарда и норматива.

IV Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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).

V Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за Решење о одобрењу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VI Захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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.

VII Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

VIII 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).

IX ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

- v. Идејног решење - главне свеске, број 09/2023 мај 2023.год. за пренамену и адаптацију индустријског објекта (означеног бројем 3) у производни објекат- радионица, у ул. Иве Андрић, на кп. бр. 5834 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Студија за пројектовање "KONCEPT DIZAJN STUDIO", Чачак, одговорно лице пројектанта Марија Миљић, главни пројектант Анђелка Цветковић, маст. инг. арх. са лиценцом 321 A015 21;
- v. Катастарско-топографског плана за предметну локацију, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа " ЛАКИ ПРЕМЕР" Младеновац;
- v. Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП-а, Сектор за вандредне ситуације, Управа за вандредне ситуације у Београду, број 217-285/2023 од 01.06.2023.год.
- v. Копије плана парцеле, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-9670/2023 од 15.05.2023. године.
- vi.
- v. **X 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 пренаменома и адаптацијом постојећег објекта, већ је потребно, 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, 52/21) 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 и 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 Рогвић, дипл. правник