

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне
послове и инвестиционо пројектовање
Број: **ROP-MLA-7073-LOC-1/2017**
инт. број: III-07-350-70/2017
Младеновац
Датум: **24.04.2017.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове и инвестиционо пројектовање, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-7073-LOC-1/17, интерни број III-07-350-70/2017, **Станкић Драгише** [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Микичић Горана из Младеновца [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу производног објекта- складиште PVC столарије, на кп. бр. 5093/1 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 и 145/14), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 113/15 и 96/16), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савске у Младеновцу ("Сл. лист града Београда, бр. 59/08), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу производног објекта- складиште PVC столарије, на кп. бр. 5093/1 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савске у Младеновцу ("Сл. лист града Београда, бр. 59/08).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 5093/1 КО Младеновац Варош
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.17.46ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"Б"- (125101) - наткривена зграда која се употребљава за индустријску производњу (фабрике, радионице, пиваре, хале за монтажу и сл.).
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 329,80m²
Спратност: П+Пк

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број 5093/1 КО Младеновац, на основу Плана детаљне регулације "Баташево" између улица Вардарске, Смедеревски пут, Фрушкогорске, Милана Благојевића и Савске у Младеновцу ("Сл. лист града Београда, бр. 59/08) налази се у зони остало грађевинско земљиште – целина "А"- блок 14- породично становање.

- **Могућности интервенција у простору:**

Могу се градити објекти и то:

- слободностојећи објекти,
- објекти у низу,
- двојни стамбени објекти.

У оквиру овог блока поред стамбеног објекта дозвољена је изградња помоћног и пословног објекта, који не угрожавају животну средину и не ремете конфор становања суседа. То су трговина, пословање, услужне делатности, мање производне делатности.

- **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. Симе Матавуља (стари назив ул. Филипа Кљајића), тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парпетима и оградама).
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмета парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања:**

Коефицијент изграђености: **0.25-0.80**

Процент изграђености: **до 30%**

Макс. дозвољена спратност: **П+1+Пк**

Процент озелењених површина: **30%**

- **Табела компатибилности:**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	Комерцијалне намене ужег градског центра	Вишепородичн о становање	Индустрија, производне делатности	Слободно зеленило и пољопривредне површине	Спортско рекреативне површине
х	х	х	х	х	х

- **Посебна правила за изградњу објеката:**

Минимална ширина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат.....12m
- Двојни објекат..... .16m (2x8)
- Објекат у непрекидном низу..... .. 5m
- Објекат у прекинутом низу..... 12m.

Минимална површина грађевинске парцеле:

- Слободностојећи објекат..... 300 m²
- Двојни објекат..... 400m² (2x200)
- Објекат у непрекидном низу..... 150m²
- Објекат у прекинутом низу.....200m²
- Пулуатријумски објекат.....130m².

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 10.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

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

- Објекти се постављају на грађевинску линију.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20m, на делу објекта вишем од 3,0m. Хоризонтална пројекција испада већих од 1,2m, поставља се на грађевинску линију.
 - Грађевински елементи (еркери, доскати, улазне надстрешнице) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m и то: на делу објекта ка улици 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, нити регулациону линију.
 - Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађује висину до 120,cm, 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:**
 Међусобно удаљеност нових објеката је 4.00m.
 Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 1,50m.
 Могуће је планирати објекат и на мањем удаљењу уз обавезну писмену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле (објекта).
 Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.
- **Правила изградње објекта:**
 - Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.
 - На простору обухвату плана могу се градити подземне етаже. 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 највише тачке околног терена 1,20m. У том случају могућа је изградња сутеренских етажа.
- **Спратност објекта:**
 - Максимална спратност објеката је П+1+Пк до П+2+Пк.
 - Поткровне етаже могу имати надзидак мак. висине 1,80m.
- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.
 Код објеката који се дограђују и реконструишу финални изглед мора чинити јединствену архитектонску целину, укомпоновану тако да је фасада обрађена јединствено или од идентичних материјала.
- **Приступ:** из ул. Симе Матавуља (стари назив ул. Филипа Кљајића).
- **Паркирање:**
 За паркирање возила за сопствене потребе, обезбеђује се простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0m² корисног пословног простора.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
 На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.
- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.
 На основу Генералног урбанистичког плана Младеновац за подручје града Младеновац донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 5093/1 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона индивидуално становање.
 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 објеката, 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 приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-50/17 од 10.04.2017.год.

❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број РОР-МЛА-7073-ЛОС-1/17 од 06.04.2017.год.

• **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 и 145/14) и осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 23/15, 77/15 и 96/16).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу достави 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 и инвестиционо пројектовање Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15 и 96/16) 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 квалификационим електронским потписом, 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, потписаним квалификационим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **10.997,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15 и 96/16).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења главне свеске и пројекта архитектуре, број 3933-2/007 од 07.03.2017.год, за изградњу производног објекта- складиште PVC столарије, на кп. бр. 5093/1 КО Младеновац Варош, израђен од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" из Младеновца, одговорни пројектант Горан Микичић, дипл. инж. грађ. са лиценцом 311 3185 03;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 5093/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-31/2017 од 24.03.2017.год;
4. Копије плана парцеле за кп. бр. 5093/1 КО Младеновац Варош, издати од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-48/2017 од 24.03.2017. године;
5. Услови за пројектовање и прикључење од ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-7073-LOC-1/17 од 22.03.2017.год.
6. Услови за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-50/17 од 10.04.2017.год.

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. 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 и 145/14) прибавити Решење о грађевинској дозволи 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 и 145/14).

Доставити:

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

Начелник:
Катарина Стевановић, д.и.г.