

Република Србија

ГРАД БЕОГРАД

УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове

Број: **ROP-MLA-30943-LOC-1/2021**

инт. број: ПП-07-350-432/2021

Младеновац

Датум: **16.09.2021.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове Управе градске општине Младеновац решавајући по захтеву број: ROP-MLA-30943-LOC-1/2021 (интерни број ПП-07-350-432/2021) од 15.09.2021. год. који је поднело „Аsahim Properties“ доо Београд [REDACTED] [REDACTED], које заступа директор Khaled Khalifa Dehal Khalifa Alkaabi, преко пуномоћника Милун Бована [REDACTED], испред пројектовање и изградња објеката „Бован студио“, кроз ЦИС-Агенције за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу помоћно-пољопривредног објекта (категирија А, класификациони број 127121 50% и 127141 50%), на кп. бр. 4969 КО Кораћница, 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 и 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), чл. 77. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013 и "Сл. гласник РС", бр. 7/16 - одлука УС и „Сл. лист града Београда“ бр. 60/19), члана 13. став 2. алинеја 3. Статута градске општине Младеновац („Сл. лист града Београда“ бр. 40/10 – пречишћен текст, 38/13 и 82/19) и чл. 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19), доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу помоћно-пољопривредног објекта, спратности П+1, БРГП 501.54 м² (категирија А, класификациони број 127121 - 50% и 127141 - 50%), на кп. бр. 4969 КО Кораћница у ГО Младеновац.

Сходно чл. 13. став 2. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/2020), констатовано је да **нису испуњени услови** за изградњу помоћно-пољопривредног објекта, спратности П+1, БРГП 501.54м² на кп. бр. 4969 КО Кораћница, у складу са поднетим захтевом.

II ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА

Предметна парцела к.п. бр. 4969 КО Кораћница се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12) налази **изван грађевинског подручја сеоске зоне, у зони пољопривредно земљиште.**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредно земљиште користи се за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима утврђеним Законом о пољопривредном земљишту, РПП града Београда-Измене и допуне, као и основама заштите, коришћења и уређења пољопривредног земљишта (плански документ ради очувања расположивог пољопривредног земљишта).

Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе.

Пољопривредно земљиште као природни ресурс на подручју општине Младеновац, првенствено плодно земљиште, користиће се у складу са правилима која обезбеђују њихово одрживо коришћење, уз максимално очување и заштиту. Планом се посебно прописују правила коришћења простора која обезбеђују да се пољопривредна производња, изградња насеља, привредних објеката, саобраћајница, привредних, туристичких и других објеката одвија у складу са циљевима коришћења и заштите природних ресурса планског подручја.

Заштита земљишта остварује се:

-рационалним коришћењем пољопривредног земљишта

-ограничавањем ширења насеља и привредних делатности на квалитетним пољопривредним земљиштима, забраном изградње на пољопривредном земљишту од I до IV катастарске класе и у посебним случајевима када није могуће пронаћи алтернативне локације

- контролом коришћења вештачких ђубрива и пестицида, информисањем и образовањем пољопривредних произвођача о принципима органске пољопривреде и утицајима агрохемијских средстава и пољопривреде на животну средину

-вођењем евиденције власника и корисника обрадивог пољопривредног земљишта од I до IV катастарске класе о количини унетих минералних и органских ђубрива и пестицида, при чему је потребно, најмање сваких пет година, да врше контролу количине унетих минералних и органских ђубрива и пестицида и коначно, поступају по препоруци из извештаја о резултатима испитивањима

-уситњавањем обрадивог пољопривредног земљишта парцела не може бити површине мање од пола хектара, а обрадиво пољопривредно земљиште уређено комасацијом не може да се уситни на парцеле чија је површина мање од једног хектара.

Правила урбанистичке регулације и парцелације за објекте на пољопривредном земљишту

Планом су дефинисана општа правила урбанистичке регулације и парцелације која се односе на све намене у оквиру пољопривредног земљишта, као и појединачна правила која су карактеристична за сваку намену и типологију градње.

Пољопривредно земљиште обухвата површине намењене пољопривредној производњи и то: оранице, баште, воћњаке, винограде, плантаже, расаднике, стакленике и пластенике, пољозаштитне појасеве, угаре, вишегодишње засаде, ливаде, пашњаке, рибњаке, итд.

На подручју плана предвиђена је изградња објеката компатибилних основној намени за развој интензивне или еколошке пољопривредне производње и то у оквиру пољопривредног земљишта.

Намена објеката

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти извојени по намени: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, расадници, стакленици, пластеници), породични стамбени објекти-пољопривредна домаћинства, објекти инфраструктуре (где се препоручује земљиште ниже бонитетне класе), водопривредни, комунални и други објекти, простори и објекти за експлоатацију минералних сировина, комплекси за потребе привреде, туризма, рекреације и др. проширење грађевинског подручја и то највише до 5% уколико је то планом предвиђено (проширење постојећих и формирање нових насељских хуманих гробља, сточних гробља и јама гробница, санитарних депонија и сл.).

У зони еколошке пољопривредне производње дозвољена је изградња магацина репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објеката за смештај пољопривредне механизације, објеката за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објеката за производњу гљива, рибњаши, сушаре за воће и поврће, хладњаче и сл.

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе и у функцији обављања пољопривредне делатности.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОМОЋНЕ ОБЈЕКТЕ:

Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

У подручју плана у свим зонама дозвољава се изградња или постављање помоћних објеката за пољопривредну производњу (кућице за оставу алата, виноградарске кућице и др. кућице). Површина помоћних објеката може износити максимално 25m². Дозвољена је изградња надстрешница, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да тада укупна површина објекта износи највише 30m².

Обзиром да на предметној парцели није дозвољена изградња стамбеног објекта, није дозвољена ни изградња помоћног објекта, у складу са чл. 2. тачка 24. 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 и 52/21).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕКОНОМСКЕ ОБЈЕКТЕ

Економски објекти јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, шгале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунџића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонизане сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаши, кречане, ђумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

Економски објекти из члана 2. став 1. тачка 24а. 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 и 52/21), се граде на пољопривредном газдинству.

- Увидом у идејно решење утврђено је да планирни објекат са просторијама (у приземљу 5 купатила 1 вешерницу, 4 магацина воћа, 3 просторије за пољопривредне машине, трем и др. а на спрату два магацина, wc, и подест, не представља економски објекат у смислу чл. 2. тачка 24а. 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 и 52/21).

-Увидом у Геодетско-катастарски информациони систем РГЗ-а од 16.09.2021.год. утврђено је да је предметна парцела кл. бр. 4969 КО Кораћница уписана: врста земљишта: пољопривредно земљиште, култура: њива 4 класе.

Планским актом прописано је да је забрањено коришћење обрадивог пољопривредног земљишта прве, друге, треће, четврте и пете катастарске класе у непољопривредне сврхе.

III На основу захтева и приложене документације констатовано је да нису испуњени услови за грађење с обзиром да помоћно-пољопривредни објекат,

спратности П+1, БРГП 501.54 m² (категирија А, класификациони број 127121 - 50% и 127141 -50%), на кп. бр. 4969 КО Кораћница у ГО Младеновац није у складу са важећим планским документом, односно сепаратом.

IV На основу ових локацијских услова не може се поднети захтев за издавање Решење о одобрењу за извођење радова.

V ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКЅНа издате локацијске услове може се поднети приговор Већу градске општине Младеновац у року од 3 дана од дана достављања Локацијских услова.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре, Београд ул. Бранкова број 25 са уплаћеном таксом у износу од 480,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 67/17, 85/18).

Доставити:

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

СР

Начелник:

Златко Рогоћ, дипл. правник