

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-8507-LOC-1/2023**

инт. број: III-07-350-162/2023

Младеновац

Датум: 18.04.2023.године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-8507-LOC-1/2023** (интерни број III-07-350-162/2023), који је поднео "**GLECHER.021**" [REDACTED] преко пуномоћника Горана Микичић [REDACTED], за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег производно-пословног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) за који је издата грађевинска дозвола број ROP-MLA-16636-CPI-2/2020 (III-07-351-1073/2020) од 25.08.2020.год. као објекат II Фазе, у производно-пословни објекат у Младеновцу, на кп. бр. 468/11 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20, 52/21), 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), члана 2. став 9. члана 7 став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), 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), 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), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију и доградњу постојећег производно-пословног објекта (означен бројем 4 на копији плана парцеле) за који је издата грађевинска дозвола број ROP-MLA-16636-CPI-2/2020 (III-07-351-1073/2020) од 25.08.2020.год. као објекат II Фазе, у производно-пословни објекат у Младеновцу, на кп. бр. 468/11 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за измену Решења о грађевинској дозволи у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

**к.п. бр. 468/11 КО Младеновац Варош**

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **1.14,12ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

**"В" (125102) - 92,33%- наткривена зграда која се употребљава за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд.**

**"Б" (125221)- 7,35% - специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама**

**"Б" (122011)- 0,32%- пословна зграда**

- ПОВРШИНА ЦЕЛОГ ОБЈЕКТА:

**БРГП: 3.377,53m<sup>2</sup>**

**Спратност: II+2.**

**Висина објекта: 12m**

## II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 468/11 КО Младеновац Варош, на основу Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази се у зони остале намене, индустрија и производно занатство делом у централном градском подручју, делом у ширем градском подручју.

### • Саобраћајно- привредна зона "Север"

Саобраћајно- привредна зона "Север" са постојећим индустријским ("П. Драпшин" и "Развитак"), и саобраћајним предузећима ("Ласта", "Југопетрол", АССС), задржава се на постојећим локацијама у целости, стим што се за њихово функционисање и изградњу нових садржаја или пренамену постојећих капацитета, условљава обавезна примена мера заштите и услова за унапређење животне средине. на нивоу блока, могућа је заступљеност оба вида становања колективног и индивидуалног.

### • ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:

На кп. бр. 468/11 КО Младеновац Варош, изграђена су осам (8) објеката и то:

- објекат број 1- објекат занатства и личних услуга, спратности Под.+П+1, пов. 579m<sup>2</sup> у основи, објекат има одобрење за употребу, који се задржава;

- објекат број 2- објекат занатства и личних услуга, спратности Под.+П, пов. 752m<sup>2</sup> у основи, -објекат има одобрење за употребу, који се задржава;

- објекат број 3- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 21m<sup>2</sup> у основи, -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се задржава;

- објекат број 4- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 436m<sup>2</sup> у основи, -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, која предмет реконструкције и доградње. (За објекат означен бројем 4 на копији плана парцеле издати су Локацијски услови број ROP-MLA-16636-LOC-1/2020 (III-07-350-207/2020) од 25.07.2020.год. где је планирана фазна реализација. Предметна реконструкција и доградња објекат је планирана као II Фаза и издато је Решење о грађевинској дозволи за I Фазу и II Фазу, под бројем ROP-MLA-16636-CPI-2/2020 (III-07-351-1073/2020) од 25.08.2020.год.

За I Фазу производно-пословног објекта издато је Решење о употребној дозволи број ROP-MLA-16636-IUP-8/2022 (III-07-351-599/2022) од 27.06.2022.год.).

- објекат број 5- помоћна зграда, спратности П+0, пов. 186m<sup>2</sup> у основи, -објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката, који се задржава;

- објекат број 6- зграда пословних услуга- перионица за аутомобиле, спратности Под.+П, пов. 81m<sup>2</sup> у основи, -објекат има одобрење за употребу, који се задржава;

- објекат број 7- остале зграда - рекламни пано, спратности П+0, пов. 4m<sup>2</sup> у основи, -објекат има одобрење за употребу, који се задржава;

- објекат број 8- остале зграда - рекламни пано, спратности П+0, пов. 2m<sup>2</sup> у основи, -објекат има одобрење за употребу, који се задржава.

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

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 је изграђена и има приступ јавној саобраћајној површини, излаз на улицу Немањина и прилазни пут кп. бр. 465/2 КО Младеновац Варош.

## III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Урбанистички параметри за саобраћајно- привредну зону Север и Град:**

- Процент изграђености: **70%**

- Коефицијент изграђеност: **1-1.7**

- Процент озелењених површина: **20%**
- Висина објекта: **до П+3 или 12m до венца објекта.**
- Број запослених по хектару: **50-200**

- **Бруто развијена грађевинска површина је** збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова ( са облогама парапетима и оградама).

- **Табела компатибилности:**

саобраћајни објекти и површине	објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	слободно зеленило и пољопривредне површине
x	x	x

- **Индустрија и производне делатности** су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.

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

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3.00m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање између грађевинске и регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Магистрални путеви који пролазе кроз језгро Младеновца у уличној мрежи града се задржавају и усаглашавају са градском уличном мрежом.

Предметни објекат има излаз на прилазни пут кп. бр. 465/2 КО Младеновац Варош, која чини приступну секундарну саобраћајницу и улицу Немањина.

- **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 (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

- **Грађевински елементи на нивоу приземља:**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. излози локала - 0,30m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
2. излози локала - 0,90m по целој висини у пешачким зонама;
3. транспарентне браварске конзоле надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
4. платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
5. конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

- **Грађевински елементи испод коте тротоара:**

Грађевински елементи испод коте тротоара- подрумске етажне- 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. шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника 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 савлађује висину до 0,9m.

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.

- **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.

- **Приступ:** са пута кп. 465/2 КО Младеновац Варош, која чини приступну секундарну саобраћајницу, улици Немањина.

- **Паркирање:**

Стационарање возила планирати на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

- **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.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Према инжењерско-геолошким карактеристикама терена предметна парцела се налази у I категорији-повољни терени за урбанизацију. Изградња објеката у овим теренима, као најпогоднији за урбанизацију (становање, инфраструктура, саобраћај) се може вршити без ограничења уз уважавање локалних геотехничких карактеристика терена.

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.

- **Мере заштите:** У случају откривања археолошких налазишта приликом извођења радова инвеститор је дужан да радове моментално прекине и обавести Завод за заштиту споменика културе града Београда.

- **Посебни услови:** Техничку документацију израдити у складу са важећим техничким прописима и нормативима, као и са овом локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

#### **IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

Обзиром да су за предметни објекат у поступку издавање Локацијских услова број ROP-MLA-16636-LOC-1/2020 (III-07-350-207/2020) од 25.07.2020.год. где је планирана фазна реализација, прибављени услови од имаоца јавних овлашћења за прикључење објекта на водоводну, канализациону и електродистрибутивну мрежу, и да се инвеститор изјаснио да нема повећавања капацитета прикључка на инфраструктурну мрежу, већ се задржавају постојећи прикључци, нису тражени нови

услови за пројектовање и прикључење од имаоца јавних овлашћења "ЈКП Младеновац" Младеновац и "ЕДБ Београд", огранак Младеновац.

**Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Измене Решења о грађевинској дозволи за предметни објекат пројектну документацију изради према издатим условима за пројектовање и прикључење као и да се истих придржава од:**

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-8507-LOC-1/23 од 13.04.2023.год. уз који је достављен потписан Уговор о коришћењу депоније комуналног отпада број 2514 од 13.04.2023.год.

v. ЈКП "БЕОГРАДСКИХ ЕЛЕКТРАНА", Нови Београд ул. Савски насип бр. 11, од 31.03.2023.год.

v. МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, број 217-184/2023 од 11.04.2023.год.

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 117/2017) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/2018) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**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, 52/21) 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 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 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 грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **4.090,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21).

#### **X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:**

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број 4606/007 од 24.03.2023.год. за реконструкцију и доградњу производно пословног објекта, на кп. бр. 468/11 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Друштва за пројектовање и инжењеринг "ДИКИ МИКИ" Младеновац, одговорно лице Горан Микичић, одговорни пројектант Далибор Пантић дипл. инж. арх. са лиценцом 300 J291 10;

2. Услови за одлагање комуналног отпада од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-8507-LOC-1/2023 од 13.04.2023.год., уз који је достављен потписан Уговор о коришћењу депоније комуналног отпада број

2514 од 13.04.2023.год;

3. Обавештења од "ЈКП Београдске електране", Београд, ул. Савски насип бр. 11 од 31.03.2023.год;

4. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, број 217-184/2023 од 11.04.2023.год;

5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-301-7607/2023 од 31.03.2023.год;

6. Копије плана парцеле за кп. бр. 468/11 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-5971/2023 од 28.03.2023. године.

7. Локацијских услова број ROP-MLA-16636-LOC-1/2020 (III-07-350-207/2020) од 25.07.2020.год;

8. Решења о грађевинској дозволи број ROP-MLA-16636-CPI-2/2020 (III-07-351-1073/2020) од 25.08.2020.год,

9. Решења о употребној дозволи број ROP-MLA-16636-IUP-8/2022 (III-07-351-599/2022) од 27.06.2022.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 реконструкцијом и доградњом, већ је потребно, сходно 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 Решење о измени грађевинске дозволе 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