

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-25050-LOCA-2/2020**
инт. број: III-07-350-201/2020
Младеновац
Датум: **17.07.2020.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-25050-LOCA-2/2020, интерни број III-07-350-201/2020, **Колашинац Сенада** из [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Јелене Синђелић [REDACTED], за издавање измене локацијских услова број ROP-MLA-25050-LOC-1/2019 (интерни број III-07-350-290/2019) од 30.10.2019.год. за изградњу пољопривредног објекта (објекат за узгој оваца), на кп. бр. 1888 КО Пружатовац, 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. 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), 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) издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу пољопривредног објекта (објекат за узгој оваца), на кп. бр. 1888 КО Пружатовац, потребне за израду пројектне 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. 1888 КО Пружатовац
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 3.17.85ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"Б"-127112- стаја за краве, овце и козе, коњушнице, свињци, штенаре и зграде за узгој др. животиња, индустријски и остали живинарници.
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 793.80m²
Спратност: II+0

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 1888 КО Пружатовац, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), ван насељеног места у зони пољопривредно земљиште.
- **Намена објекта:**
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, 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.

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

Одстојање између стамбених објеката и ораница (воћњака) који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је минимум 800m.

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 25m².

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

Помоћни објекти се могу планирати као елементи пољопривредног домаћинства тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену потребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и сл. по условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине.

- **Помоћни објекат:** је гаража, остава, септичка јама, бунар, цистерне за воду и сл. Максимална висина помоћних објеката износи 5m. Помоћни објекти се не урачунавају у корисну бруто развијену грађевинску површину, али се површина под објектима узима у обзир при израчунавању процента заузетости парцеле.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.
- **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, локални пут - кп. бр. 1706 КО Пружатовач.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕКОНОМСКЕ И ПОЉОПРИВРЕДНЕ ОБЈЕКТЕ НА ПАРЦЕЛИ:

Међусобна растојања економских објеката зависи од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Позиција економских објеката у односу на грађевинску линију утврђује се локацијским условима и применом најмањих дозвољених растојања за објекте утврђених правилником.

Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале 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 оосоке;
 - објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви);
 - објекти са складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви и сл.)
 - други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за мађине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.)

Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сточарства мањег капацитета.

На парцели се могу планирати помоћни објекти, као и елементи пољопривредног домаћинства, тј. економског дворишта: гараже, оставе, радонице, летње кухиње, магацини хране за сопствену употребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење поеопривредних 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 5.00m.

- **Типови објеката**

Објекти у сеоским зонама према типологији градње могу бити слободностојећи, у непрекинутом низу (двострано узидани), у прекинутом низу (једнострано узидани тј. последњи у низу или двојни) или полуатријумски.

- **Висинска регулација:**

- Највећа дозвољена спратност објеката свих врста у сеоским насељима је до **П+1+Пк**.
- максимални индекс изграђености (И): **0,5**
- максимални индекс заузетости (С): **30%**
- минимални проценат зелених површина **30%- 40%**

- **Преграђивање парцеле:**

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

- **Минимална величина парцеле и ширина фронта** према улици у насељима за све врсте изградње објеката у сеоским зонама, односно насељима износи:

- минимална величина парцеле: 300,00m²,
- минимални фронт парцеле: 12,00m.

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

У случају када се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање нових економских објеката утврђује се применом правила за сеоске стамбене објекте.

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.

Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају идниректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијском дозволом према врсти изградње у складу са Правилником.

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

Минимално растојање између стамбеног објекта и објеката за смештај стоке је 15 m;

Минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6m, а од границе суседне парцеле 3m;

Ћубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара односно живог изворишта воде најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

У случају да се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мањи од 1,00m.

- **Положај објекта на парцели:**

При планирању и организацији парцеле у зависности од нагиба терена поштовати следеће правило:

- На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже) у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут, најмања ширина приступног економског пута на парцели иноси 3,00m, а економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

- На парцели са нагибом терена према јавном путу (навише), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти; најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,50m, а економског 3,00m.

Ако су испуњени наведени услови, економско двориште може бити уз јавни пут, а економски објекти на грађевинској линији.

- **Растојање регулационе линије од грађевинске линије** за сеоске објекте је 5,00m, увећан за најмање 3,00m зеленог простора.
- **Паркирање:**
Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.
- **Приступ на јавну саобраћајну површину:** са локалног пута - кп. бр. 1706 КО Пружатовац.
- **Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена условно су повољни за урбанизацију.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да приликом израде пројектне документације за потребе издавања Решења о одобрењу за изградњу придржава издатих услова од:

❖ **МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-460/2020 од 09.07.2020.год.** Управа је извршила преглед захтева и достављеног идејног решења и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 16. став 2 Уредбе о локацијским условима.

❖ **Обзиром да се измена локацијских услова односи на прикључење објекта на електро дистрибутивну мрежу ЕДБ-а, а инвеститор изјаснио да ће у објекту користити минималну електричну енергију и да ће се напајати соларном енергијом, нису тражени нови услови за пројектовање и прикључење објекта на електродистрибутивну мрежу "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд.**

- Поступајући по захтеву овог Одељења, "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, је издао Техничке услове број 84.0.0.0, ЕМ-203-1/19 од 13.07.2020.год. за предметну локацију.

Услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења који су издати за предмет број ROP-MLA-25050-LOC-1/2019 (интерни број III-07-350-290/2019) од 30.10.2019.год., се задржавају и то:

❖ **Од Секретаријата за заштиту животне средине, Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-197/2019 од 12.09.2019.год.**

❖ **Од "ЈКП Младеновац" Младеновац од 05.09.2019.год.**

Провером документације и извиђањем терена утврђено је да у близини предметне парцеле не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа тако да не постоје услови за прикључење предметног објекта на исту. Као алтернативно решење предлаже се изградња бунара и септичке јаме, а према урбанистичким условима надлежног органа.

Правила грађења за водонепропусну септичку јаму (категорија Г, класификациони број 222330) и бунар (категорија "Г" класификациони број 222220):

Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте - минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,00m, а од границе суседне парцеле 3,00m.

Отпадне воде треба да отичу у затворену водонепропусну септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине, а одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин. 1,5% према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Ђубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

- Наведени услови ималаца јавних овлашћења 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) 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) 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 Решење о одобрењу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решење о измени 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, 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 условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу од **3.076,00** 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 ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, број 09/19 од 22.06.2020.год. израђеног и овереног од стране израђеног и овереног од стране израђеног и овереног од стране Друштва с ограниченом одговорношћу "AWA PLUS" из Младеновац, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Вујадин Радовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 3534 03;

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

3. Локацијских услова број ROP-MLA-25050-LOC-1/2019 (интерни број III-07-350-290/2019) од 30.10.2019.год издати од стране овог Одељења;

4. Техничких услова од " ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84.0.0.0. ЕМ-203-1/19 од 13.07.2020.год.

5. Обавештења од МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-460/2020 од 09.07.2020.год;

6. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине од Секретаријата за заштиту животне средине, Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-197/2019 од 12.09.2019.год.

7. Услова од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 05.09.2019.год;

8. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2743/2019 од 27.08.2019.год;
9. Копије плана парцеле издате од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-13022/2019 од 26.08.2019. 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. 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) 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 и 37/19- Др. закон, 9/20).

Доставити:

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

СР

Начелник:
Златко Рогић, дипл. правник