

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске и комуналне послове  
**Број: ROP-MLA-34306-LOC-2/2019**  
инт. број: III-07-350-374/2019  
Младеновац  
Датум: 05.12.2019. године

Одељење за грађевинске и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: ROP-MLA-34306-LOC-2/2019 (интерни број III-07-350-374/2019), Спасојевић Славомира [REDACTED], преко пуномоћника Манише Рибар [REDACTED], кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу индустријске зграде за паковање и складиштење готових производа, на кп. бр. 2329/1 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 и 83/18), 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 35/15, 114/15 и 117/17), Генералног плана Младеновца 2021. ("Сл. лист града Београда" бр. 9/05), Плана детаљне регулације простора између улица 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 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), чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу индустријске зграде за паковање и складиштење готових производа, на кп. бр. 2329/1 КО Младеновац Варош, у складу са Планом детаљне регулације простора између улица 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:  
**к.п. бр. 2329/1 КО Младеновац Варош**
- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.36,88ha**
- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:  
**"В"- (125103) - 40.76%-** наткривене зграде које се употребљавају за индустријску проиводњу, нпр. фабрике, кланице, пиваре, хале за мотажу итд.  
**"В"- (125221)- 59,24%-** специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама
- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:  
**БРГП: 1.737,40m<sup>2</sup>**  
**Спратност: П+0**
- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:  
**Једна функционална целина**

### II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Катастарска парцела број 2329/1 КО Младеновац Варош, на основу Плана детаљне регулације простора између улица Карађорђево, магистралног пута М-23, Реке Велики Луг и индустријске зоне у Младеновцу- Прва фаза- ("Сл. лист града Београда, број 4/06), налази се у зони остало грађевинско земљиште- зона 2, целина 4- комерцијалне делатности, ван ужег градског центра са ограничењима инфраструктуре; коридор средњенапонске електроенергетске мреже напона 10kV.

- **Могуће интервенције у простору:**

У овој целини могу се градити објекти трговине на мало (хипермаркети, тржнице, изложбени салони, складишта, "бувљаци" и друго), трговина на велико (велетржнице, кванташке пијаце, складишта и друго), у области забаве и разоноде (забавни парк, акваријум, планетаријум и слично) и одговарајући пословно услужни капацитети – уз основне комерцијалне делатности, који испуњавају услове заштите животне средине и коридоре заштићеног земљишта.

- **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 ул. Газела - саобраћајница IZ4- тако да предмета парцела испуњава услове за грађевинску парцелу.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.

### **III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:**

**Табела компатибилности за комерцијалне намене ван ужег градског центра**

Јавне површине и јавни објекти од општег интереса	саобраћајни објекти и површине	објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	јавно зеленило	Индустрија и производне делатности	слободно зеленило и пољопривредне површине
х	х	х	х	х	х

- **Планирани урбанистички параметри по зонама:**

грађевинско земљиште	целина	претежна намена посебне условљености	макс. спратност	коэффициент изграђености	процент изграђености
остало грађевинско земљиште - зона 2	4	комерцијалне делатности ван ужег градског центра	П+1 до П+1+Пк	0,6-1,7	70%

У прорачун коефицијента изграђености не улазе етаже испод коте приземља намењене смештају непоходне инфраструктуре и смештају станарских остава.

- **Правила регулације:**

Простор плана регулационим линијама је подељен на површине јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта. Све регулационе линије дефинисане су геодетским елементима за обележавање у односу на осовину саобраћајница.

- **Инструменти регулације простора**

- **Регулациона линија.**

Регулациона линија разграничава површине јавног грађевинског земљишта од површина у оквиру осталог грађевинског земљишта.

Овим планом одређене су и посебно означене грађевинске парцеле јавног грађевинског земљишта.

Регулационе линије су дефинисане одстојањем од осовине саобраћајница а обухватају укупан коридор саобраћајница (коловоз, пешачке површине, банке, ножицу насипа и паркинг простор).

- **Грађевинска линија:**

Грађевинска линија се овим планом утврђује у односу на регулациону линију. Грађевински објект поставља се својом главном фасадом на грађевинску линију односно унутар грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија је линија темељења објекта и може бити постављена у појасу између грађевинске и регулационе линије.

Одстојање између грађевинске и регулационе линије је мин. 3,0m.

У зонама изграђених објеката грађевинска линија се одређује на основу позиције већине изграђених објеката.

- **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 различитим 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 простор, изложбени салони, свечане дворане, 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).

