

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-10884-LOC-1/2020**
инт. број: III-07-350-136/2020
Младеновац
Датум: **05.06.2020.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-10884-LOC-1/2020**, интерни број III-07-350-136/2020, **Предузећа за производњу, трговину и услуге "Фриговент" д.о.о.** [REDACTED] кога заступа директор **Предраг Илић** из [REDACTED], преко пуномоћника Манише Рибар из [REDACTED], поднет кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу затвореног и отвореног складишта металних лимова и металних профила за монтажу, на кп. бр. 20/4 КО Јагњило 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 и 9/20), 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), поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), 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), 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 решења начелника Управе градске општине Младеновац бр. III-08-120-7/2020 од 22.05.2020. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу затвореног и отвореног складишта металних лимова и металних профила за монтажу, макс. димензија објекта 50,39m x 20,49m+ 12,54 m x25,43 m, спратности приземље (П+0), на кп. бр. 20/4 КО Јагњило, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу, у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
Кп. бр. 20/4 КО Јагњило
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 2.23.35ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"Б"- 125221- 76,6% специјализовано складиште затворено с најмање три стране зидовима или преградама
"А"-125231- 23,4% стално наткривена складишта (с кровом) на отвореном, с мање од три зида или без зидова до 1500 м²
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 1343.05m²
Спратност: П+0.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 20/4 КО Јагњило, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), ван насељеног места, зона пољопривредно земљиште, са ограничењима инфраструктуре, део предметне парцеле се налази у у коридору државног пута IB реда број 25 (М-23).

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20,00m поред државног пута II реда, рачунајући од спољне ивице земљишног путног појаса предметног државног пута.

III 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 („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08-др. закон, 41/09, и 112/15), РПШ 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 пренамене пољопривредног земљишта у шумско, осим земљишта VII и VIII 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 V 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 испитивања;
- 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.

• 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.

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, рибањаци, 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.

Поред производних капацитета, унутар комплекса могуће је планирати и пословне, услужне и снабдевачке садржаје.

Објекти морају имати прилазни пут са тврдом подлогом минималне ширине 4m до мреже јавних путева.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групација слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).

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).

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

- **Правила формирања грађевинске парцеле:**

Свака парцела ван грађевинског земљишта која има приступ на саобраћајницу је парцела на којој је у складу са законом и Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), дозвољава градња објеката који нису у сукобу са претежном наменом (компатибилни садржаји).

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна локација чини комплекс пословних услуга са изграђена четири објекта и то:

- објекат број 1, спр. П+1, пов. 597m² - објекат пословних услуга, има одобрење за градњу, нема употребну дозволу;

- објекат број 2, спр. П+0, пов. 800m², - објекат пословних услуга, има одобрење за градњу, нема употребну дозволу;

- објекат број 3, спр. П+0, пов. 122m², - помоћна зграда, има одобрење за употребу,

- објекат број 4, спр. П+0, пов. 798m², - складиште, има одобрење за употребу.

Сви објекти се задржавају.

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

Предметна парцела је изграђена и има излаз на јавну саобраћајну површину, државни пут IB реда број 25, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **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.

- **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.

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 20.00m од државног пута IB реда број 25 (M-23), рачунајући од спољне ивице земљишног путног појаса предметног државног пута.

Предметни објекат је планиран на удаљености од око 151m од државног пута IB реда број 25.

- **Висинска регулација објекта:**

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.

- **Приступ на јавну саобраћајну површину:** са државног пута ІБ реда број 25.

- **Паркирање:**

Стационирање 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. Кровови могу бити коси, мансардни и равни.

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансардног крова, волуменом уписаног у полукруг, искључиво у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240cm.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре. Може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

- **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 основици 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 ограда 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.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20m.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена повољни су услови за урбанизацију.

- **Мере енергетске ефикасности:**

Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

❖ С обзиром да у идејном решењу за предметни објекат нису наведени капацитети потребни за прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу као ни водоводну и канализациону мрежу, нити су предвиђене инсталације у објекту као ни прикључење објекта на исту, нису тражени услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења "ЈКП Младеновац", Младеновац и "ЕПС Дистрибуција", Београд.

❖ **Према Обавештењу МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-359/2020 од 03.06.2020.год.,** Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за изградњу затвореног и отвореног складишта металних лимова и металних профила за мотажу (категирија "Б", класификациона ознака 125221-76,6% и категорија "А", класификациона ознака 125231-23,4%) на кп. бр. 20/4 КО Јагњило, није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/2018-др. закон), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2. Уредбе о локацијским условима.

❖ **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 и 9/20) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон и 9/20) 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 Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу изради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Грађевинске дозволе 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, 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 квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **2.761,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења, ИДР -19/2020 од априла 2020.год. за изградњу затвореног и отвореног складишта металних лимова и металних профила за монтажу, на к.п. бр. 20/4 КО Јагњило, Младеновац, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре израђене и оверене од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорно лице пројектанта Маниша Рибар, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре Јасмина Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 Р217 18;
2. Катастарско - топографског плана кп. бр. 20/4 К.О. Јагњило, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА "из Младеновца;
3. Обавештења МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-359/2020 од 03.06.2020.год.
4. Копије катастарског плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Београд, број 952-04-301-1857/2020 од 20.05.2020.год;
5. Копије катастарског плана за кп. бр. 20/4 К.О. Јагњило, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-7044/2020 од 19.05.2020. године.

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон и 9/20) 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон и 9/20).

Доставити:

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

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник