

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: III-07-350-177/2015
Младеновац
Датум: 13.07.2015.год.

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-177/2015 од 03.07.2015.год. који је поднело Друштво за производњу и трговину "GOLD LEON" доо Младеновац, ул. Рашка Вукадиновића бр. 1, за издавање локацијских услова за изградњу идустијског наткривеног складишта, 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 и 145/14), Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10 и 23/13) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч. текст и 13/15) и решења заменика начелника Управе градске општине Младеновац бр. III-08-120-262/2015 од 25.06.2015. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу идустијског наткривеног складишта уз постојеће индустријске зграде у ул. Рашка Вукадиновића бр. 1, на кп. бр. 2863/1 КО Младеновац Варош потребне за израду пројектне документације у складу са Генералним планом Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ: кп. бр. 2863/1 КО Младеновац Варош
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.24.73ха
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "А"- (125231) наткривено складиште, спратности П+0 (приземље)
- БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГПО = БПО = 586.29m²; НПО=535.88 m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2863/1 КО Младеновац Варош, налази се у зони остало грађевинско земљиште, индустрија и производно-услугне делатности "ЈУГ 1". Индустрија и производне делатности су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.



- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На катастарској парцели је изграђен: 1. пословни објекат- магацин означен бр. 1 површине 596 m², спратности приземље, 2. магацински простор и радионица означен бр.2 површине 450 m², спратности приземље и спрат, 3. помоћни објекат означен бр. 3 , површине 59 m², спратности приземље и 4. објекат пословних услуга означен бр. 4 површине 78 m² спратности приземље.

Постојећи објекат бр. 3 површине 59 m² се руши.


III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за индустријску зону "ЈУГ 1":**
 - Индекс изграђености парцеле износи: **0.6-1.2.**
 - Степен заузетости парцеле (под објектима): **до 70%**
 - Висина објеката: **до 12 m**
 - Процент озелењених површина: **25%**
 - Број потребних паркинга остварити унутар комплекса

Табела компатибилности за индустрију, производне делатности:

| Саобраћајни објекти и површине | Објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре | Слободно зеленило и пољопривредне површине |
|--------------------------------|---|--|
| x | x | x |

- **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%).
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле и објекте:**
 - Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,0m.
 - Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 3,00m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.
 - Објекти морају да задовоље дозвољено растојање за приступ ватрогасним возилима.
 - Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.
- **Грађевински елементи и испади изнад приземља и на нивоу првог спрата:**
 Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону линију од 1,20m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:
 1. на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- 
2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Спољне степенице:**

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат ако савлађују висину до 120,0cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

- **Пристап:** из ул. Савића млин (стари назив Рашка Вукадиновића) к.п. 2880/2 КО Младеновац Варош.

- **Правила за ограђивање парцела:**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од 0,90m или транспарентном оградом до висине од 1,40m (рачунајући од висине тротоара). Сви елементи ограде морају бити у парцели власника.

Ограда ка суседним парцелама може бити транспарентна, жива или зидана, висине до 1,40m тако да сви елементи ограде буду у парцели власника.

Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти индустрије, мале привреде, складишта, радионица и слично могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

- **Паркирање:**

- У зависности од намене, потребно је обезбедити довољан број паркинг места за потребе запослених и корисника објекта према нормативима за појединачне делатности.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој парцели и то једно паркинг место на 70,0m² корисног простора.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Предметна парцела се према инжењерско-геолошким карактеристикама терена налази у зони условно повољни терени који условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелационо прилагођавање природним условима, заштита стабилности ископа, контролисано дренаже итд.).

- **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. 2863/1 КО Младеновац Варош, налазила се у зони остало грађевинско земљиште индустријска зона.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 1986 године.

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.

Предмета 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.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.

С обзиром да је предмет издавања локацијских услова објекат наткривено складиште нису тражени услови од јавних комуналних предузећа јер нема потребе за новим прикључцима, а увидом у копију поземних инсталација утврђено је да изградња предметног објекта не угрожава постојећу инфраструктуру.

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 и 145/14) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 23/15).

VI Одговорни пројектант је дужан да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се Одељењу за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац.


VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **13.704,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/2014, 77/2014 и 17/2015).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са главном свеском у аналогном облику, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" Маниша Рибар ПР Младеновац ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорни пројектант Маниша Рибар, дипл. инж грађ. са лиценцом број 310 F303 07;
2. Копије плана парцела кп. бр. 2863/1 КО Варош Младеновац, издата од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 953-120/2015 од 06.07.2015.год;
3. Преписа листа непокретности бр. 3012 КО Младеновац Варош издатог од стране РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац бр. 952-774/2015 од 06.07.2015. године
4. Копије плана водова издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова бр.956-01-20/2015 од 08.07.2015. године.

XI **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:** На издате локацијске услове може се поднети приговор градском већу Града Београда у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова.



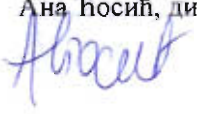
На основу локацијских услова не може се започети са изградњом већ је потребно, сходно чл. 135. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) прибавити Грађевинску дозволу и Потврду о пријави радова у 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 и 145/14).

Доставити:

Друштву за производњу и трговину "GOLD LEON" доо Младеновац, ул. Рашка Вукадиновића бр. 1,
Урбанистичкој инспекцији и
Архиви.

Обрада:

Ана Тосић, дипл.инж.арх.



НАЧЕЛНИК: -е

Драган Ивановић, д.и.г.

