

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-7064-LOC-1/2023**

инт. број: III-07-350-142/2023

Младеновац

Датум: **24.03.2023.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: ROP-MLA-7064-LOC-1/2023 (интерни број III-07-350-142/2023) од 14.03.2023. год. који је поднео Гајичић Ненад [REDACTED] [REDACTED] преко пуномоћника Милене Ђукњић [REDACTED] [REDACTED] кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу стамбене зграде са једним станом спратности Су+П+Пк (категорија А, класификациони број 111011), на кп. бр. 1008 КО Влашка, 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 и 73/22), доноси:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу стамбене зграде са једним станом спратности Су+П+Пк (категорија А, класификациони број 111011), БРГП 139,02 m<sup>2</sup>, бруто површине објекта 252,41 m<sup>2</sup>, на кп. бр. 1008 КО Влашка 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 стамбене зграде са једним станом

спратности Су+П+Пк (категирија А, класификациони број 111011), на кп. бр. 1008 КО Влашка, у складу са поднетим захтевом.

## **II ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА**

Предметна парцела к.п. бр. 1008 КО Влашка се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налази **изван грађевинског подручја сеоске зоне, у зони пољопривредно земљиште. Увидом катастарско-топографски план предметне парцеле и увидом у сателитски снимак утврђено је да је преко парцеле изграђена електродистрибутивна мрежа.**

Планским актом је дефинисано да је грађевинска парцела 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.

Предметна парцела кп. бр. 1008 КО Влашка није грађевинска парцела, већ пољопривредно земљиште и има излаз на кп. бр. 5849 КО Влашка која је уписана као некатегорисани пут Република Србија, са правом коришћења ГО Младеновац.

Кп. бр. 5849 КО Влашка није изграђена као јавна саобраћајница са инфраструктуром по важећем планском акту, нити је планом предвиђена за изградњу.

### **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, пољозащитне 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, објекта за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекта 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>.

Обзиром да на предметној парцели није дозвољена изградња стамбеног објекта, није дозвољена ни изградња помоћног објекта, у складу са чл. 2. тачка 24. 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).

- Увидом у идејно решење утврђено је да планирна изградња стамбене зграде са једним станом спратности Су+П+Пк (категирија А, класификациони број 111011), БРГП 139,02 m<sup>2</sup>, бруто површине објекта 252,41 m<sup>2</sup>, на кп. бр. 1008 КО Влашка у ГО Младеновац.

-Увидом у Геодетско-катастарски информациони систем РГЗ-а од 18.03.2023.год. утврђено је да је предметна парцела кп. бр. 1008 КО Влашка уписана: врста земљишта: пољопривредно земљиште, култура: пашњак 6 класе.

- Увидом у Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава број 320-06-2112/22-004 од 06.12.2022.год. утврђено је да је регистровано на име Гајичић Небојшу из Дражња и да је регистровано за територију општине Гроцка, а не за територију општине Младеновац, катастарска општина Влашка.

Планским актом прописано је да је забрањено коришћење обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе и да породични стамбени објекат може да се гради на пољопривредном земљишту пољопривредна домаћинства.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

**III** На основу захтева и приложене документације констатовано је да нису испуњени услови за грађење с обзиром да је планирана изградња стамбене зграде са једним станом спратности Су+П+Пк (категорија А, класификациони број 111011), БРГП 139,02 m<sup>2</sup>, бруто површине објекта 252,41m<sup>2</sup>, на кп. бр. 1008 КО Влашка у ГО Младеновац, није у складу са важећим планским документом, односно сепаратом, и да на пољопривредном земљишту, није дозвољена изградња објекта која није у функцији пољопривреде производње.

До израде планском акта за предметну локацију са изградњом саобраћајаница са планираном инфраструктурном мрежом, која би задовољила потребне капацитете за предметну локацију, на предметној парцели није дозвољена градња објекта.

**IV** На основу ових локацисјких услова не може се поднети захтев за издавање Решење 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 480,00 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

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник