

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-26905-LOC-1/2022**

инт. број: III-07-350-442/2022

Младеновац

Датум: **31.08.2022.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: ROP-MLA-26905-LOC-1/2022 (интерни број III-07-350-442/2022) од 30.08.2022.год. који је поднео Јовановић Александар [REDACTED] [REDACTED] преко пуномоћника Манише Рибар [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу затвореног складишта (категорија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, 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), 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 затвореног складишта (категорија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, општина Младеновац.

Сходно чл. 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), констатовано је да **нису испуњени услови** за изградњу затвореног складишта (категорија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, спратности П+0, БРГП 786.67m², на кп. бр. 252/2 КО Границе, у складу са поднетим захтевом.

II ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА

Предметна парцела к.п. бр. 252/2 КО Границе, на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налази се у грађевинском подручју – зона ретких насеља и породичне градње.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина фронта парцеле према саобраћајници) за сваку појединачну намену, а према типологији објекта на парцели.

Грађевинске парцеле и парцеле на којима је дозвољена градња.

Грађевинска парцела је 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.

Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим Планом дозвољена градња објекта који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји). Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже). Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

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

Породично становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама са максимално четири стана.

Објекти са доминантном наменом становања, могу имати елементе пољопривредног домаћинства (баште, објекти за смештај стоке, пољопривредних машина и сл.).

Изражена је тенденција трансформације мешовитих домаћинстава (становање и пољопривредне делатности) у непољопривредна.

Друге компатибилне намене које могу бити заступљене на парцелама породичног становања су: трговина, пословање, производња, услуге и др., које се претежно развијају у приземљима објеката. У зонама породичног становања дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање као и животну средину. Однос становања и делатности је максимално 80%:20%.

- **Урбанистички показатељи за зоне ретких насеља и породичне градње**

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	парцеле <700m ²	парцеле >700m ²
макс. индекс изграђености (И)	1	0,6
макс. индекс заузетости (С)	40%	30%
макс. спратност	П+2+Пк (Пс), макс. до 4 надземне етажe	П+1+Пк
мин. % зелених површина	25%	30%

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

Индустријска постројења са агресивним отпадним водама пре испуста у градску канализацију морају обавити интерни предтретман механичко - хемијског пречишћавања.

Канализациона мрежа за остала насеља на подручју општине Младеновац планираће се према пројектима скупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода.

Могућа је изградња више парцијалних јавних система, заједничке канализационе мреже и мањих пакетних постројења за пречишћавање отпадних вода за групе кућа, део насеља или цело сеоско насеље.

- **Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву:**

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

-комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продајни објекти, продавнице, пословни простори, ресторани, пијаци итд.

-мање производне јединице-мали производни погони: мале фабрике, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пласичних маса итд.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

-самостални објекат на парцели

-у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 2000 m².

- **Правила регулације и парцелације**

За комерцијале и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила :

-приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова,

-уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50 m,

-организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене,

-својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од неквалитетних материјала,

-приступи-улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора,

-није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади и сл.) у отвореном простору на парцели-дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта

-привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству-буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.

-у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00 m према контактним парцелама друге намене и 6,00 m према улици.

- **Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**

- слободностојећи објекти: мин. пов. парцеле 300m²; мин. ширина парцеле 10m

- у непрекинутом низу и полуатријумски: мин. пов. парцеле 200m²; мин. ширина парцеле 5m

- једнострано узидани: мин. пов. парцеле 200m²; мин. ширина парцеле 8m.

- **Типови објекта:**

Објекти према типологији градње могу бити:

- слободностојећи

- у непрекинутом низу (двострано узидани)

- у прекинутом низу (једнострано узидани)

- последњи у низу или двојни

- полуатријумски

- **Правила формирања грађевинске парцеле:**

Породични стамбени објекти се граде на засебним грађевинским парцелама.

Није дозвољена изградња више објеката на парцели осим пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.

За формирање грађевинске парцеле у унутрашњости блока, мора се формирати засебна грађевинска парцела саобраћајнице минималне ширине 3,50m. Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и овим планом дозвољена градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји).

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

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације - 1.50m. (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm).

- на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2.50m.

- минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0m).

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

-Минимално растојање од бочног суседног објекта 4,0m.

-минимално растојање од бочног суседног објекта (једнострано узиданог или слободностојећег) - 5,5m.

- **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5,0m.

- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОМОЋНЕ ОБЈЕКТЕ:

- На парцели се могу планирати помоћни објекти, као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економско дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и сл. под условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине;

Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под овим објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле;

Максимална висина помоћних објеката износи 5m.

Површина помоћних објеката може износити максимално 25m².

Дозвољена је изградња надстрешнице, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да је тада укупна површина објекта износи највише 30m².

- **Стамбено двориште садржи:** помоћне објекте (гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, оставе).

Обзиром да је на предметној парцели изграђен главни објекат, зграда осталих индустријских делатности- хала за монтажу и склапање ПВЦ и алуминијумске столарије, пов. 450м²- зграда има одобрење за употребу, није дозвољена изградња још једног главног објекта на парцели- затворено складиште (категирија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, спратности П+0, БРГП 786.67м², већ је дозвољена изградња само пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта: објекти у служби пољопривреде, радионице, гараже, вртни павиљони, стаклене баште, затворени базени, фонтане, спортски терени и сл.

Увидом у идејно решење утврђено је:

- да је планирна изградња затвореног складишта (категирија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, спратности П+0, БРГП 786.67м², на удаљености од приступног пута кп. бр. 183/5 КО Границе, на 2.50м. што је у супротности са планским актом, где је прописана удаљеност између регулационе и грађевинске линије 5,0м.

- да је планирна изградња затвореног складишта (категирија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, спратности П+0, БРГП 786.67м², на удаљености мање од прописане планским актом од међе са кп. бр. 237/1 КО Границе, што је у супротности са планским актом, где је прописано минимално растојање објекта од задње границе парцеле 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0м).

- да нису приказани постојећи објекти на суседним парцела и њихова удаљеност од планираног објекта.

IV На основу захтева и приложене документације констатовано је да **нису испуњени услови за грађење** с обзиром да планирана изградња затвореног складишта (категирија Б, класификациони број 125221) на кп. бр. 252/2 КО Границе, спратности П+0, БРГП 786.67м², није у складу са важећим планским документом, односно сепаратом.

V На основу ових локацијских услова **не може се поднети** захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи.

VI 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

CP

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник