

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и
послове заштите животне средине
Број: **ROP-MLA-25672-LOC-1/16**
инт. број: III-07-350-299/2016
Младеновац
Датум: **17.11.2016.год.**

Одељење за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-25672-LOC-1/16**, који је поднео законски заступник GTUR "Big House" - Јовановић Игор из Младеновца ул. [REDACTED] преко пуномоћника Манише Рибара из Младеновца [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу индустријске зграде- затворено складиште, на кп. бр. 2341/3 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 и 145/14), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 113/15), чл. 27. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15 и 114/15), Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05), Плана детаљне регулације простора између улице Карађорђево, Магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - Прва фаза- ("Сл. лист града Београда", број 4/06), Члана 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/08, 6/10, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС), члана 10. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 76/14-преч.текст и 13/15) и Решења начелника Управе градске општине Младеновац, број III-08-120-6/2016 од 27.04.2016.год. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ СА ОГРАНИЧЕЊЕМ

I За изградњу ндустријске зграде- затворено складиште, на кп. бр. 2341/3 КО Младеновац Варош, потребне за израду пројекта за грађевинску дозволу у складу са Планом детаљне регулације простора између улице Карађорђево, Магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - Прва фаза- ("Сл. лист града Београда", број 4/06).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
Кп. бр. 2341/3 КО Младеновац Варош
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.12.41ха**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
50,34%- "Б"- (125221) специјализована складишта затворена с најмање три стране зидова или преградама
49.66%- "Б" - (122011) пословне зграде
- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:
БРГПО: 702,40m²
Спратност: Складиште II+0
Управни део II+1

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2341/3 КО Младеновац Варош, налази се у грађевинском подручју – зона остало грађевинско земљиште, зона 2, целина 4, комерцијалне делатности ван ужег градског центра, с ограничењима - коридор инфраструктуре и шира зона заштите водоизворишта.
- **Могућност градње:**
Могу се градити објекти трговине на мало (хипермаркети, тржнице, изложбени салони, складишта, бувљаци, и друго), трговина на велико (велетржнице, кванташке пијаче, складишта и друго), у области забаве и разоноде (забавни парк, акваријум, планетаријум и сл.), и одговарајући пословно услужни капацитети - уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштитног земљишта.
- **Могућност градње у коридорима инфраструктуре:**
У целини коридора инфраструктуре није могућа изградња објеката осим ако то посебним условима надлежне комуналне институције другачије није наведено.
У коридорима инфраструктуре могуће је формирати платое и површине за мирујући саобраћај и сл.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину - Улица IZ3, која је Планом детаљне регулације простора између улице Карађорђево, Магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу - Прва фаза- ("Сл. лист града Београда", број 4/06), предвиђена за изградњу, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предмета парцела је неизграђена.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Параметри за зону комерцијалне делатности ван ужег градског центра:**
 - Индекс изграђености парцеле износи: 0,6 -1,7
 - Степен заузетости парцеле (под објектима): до 70%
 - Процент озелењених површина: 30%
 - Максимална дозвољена спратност: П+1 до П+1+Пк.
- **Посебна правила за изградњу објеката**
Грађевинска парцела мора имати минимални фронт ка регулационој линији од 15,0m. Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката је 10,0ари.
Парцеле које имају мањи фронт сматрају се безусловним за изградњу објеката.
Минимална ширина приватног пролаза је 3,0m.
Парцеле које немају минимални фронт ка јавној површини сматрају се безусловним за изградњу објеката.
Парцеле које немају излаз на јавну површину безусловне су за изградњу те се морају објединити са парцелама око њих или обезбедити приватни пролаз ради излаза на јавну површину.

Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 5.00m. од Улице IZ3.

- **Висинска регулација:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена или венца објекта. Нулта кота објекта је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. Висина објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног пута представља растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца). Уколико се објекту приступа са две саобраћајнице на раличитим котама, меродавна је кота нивелете више саобраћајнице.

Висинска регулација одређена је бројем надземних етажа (П+н) где се једна етажа рачуна у просечној вредности око 3,0m (пословни простори, изложбени салони, свечане дворане и производни простори и остали простори који то по својој функцији захтевају, могу имати висину већу од 3,0m.)

Кота пода приземља у оквиру плана треба минимално да буде у висини нивелете саобраћајнице (меродавна је виша саобраћајница).

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

- **Постављање објекта у односу на јавне површине:**

- Објекте поставити на грађевинску линију или унутар исте.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,0m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

- Грађевински елементи (еркери, доскати, балкони, улазне надстршнице и сл.) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,0m и то: на делу објекта ка улици максимално 1,20m, ка бочним странама 1,50m, ка дворишној страни 1,50m.

- Подземна грађевинска линија је линија темеља објекта и она може прећи грађевинску линију, али не сме прећи међну линију ка суседним парцелама (осим уз сагласност власника суседне парцеле), нити регулациону линију.

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

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

- Објекти се постављају на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,0m.

- Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,0m. Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.

- Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

- **Правила изградње приземља објеката:**

- Кота приземља објекта је кота на коју се приступа објекту са приступне саобраћајнице, приватног пролаза или јавне површине.

- На простору обухвата плана не препоручује се изградња подземних етажа. Уколико се граде потребно је изградити дренажну мрежу око целог објекта и обезбедити одвођење у атмосферску канализацију.

- Кота приземља не може бити нижа од коте приступне саобраћајнице.

- Кота приземља може бити максимално виша одоколног терена 1,20m.

- **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 70m² корисног простора.

- Правила за ограђивање парцеле:**
Грађевинске парцеле се могу ограђивати ка регулационој линији зиданом оградом до висине од максимално 0,90m или транспарентном оградом максималне висине 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 1,4m, тако да сви елементи ограде буду у парцели власника.
Зидана ограда поставља се уз сагласност власника суседне парцеле.
Врата ограде не могу се отварати ван регулационе линије.
- 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.
- Приступ:** из Улице IZ3.
- Инжењерско-геолошки услови:**
На предметној парцели није евиденирано клизиште и према инжењерско-геолошким карактеристикама предметна парцела се налази у рејону III- подрејон III₂ - условно повољни су терени са већим ограничењима.
Обзиром да се парцела налази у рејону III- подрејон III₂ - условно повољни су терени са већим ограничењима, потребно је:
- израда дренажних система за одвођење површинских и подземних вода за читаво подручје плана или
- да се на већем делу централног и јужног дела простора регулације изврши издизање тј. насипање терена у просеку 1,0 - 2,5m (у нижим деловима терена од коте од око 134,5НВ), односно бар 1,0m, од максимално регистрованих поплавних вода.
- 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. 2341/3 КО Младеновац Варош налазила се у зони остало грађевинско земљиште зона комерцијалне делатности.
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.
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.
- 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:

Инвеститор је у обавези да се придржава издатих услова за пројектовање и прикључење од:

- ❖ **"ЈКП Младеновац" Младеновац ул. Краљице Марије број 32 за захтев број ROP-MLA-25672-LOC-1/16 од 17.10.2016.год.**

Обзиром да је предмет изградња индустријске зграде- затворено складиште готових производа, таква врста објекта нема непосредног утицаја на квалитет подземних вода, тј. нема непосредне опасности од загађења вода за водоснабдевање и сагласни смо са изградњом предметног објекта.

- ❖ **"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВД, ЕМ-175-1/16 од 14.11.2016.год.**

- За прикључење објекта на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити/реконструисати прикључак:

Проводником X00-A 4x16мм², од задњег стуба постојеће НН. ел. мреже, преко одговарајућег броја помоћног стуба прописаних димензија, непрекинуто до ормара са ел. бројилом. Кућни прикључак осигурати топлјивим нисконапонским високоучинским осигурачима називне вредности 100А које ће се уградити на стубу НН ел. мреже.

Објекат је могуће изградити након извођења радова по измештању БР. М-175-1 -16- мј8291- 99636.

-За радове по извештају БР. М-175-1 -16- мј8291- 99636 потребно је да се инвеститор јави ЕПС Дистрибуцији - огранак Младеновац ради потписивања уговора за измештање водова власништво ЕПС-а.

- **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.

- V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи, 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, 77/15 и 58/16).

- VI Одговорни пројектант је дужан да Пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу достави у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

- VII Захтев за издавање Решење о грађевинској дозволи подноси се Одељењу за комуналне, урбанистичке, грађевинске и послове заштите животне средине Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15) 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 квалификационим електронским потписом, 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, потписаним квалификационим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издате у складу са условима.

IX Такса за издавање локацијских услова у износу до **13.964,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15 и 61/15).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења са насловном страном главне свеске техничке документације, број ИДР 78/2016 од 30.09.2016.год, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновац, ул. Николе Пашића број 2А/3, одговорни пројектант Маниша Рибар, дипл. инж. грађ. са лиценцом број 300 М474 13;
2. Катастарско - топографског плана кп. бр. 2341/1, 2341/2 и 2341/3 К.О. Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "ГЕРРА" из Младеновца и РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Младеновац, број 955-117/2015;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац" Младеновац за захтев ROP-MLA-25672-LOC-1/16 од 17.10.2016.год;
4. Техничких услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", Младеновац број 84110, ВМ, ЕМ-175-1/16 од 14.11.2016.године, са учртаним постојећим надземним водом и предмер и предрачун радова ЕМ-175-1/16 - каблирање поља далековода 10kV;
5. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-65/2016 од 04.10.2016.год;
6. Копије плана парцеле за кп. бр. 2341/3 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-73/2016 од 04.10.2016. године;
6. Записника (сагласност власника суседне парцеле), сачињен дана 05.08.2016.год, пред службеним лицем овог Одељења.

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.

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 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 и 145/14).

Доставити:

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

Обрада:

Снежана Рогић, геод.тех.

Руководилац групе:

Бора Велинов, дипл.грађ.инж.

Начелник:

Биљана Мијић, дипл. правник

