

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Град Београд
Управа градске општине Младеновац
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске
и послове заштите животне средине
Број: III-07-350-189/2015
М л а д е н о в а ц
Датум: 11.09.2015. године

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број III-07-350-189/2015 од 22.07.2015. године који је поднео Мрђеновић Милан као законски заступник Предузећа "ПОЛИТЕРМ" из Београда, Ул. Веселина Чајкановића бр. 13а, за издавање локацијских услова за изградњу **индустријске зграде-производне хале за производњу пластичних маса**, 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), поглавља 3.2. 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 и 23/13) и члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 13/15), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу **индустријске зграде-производне хале за производњу пластичних маса** у Младеновцу, у насељу Амерић, на к.п. бр. 524/1 КО Амерић, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са поглавља 3.2. Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:**
кп. бр. 524/1 КО Амерић
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**
8137m².
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- (125103) **индустријске зграде-производне хале за производњу пластичних маса, спратности П+0 (приземље)**
- **БРУТО И НЕТО ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГО=БПО=704,47m²; НПО=659,36m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела бр. 524/1 КО Амерић, налази се у грађевинском подручју - сеоске зоне.

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.

• Подаци о постојећим објектима на парцели:

Предметна парцела је изграђена породичном стамбеном зградом, спратности П+0 (приземље), БРГП=62m². Увидом у списе предмета утврђено је да објекат има одобрење за изградњу бр. 351-618/79-IV правоснажно од 27.04.1979. године. Постојећи објекат се задржава.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

У стамбеним зонама на територији плана на грађевинском земљишту у насељу дозвољава се изградња:

- стамбених објеката (становање као доминантна намена);
- објеката компатибилних намена основној функцији становања.

Компатибилне намене становању су делатности које не угрожавају основну намену – становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, **производња**, услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели, или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

- **Привредни објекти** су намењени за разноврсне привредне делатности: индустријска и занатска производња, објекти саобраћајне привреде, складишта, продајни објекти, и др.

Привредне делатности могу бити организоване као:

- појединачни садржаји у ткиву;
- производни комплекси у привредним зонама;
- привредне зоне посебне намене.

Поред општих правила регулације и парцелације који важе за све објекте у грађевинском земљишту, дата су и посебна правила за комерцијалне и привредне објекте:

- појединачни комерцијални и привредни садржаји у ткиву; и
- комерцијално–пословни и производни комплекси у привредним зонама.

Комерцијалне и пословне делатности у оквиру стамбених зона: важе у потпуности правила грађења, која се односе на комерцијалне и пословне делатности, дата у поглављу Стамбене зоне на грађевинском земљишту у насељу.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се појединачни комерцијални, пословни и привредни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продајни објекти, продавнице, пословни простори, ресторани, пијаце итд.;
- мање производне јединице – мали производни погони: мале фирме, пекарска производња, механичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, итд.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- **самостални објекат на парцели,**
- у склопу стамбеног објекта: у приземној етажи, у делу објекта према задњем дворишту, у склопу помоћног објекта или као други објекат на парцели, уколико је парцела већа од 2.000 m².

• **Правила регулације и парцелације**

За комерцијалне и привредне објекте у ткиву важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс изграђености, степен заузетости, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели, итд.) као за стамбено ткиво у складу са типологијом изградње. Такође, поред општих и правила за становање исте типологије, важе и следећа правила:

– приступи-улази у комерцијално-пословне или привредне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова;

– уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) минималне ширине 3,50m;

– организација парцеле комерцијалног објекта или производног погона мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене;

– својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални или привредни објекат не сме да наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења односно не може бити изграђен као монтажни објекат или објекат изграђен од некавалитетних материјала;

– приступи – улази у јединице комерцијалног или привредног објекта морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење стамбеног простора;

– није дозвољено складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, аутоотпади и сл.) у отвореном простору на парцели – дворишту, већ се основни производни и пратећи процеси морају обављати у оквиру организованих делова објекта;

– привредне делатности не смеју преко дозвољене границе угрожавати квалитет становања у објекту, на парцели, суседству – буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.;

– у склопу парцеле мањег привредног објекта (производног погона) неопходно је формирати појас заштитног зеленила у минималној ширини 3,00m према контактним парцелама друге намене и 6,00m према улици.

• **Типови објеката**

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

• **Урбанистички показатељи за сеоске зоне**

Индекс изграђености парцеле је однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

За предметну парцелу индекс изграђености износи до **0,5**.

Индекс заузетости парцеле је однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

За предметну парцелу индекс заузетости износи **макс. 30%**.

Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи **30%**.

Највећа дозвољена спратност објеката : **макс. П+1+Пк**, односно највише до три надземне етаже.

- **Положај објекта на парцели**

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката, у зависности од намене и типа градње.

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

Растојање регулационе линије од грађевинске линије за сеоске објекте је 5,00m.

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

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

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.

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

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.

- **Висинска регулација објекта:**

Висина објекта представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена - за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца - за објекте са равним кровом. Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

- **Релативна висина је:**

1) на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

2) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

3) на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута до коте од 2,00m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00m;

4) на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

5) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана;

6) висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;

7) висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;

- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете јавног пута;

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом одговарајућих тачака овог поглавља;

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20m савладава се унутар објекта).

