

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-19292-LOCH-2/2023**

инт. број: III-07-350-548/2023

Младеновац

Датум: **28.08.2023.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: ROP-MLA-19292-LOCH-2/2023, интерни број III-07-350-548/2023 од 16.08.2023. год., који је поднела **Петровић Јованчевић Гордана ЈМБГ** [REDACTED] из [REDACTED], кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Манише Рибар из [REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу пољопривредне зграде- објекат за смештај пољопривредних производа- силос на к.п. бр. 5238/1 КО Влашка, у градској општини 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, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник РС", број 7/16- Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 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 и 73/22), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За доградњу пољопривредне зграде - објекат за смештај пољопривредних производа- силос спратности приземље (П+0) на к.п. бр. 5238/1 КО Влашка, потребне за израду техничке документације, у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

Кп. бр. 5238/1 КО Влашка

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.64,53 ha**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б"- 127131- силоси за потребе пољопривредне производње до 4000 m² и висине до 25 m

(површина објекта за потребе одређивања класе објекта представља укупну грађевинску бруто површину обрачунату у складу са тачком 4.3 СРПС.У.С2.100:2002. односно збир површина свих надземних и подземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта у оквиру спољних мера финално одрађених ободних зидова.)

- КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА:

укупна БРГП: 170,30 m²

постојећи силос БРГП: 87,00 m², састоји се од 2 хелије силоса пречника 7 m, висине 12 m, запремине 2 x 508 m²

доградња силоса БРГП: 83,30 m², пречник силоса 10 m, висина 14,40 m, запремина 880 m³

Спратност: П+0

- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА: **1**

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број **5238/1 КО Влашка**, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у грађевинском подручју – сеоске зоне - земљиште планирано за изградњу објеката, са ограничењем инфраструктуре, ужа зона заштите изворишта.

- Села Кораћица, Влашка, Јагњило и Ковачевац су насељена места у обухвату шема уређења насељених места.

- **Зоне становања:**

За сва насељена места где су у шемама насеља планиране зоне претежног становања примењују се Општа правила грађења прописана у поглављу 3.2.1.1. и Правила грађења по зонама, дефинисана у поглављу 3.2.1.2.1. која се односе на стамбене зоне на грађевинском земљишту.

- **Сеоске зоне:**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чини појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600m^2 до 1000m^2 , изузетно већим од 2000m^2 , на којима се развија 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, воћњак, 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, штала 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 сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви);

- 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.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је изграђена. У катастру непокретности су уписана 4 објекта и то: објекат бр. 1- остале зграде млин, површина 389 m², спратности По+П+1+Пк, објекат има одобрење за употребу, објекат бр. 2- објекат пословних услуга- хангар, површина 392 m², спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за градњу, објекат бр. 3- силос, површина 87 m², објекат има одобрење за употребу и објекат бр. 4- зграда пољопривреде-подно складиште житарица, површина 175 m², корисна површина 171 m², спратности П+0 објекат има одобрење за употребу. Сви постојећи објекти на парцели се задржавају.

Постојећи објекат бр.3- силос се дограђује.

- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, кп. бр. 5285/2 КО Влашка, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Типови објекта:**

- слободностојећи
- у непрекинутом низу (двострано узидани)
- у прекинутом низу (једнострано узидани)
- последњи у низу или двојни
- полуатријумски

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

Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је **300,00m²**.

Најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи **12,00m**.

- **Урбанистички параметри за изградњу у грађевинском подручју – сеоска зона:**

Максимални индекс изграђености "И": **0,5**.

Максимални индекс заузетости "С": **30%**.

Максимална спратност: **П+1+Пк, односно највише до три надземне етаже.**

Мин. % зелених површина: **30%**.

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

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

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.

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

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5,0m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојања између грађевинске и регулационе линије утврђују се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

- **Висинска регулација:**

Релативна висина је:

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута до коте од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;

4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;

6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

7) Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.

- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, и испод те дубине - 0,50m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

У висини надземних етажа:

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и виших спратова могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m)- 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Ограђивање:**

Грађевинске парцеле се могу ограђивати зиданом оградом до максималне висине 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине 1,40m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати “живом“ (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

У насељима се парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу не ограђују.

- **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са пута кп. бр. 5285/2 КО Влашка.
- **Паркирање:** Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.
- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом према избору пројектанта.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена условно су повољни за урбанизацију.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 16.03.1988. године, на основу Одлуке о изградњи стамбених и других објеката грађана на подручјима за која није донет урбанистички план ("Сл. лист града Београда", бр. 5/88).

Предметна парцела се од 16.03.1988. године налази у грађевинској зони тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о одобрењу за извођење радова за предметни објекат достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, Технички услови деловодни број 2540400-Д.08.04-299426/1-23, ЕМ-235/23 од 07.07.2023.год.
- АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Београд, Услови за потребе издавања локацијских услова за доградњу постојећег објекта, објекат за смештање пољопривредних производа-силос на кп. бр. 5283/1 КО Влашка број 130-00-UTD-003-887/2023 од 14.07.2023.год.
- Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Јапанска 35, Решење под 03 бр. 021-2467/2 од 21.07.2023. год.
- Градске управе града Београда Секретаријата за заштиту животне средине, Београд, ул. Карађорђева 71, Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине V-04 број 501.2-301/2023 од 21.07.2023. год.
- Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд Водопривредни центар "Морава" Ниш, Обавештење број 8580/1 од 21.08.2023. год.
- ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет број ROP-MLA-19292-LOC-1/2023 од

- Сагласност на локацију од 12.07.2023.год.

- Услови за постављање контејнера и услови за одлагање земље и шута од 12.07.2023.год.

- Уговора о коришћењу депоније комуналног отпада закљученог између ЈКП "Младеновац" из Младеновца и Гордане Петровић Јованчевић

Наведени услови за пројектовање и прикључење 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 62/23) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V 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 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", број 73/19).

VI Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII 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.

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

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.150,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21) и накнада за ЦЕОП у износу од 1000 динара.

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења за доградњу пољопривредног објекта- објекат за смештај пољопривредних производа-силос, спратности П+0, на кп. бр. 5283/1 КО Влашка,

Младеновац, бр. техничке документације ИДП 33/2023 од јуна 2023. год. израђеног и овереног од стране Маниша Рибар ПР архитектонско грађевинска радионица за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновца, одговорно лице пројектанта Маниша Рибар, које садржи главну свеску коју је израдио главни пројектант Маниша Рибар, дипл. грађ. инж. са лиценцом 310 Ф303 07 и пројекта архитектуре који је израдио одговорни пројектант Маниша Рибар, дипл. грађ. инж. са лиценцом 310 Ф303 07 и Хидролошке студије Радовановог потока у КО Влашка, од јуна 2019. год. израђене од стране пројектанта Милан Милићевић ПР "4ИНГ" из Београда, ул. Јованке Радаковић 21а,

2. Катастарско-топографског плана израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "МЕЂА" Младеновац;

3. Копије катастарског плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 956-301-16373/2023 од 27.06.2023.год;

4. Копије катастарског плана за кп. бр. 5283/1 КО Влашка, издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр.952-04-085-13951/2023 од 05.07.2023. године;

5. Технички услови издати од "ЕПС Дистрибуција", Београд, деловодни број 2540400-Д.08.04-299426/1-23, ЕМ-235/23 од 07.07.2023.год.;

6. Услова за потребе издавања локацијских услова за доградњу постојећег објекта, објекат за смештање пољопривредних производа-силос на кп. бр. 5283/1 КО Влашка издати од АД "ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ" Београд, број 130-00-UTD-003-887/2023 од 14.07.2023.год.

7. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине V-04 број 501.2-301/2023 од 21.07.2023. год. издатог од стране Градске управе града Београда Секретаријата за заштиту животне средине, Београд, ул. Карађорђева 71,

8. Решења издатог под 03 бр. 021-2467/2 од 21.07.2023. год. од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, Јапанска 35,

9. Сагласности на локацију издата од ЈКП "Младеновац", Младеновац ROP-MLA-19292-LOC-1/2023 од 12.07.2023.год.;

10. Услова за постављање контејнера и услова за одлагање земље и шута од ЈКП "Младеновац", Младеновац ROP-MLA-19292-LOC-1/2023 од 12.07.2023. год.

11. Уговора о коришћењу депоније комуналног отпада закљученог између ЈКП "Младеновац" из Младеновца и Гордане Петровић Јованчевић из Младеновца

12. Обавештења број 8580/1 од 21.08.2023. год. издато од стране Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд Водопривредни центар "Морава" Ниш

13. Пуномоћја.

XI 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 изградњом, 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 и 62/23) 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, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Доставити:

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

Аћ

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник