

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-2129-LOCA-9/2023**

инт. број: III-07-350-463/2023

Младеновац

Датум: **08.08.2023.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-2129-LOCA-9/2023** (интерни број III-07-350-463/2023), који је поднело **Предузећа за трговину и услуге "АУТОЦЕНТАР БУЛЕВАР" ДОО** [REDACTED], које заступа директор **Василић Славољуб**, преко пуномоћника Ивана Василић [REDACTED], за измену Локацијских услова број ROP-MLA-2129-LOC-1/2021 (III-07-350-41/2021) од 22.02.2021.год. за изградњу изградњу индустријске зграде- складиште резервних ауто делова, на кп. бр. 125/1 КО Младеновац Варош 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, 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), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), члана 77. став 1. тачка 6. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник 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, 73/22) и Решења Начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-112-141/2023 од 24.07.2023.год. издаје:

ИЗМЕНУ

ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

I За изградњу индустријске зграде-складиште резервних ауто делова, на кп. бр. 125/1 КО Младеновац Варош у градској општини Младеновац у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

Кп. бр. 125/1 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.15,00ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б"- (125221) - индустријске зграде

- УКУПНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

БРГП објекта: 413,82m²

БГП објекта: 819,42m²

Спратност: Под.+П.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 125/1 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остале намене, делом породично становање, делом пољопривредно земљиште, ширег градског подручја. Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметна парцела налази у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.

- **Могућности интервенција у простору:**

- надоградња постојећих објеката до максималне висине предвиђене овим планом,
- доградња постојећих објеката до максималне заузетости парцеле површином под објектом,
- нова изградња на неизграђеним парцелама,
- замена постојећег грађевинског фонда, под условима који важе за нову изградњу.

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

Претежна намена земљишта јесте начин коришћења земљишта са више различитих намена, од којих је једна преовладајућа.

Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

Предметна парцела има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Милутина Миланковића, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели започета је изградња индустријског објекта- складиште резервних ауто делова, спр. Под.+П. за коју су издати:

-Локацијски услови број ROP-MLA-2129-LOC-1/2021 (III-07-350-41/2021) од 22.02.2021.год;

- Решење о грађевинској дозволи број ROP-MLA-2129-CPI-4/2021 (III-07-351-470/2021) од 11.05.2021.год;

- Потврда о пријави радова број ROP-MLA-2129-WA-6/2021 (III-07-351-565/2021) од 31.05.2021.год;

-Обавештење Секретаријата за инспекцијске послове, Сектор за грађевински и урбанистички инспекцијски надзор, Одељење за грађевинску инспекцију V-Градске управе града Београда, број 354-1036/2021 од 14.03.2021.год. о завршетку темеља предметног објекта;

-Обавештење Секретаријата за инспекцијске послове, Сектор за грађевински и урбанистички инспекцијски надзор, Одељење за грађевинску инспекцију V-Градске управе града Београда, број 354-1036/2021 од 26.06.2021.год. о завршетку конструкције предметног објекта.

Измена Локацијских услова број ROP-MLA-2129-LOC-1/2021 (III-07-350-41/2021) од 22.02.2021.год., односи се искључиво на Услове за пројектовање и прикључење објекта од Имаоца јавних овлашћења "ЕДБ Београд", односно потребно је повећање капацитета објекта, нов додатни прикључак трофазним бројилом.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону породичног становања ширег градског подручја:**

- Индекс изграђености парцеле износи: 0.25-0.80.

- **Степен заузетости парцеле (под објектима):** до 30%

- **Процент озелењених површина:** 30%

- **Максимална дозвољена спратност:** П+1+Пк.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летња кухиња и сл.).

Табела компатибилности за породично становање:

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

• **Посебна правила за изградњу објеката - породично становање:**

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

Полуатријумски објекат.....130m².

• **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је 3.00m.

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита и испада слободностојећег објекта од линије суседне парцеле је 1.50m, уколико је на другој страни обезбеђено растојање од најмање 2.50m.

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

Међусобна удаљеност нових објеката је 4.00m.

• **Висина објекта:**

Висина новог објекта мања је од 1,5 ширине регулације улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта.

Висина венца новог објекта усклађује се са венцем суседног објекта.

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.

• **Кота приземља у односу на ниво јавног пута:**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута и то:

1. кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
2. кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте објекта;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;
4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог става;
5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20m, савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

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

1. стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине -0,50m;
2. шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

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

- **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.

- **Пристап:** из ул. Милутина Миланковића.

- **Паркирање:**

За паркирање возила потребно је обезбедити једно паркинг или гаражно место у оквиру парцеле.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3.00m, увучена у односу на регулациону линију и ако

савлађују висину до 0.90m.

Степенице које савлађују висину преко 0.90m. улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта

- **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 Младеновца донет 1986.год. („Сл. лист града Београда“, 33/86) парцела бр. 125/1 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.

Предметна 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.

- **Одводњавање и нивелација:**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **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 сефтификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12).

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Измена Локацијских услова број ROP-MLA-2129-LOC-1/2021 (III-07-350-41/2021) од 22.02.2021.год., односи се искључиво на Услове за пројектовање и прикључење објекта од Имаоца јавних овлашћења "ЕДБ Београд", односно потребно је повећање капацитета објекта, нов додатни прикључак трофазним бројилом.

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

- v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-26-2/21 од 31.07.2023.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ВМ, ЕМ-26-2/21 од 31.07.2023.год.
- v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-2129-LOC-1/2021 од 11.02.2021.год.
- v. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 38828/2-2021 од 10.02.2021.год.

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 осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање измене 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, 9/20 и 52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 73/19).

VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за измену грађевинске дозволе 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 измене Решење о грађевинској дозволи 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 Измена Локацијских услова важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу од 2.210,00 динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

XI ИЗМЕНА ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ ИЗДАТА НА ОСНОВУ:

1. Извод из пројекта- сепарат пројекта, број П-18-05/2021 од 19.05.2021.год. за изградњу индустријског објекта, скалдиште резервних ауто делова на кп. бр. 125/1 КО Младеновац Варош, израђеног и овереног од стране Пројектног бироа "СТУДИО МИЛОСАВЉЕВИЋ" из Смедеревске Паланке, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре Милосављевић Иван, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 P505 17;

2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 125/1 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 952-04-301-1496/2021 од 01.02.2021.год;
4. Копије плана парцела за кп. бр. 125/1 КО Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-1395/2021 од 29.01.2021. године;
5. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-2129-LOC-1/2021 од 11.02.2021.год;
6. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-26-2/21 од 31.07.2023.год;
7. Услова за пројектовање и прикључење од "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" Предузеће за телекомуникације а.д. Београд, број 38828/2-2021 од 10.02.2021.год.
- 8 . Уговора о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем ел. енергије са "ЕПС Дистрибуција", Београд, деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-26-2/21 од 31.07.2023.год;
9. Изјаве од 27.01.2021. год. оверена код Јавног бележника Зорана Стајић, Београд, број УОП: П:219-2021 од 28.01.2021.год;
10. Уговора о купопродаји непокретности од 26.09.2019.год. оверена код Јавног бележника Зорана Стајић, Београд, број УОП: П:609-2019 од 28.01.2021.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.

Потребно је у складу са чл. 142. 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) прибавити измену 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, 9/20, 52/21).

Доставити:

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

CP

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник