

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Г р а д Б е о г р а д

Управа градске општине Младеновац

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

**Број: ROP-MLA-24131-LOC-1/2022**

Инт. број: III-07-350-396/2022

Датум: 12.08.2022. године

М л а д е н о в а ц

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву **ROP-MLA-24131-LOC-1/2022**, инт. бр. III-07-350-396/2022 од 05.08.2022. године који је поднела **Старовић Милица ЈМБГ** [REDACTED] из [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Милене Славиковић из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта са пратећим садржајима (категирија Б, класификациони број 112221- 47,83%, 123001- 21,61%, 127121- 30,56%) на кп.бр. 1697/1 и 1697/2 КО Велика Крсна у ГО 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- 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), члана 77. став 2. алинеја 3. Статута града Београда ("Сл.лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010 и 23/13 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16- одлука УС и "Сл.лист града Београда", бр. 60/2019), члана 13. став 2. алинеја 3. 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. 82/2019) и решења начелника Управе градске општине Младеновац бр. III-08-120-23/2022 од 26.07.2022. год. доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбеног објекта спратности П+0 са пратећим садржајима и то: кућа за одмор спратности П+0, помоћни објекат спратности П+0, надстрешница за паркинг пољопривредних машина спратности П+0 и отворени спортски терен (категирија Б, класификациони број 112221- 47,83%, 123001- 21,61%, 127121- 30,56%) на кп.бр. 1697/1 и 1697/2 КО Велика Крсна 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 стамбеног објекта са пратећим садржајима (категирија Б, класификациони број 112221- 47,83%, 123001- 21,61%, 127121- 30,56%), на кп. бр. 1697/1 и 1697/2 КО Велика Крсна, у складу са поднетим захтевом.

## II ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА

На основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) предметна парцела к.п. бр. 1697/1 КО Велика Крсна се налази у грађевинском подручју- сеоска зона, земљиште планирано за изградњу, а к.п. бр. 1697/2 КО Велика Крсна се налази изван грађевинског подручја сеоске зоне, пољопривредно земљиште.

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чине појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600 m<sup>2</sup> до 1000 m<sup>2</sup>, изузетно већим од 2000 m<sup>2</sup>, на којима се развила специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности) чине:

1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.

2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

3) окућница-део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњаком, виноградом и др. Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл.

Економски објекти су 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 (помоћни) објекти:

- испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке;

- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и

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

Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сточарства мањег капацитета.

**Компатибилне намене** становању су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

### Типови објеката

Објекти у сеоским зонама према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани), у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) или полуатријумски.

### **Урбанистички показатељи за сеоску зону:**

Максимални индекс изграђености „И“ на парцели: 0,5

Макимални индекс заузетости парцеле (С): 30%

Максимална спратност: П+1+Пк, односно највише до три надземне етаж

Мин. % зелених површина: 30%

Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

### **Правила формирања грађевинске парцеле**

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.

У оквиру формираних сеоских насеља на парцелама на којима постоје стамбени објекти, као и на парцелама у непосредном окружењу, могу се градити и мешовити стамбено-пословни садржаји, као и објекти са искључиво пословним функцијама као пратећим функцијама уз становање. Пословни садржаји у оквиру ових центара могу бити услужне, трговинске, угоститељске или занатске делатности.

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици у насељима за све врсте изградње објеката у сеоским зонама, односно насељима износи:

- минимална величина парцеле 300,00m<sup>2</sup>
- минимални фронт парцеле 12,00 m.

### **Положај објекта на парцели**

При планирању и организацији парцеле у зависности од нагиба терена треба поштовати следеће правило:

-На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут, најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m, а економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти, најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50 m, а економског 3,00 m.

Ако су испуњени горе наведени услови, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији. Растојање од грађевинске до регулационе линије утврђује се применом општих правила регулације утврђених правилником увећаним за најмање 3,00 m зеленог простора.

## **Сеоски објекти**

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоски објекат је 5,00 m.

У зони изграђених сеоских објеката растојање регулационе линије од грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне орјентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од 4,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00 m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката, у зависности од намене и типа градње.

## **Преграђивање парцеле:**

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оградне не може бити већа од висине спољне оградне.

## **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 25m<sup>2</sup>. Дозвољена је изградња надстрешница, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи највише 30m<sup>2</sup>.

## **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, бетонирани силио јаме и силио 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 12.08.2022.год. утврђено је да је за предметну парцела кп. бр. 1697/2 КО Велика Крсна уписана врста земљишта: пољопривредно земљиште, култура: воћњак 4. 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 изградња стамбеног објекта спратности П+0 са пратећим садржајима и то: кућа за одмор спратности П+0, помоћни објекат спратности П+0, надстрешница за паркинг пољопривредних машина спратности П+0 и отворени спортски терен (категорија Б, класификациони број 112221- 47,83%, 123001- 21,61%, 127121- 30,56%) на кп.бр. 1697/1 и 1697/2 КО Велика Крсна, није у складу са важећим планским документом, односно сепаратом.

Чланом 60. став 1. Закона о планирању и изградњи Урбанистички пројекат се израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локација.

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. на објаву на интернет сајту ГО Младеновац

Начелник:

Златко Рогоћ, дипл. правник