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.

- **Препуштање делова објекта преко грађевинске линије:**

- **У висини подземних етажа:**

- препуштање делова објекта преко регулационе линије саобраћајних и других површина јавне намене се не дозвољава.

- **У висини надземних етажа:**

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, и испод те дубине - 0,50m;

- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00m.

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

- **Пристап:** са пута 2351/2 КО Амерић (Ул. Кошутичка).

- **Паркирање:** Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле као и у предметном објекту.

- **Преграђивање парцеле:**

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

- **Ограђивање грађевинске парцеле:**

- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

- Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

- **Правила за архитектонско обликовање објекта:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Кровови могу бити коси, мансардни и равни.

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

С обзиром на рационалност коришћења простора, могућа је и изградња мансардног крова, волуменом уписаног у полукруг, искључиво у једној етажи, без препуста ван основног габарита објекта. Вертикални мансардни прозори или излази на лођу се могу поставити само на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 2,40m.

За осветљење корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре. Може бити само један ред кровних баца на истој висини. Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2,60m од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити ритам отвора на нижим етажама.

- **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.

- **Врста грађевинског земљишта:**

Земљиште у грађевинском подручју.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је до 15.07.1992. године односно пре ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл. гласник РС", бр. 49/92).

Тако да се не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

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.

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

V УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

• Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине издати од стране Секретаријата за заштиту животне средине града Београда, бр. 501.2-52/2015-V-04 од 10.09.2015. године,

• Технички услови за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 1-3, бр. 3100, ДВ, М-119/15 од 11.08.2015. године.

Не постоје техничке могућности за прикључење на постојећи дистрибутивни електроенергетски систем ЕПС Дистрибуције д.о.о. Београд. Прикључење објекта ће бити могуће по изградњи и пуштања у погон ТС 10/0,4KV.

• Технички услови за пројектовање и прикључење од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, бр. 4340 од 04.08.2015. године.

Не постоје техничке могућности за прикључење на водоводну и калализациону мрежу.

Наведени технички услови за прикључење су саставни део ових локацијских услова.

• **Правлиа грађења за септичке јаме, бунаре или базене за воду:**

На поменутој локацији не постоји улична канализациона мрежа и водоводна мрежа. Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.

Обзиром да на предметној парцели не постоји могућност прикључка на градски дистрибутивни систем, снабдевање објекта водом могуће је обезбедити и изградњом бунара или базена за воду.

Израстком на терен стручних лица овог Одељења, утврђено је да је на предметно парцели изграђен бунар.

Бунари се као помоћни објекти граде према урбанистичким параметрима који важе за стамбене објекте, а који су дати у предметним локацијским условима.

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.

• **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 и 145/14) и осталим важећим прописима, стандардима и нормативима.

VI 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).

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

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

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

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **13.704,00** динара наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14 и 17/15)

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења у аналогном и дигиталном облику, израђеног и овереног од стране Предузећа за пројектовање, изградњу, инжењеринг и консалтинг "LIMIS" д.о.о. Рума, Ул. Владимира Назора бр. 6, одговорни пројектант Милан Лукић, д.и.г., са лиценцом број 311 1349 03;

2. Лист непокретности број 1086 КО Амерић, за к.п. бр. 524/1 КО Амерић, издат у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-893/2015 од 03.08.2015. године. Увидом у лист непокретности утврђено је да је на к.п. бр. 524/1 КО Амерић уписано земљиште под објектом у површини од 62m², земљиште уз зграду у површини од 500m², њива 4. класе површине 7575m², укупне површине 8137m², на земљишту у грађевинском подручју у својини Мрђеновић Милана из Београда, Ул. Веселина Чајкановића бр. 13а, са обимом удела 2/3 и Предузећа "ПОЛИТЕРМ" из Београда, Ул. Веселина Чајкановића бр. 13а, са обимом удела 1/3;

3. Копије плана парцеле бр. 953-145/2015 од 03.08.2015. године за к.п. бр. 524/1 КО Амерић, издату у РГЗ-Служба за катастар непокретности Младеновац;

4. Копије плана водова - у аналогном и дигиталном облику- издата од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-01-24/2015 од 31.07.2015.год;

5. Техничких услова за прикључење од "ЕДБ-а" Београд, ул. Масарикова бр. 3100, ДВ, М-119/15 од 11.08.2015.године,

6. Техничких услова за пројектовање и прикључење издати од Јавног комуналног предузећа за производњу, дистрибуцију воде, одржавање хигијене, гробља и зеленила, Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, бр. 4340 од 04.08.2015. године,

7. Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине издати од стране Секретаријата за заштиту животне средине града Београда, бр. 501.2-52/2015-V-04 од 10.09.2015. године,

8. Извод о регистрацији привредног субјекта

XII ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате локацијске услове може се поднети приговор Градском већу града Београда у року од 3 дана од дана достављања.

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:

1. Подносиоцу захтева,
2. Урбанистичкој инспекцији Градске управе града Београда и
3. Архиви.

Обрада:

Биљана Петковић, дипл. просторни планер

Руководилац групе:

Јелена Милашиновић, дипл. просторни планер

Ј. Милашиновић

НАЧЕЛНИК:

Биљана Мијић, дипл. правник