**Правила грађења:**

Грађевинска парцела ове целине мора имати минимални фронт ка регулационој линији од 15,0m.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката је 10,0a.

Минимална ширина приватног пролаза је 3,0m.

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

Објекти се постављају на грађевинску линију или унутар исте.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне настрешнице и сл. ....) могу прећи грађевинску линију ако су на висини изнад 3,00m 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 савлађују висину до 120,0cm, оне које савлађују већу висинску разлику улазе у габарит објекта и постављају се на грађевинску линију.

**Постављање објеката у односу на суседне објекте и парцеле:**

Објекат се поставља на парцелу тако да минимално растојање између објеката буде 5,00m.

Најмање дозвољено растојање објекта од границе парцеле је 2,00m.

Ово растојање може бити мање уколико се обезбеди сагласност власника суседне парцеле.

Објекти морају да задовоље довољно растојање за приступ ватрогасним возилима. Стрехе објекта не могу прелазити границу суседне парцеле.

**Правила изградње приземља објекта:**

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 од околног терена 1,20 m.

**Спратност објекта:**

- Максимална спратност објеката у овој целини је П+1 до П+1+Пк.

- Поткровне етаже могу имати надзидак максималне висине 1,80 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 70,00m<sup>2</sup> корисног простора.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

Предметна парцела се према инжењерско-геолошким карактеристикама терена налази у зони Ш<sub>3</sub> - условно повољни терени са већим ограничењима.

- **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 овим локацијским условима, што ће верификовати вршилац техничке контроле при овери израђене техничке документације.

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

**Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење од:**

- ❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-258-1/19 од 28.11.2019.год. уз које је достављена Потврда деловодни број 84.110, ВМ, ЕМ-258-1/19 од 28.11.2019.год.

- ❖ ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број **РОР-МЛА-34306-ЛОС-1/19** од 13.11.2019.год.

#### ВОДОВОД

Провером документације и изласком на терен утврђено је да на суседној парцели постоји прикључак на водоводну мрежу (који је у власништву горе наведеног инвеститора) и тај исти може да се користи за новопланирани објекат.

#### ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИЈУ

Провером документације и извиђањем терена утврђено је да у близини предметне парцеле не постоји израђена канализациона мрежа која је у надлежности ЈКП "Младеновац" тако да не постоје услови за прикључење предметног објекта на исту. Као алтернативно решење предлаже се изградња септичке јаме, а према урбанистичким условима надлежног органа - Према изјави инвеститора на предметној локацији је израђена водонепропусна септичка јама за потребе Предузећа, тако да ће се предметни објекат прикључити на исту.

- ❖ МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, **09/7 број 217-735/2019** од 22.11.2019.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", број 68/19) и чл. 33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09, 20/15, и 87/18) потребно је пре опточињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, **доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и главни пројекат заштите од пожара** и анализа о зонама опасности и одређивање ових зона на местима која су угрожена од настанка од експлозивних прашина.

- **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) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

**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, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон) 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 грађевинску дозволу 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 грађевинској дозволи подноси се Одељењу за грађевинске 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.

**VII** 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 **3.750,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/1, 61/15, 96/16, 67/17, 85/18, 31/19, 37/19- Др. закон).

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

1. Идејног решења - главне свеске и пројекта архитектуре, број ИДР 48/19 од новембра 2019.год. за изградњу индустријског објекта за паковање и складиштење готових производа, на кп. бр. 2329/1 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско грађевинске радионице за пројектовање, извођење и инжењеринг "ТР" из Младеновца, ул. Николе Пашића бр. 2а/3, одговорно лице Маниша Рибар дипл. инж. грађ. са лиценцом број 310 Ф30307, одговорни пројектант Јасмина Јовановић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 Р 21718;
2. Катастарско-топографског плана за предметне парцеле, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ГЕРРА" Младеновац;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција", доо Београд, огранак Младеновац, број 84110, ВМ, ЕМ-258-1/19 од 28.11.2019.године;
4. Потврде, број 84.110, ВМ, ЕМ-258-1/19 од 28.11.2019.год,
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-34306-LOC-1/2019 од 20.11.2019.год;
6. Услова од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, 09/7 број 217-735/2019 од 22.11.2019.год;
7. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-40199/2019 од 04.12.2019.год;
8. Копије плана парцеле за кп. бр. 2329/1 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-17817/2019 од 08.11.2019. године.

**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 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон) 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- Др. закон).

Доставити:

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

СР

Начелник:  
Златко Рогич, дипл. правник