

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-39902-LOCH-2/2023**
инт. број: ПИ-07-350-82/2023
Младеновац
Датум: 23.03.2023. године

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-MLA-39902-LOCH-2/2023** (интерни број ПИ-07-350-82/2023), **Јовановић Зорана** за издавање локацијских услова за изградњу пословне зграде- технички преглед возила са административним делом у улици Савића млин у Младеновцу, на кп. бр. 2879 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, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 115/20), Генералног плана Младеновац 2021. („Сл. лист града Београда“, бр. 9/05), члана 77. став 1. тачка б. Статута града Београда ("Сл. лист града Београда", бр. 39/2008, 6/2010, 23/2013, "Сл. гласник гласник РС", број 7/16-Одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), чл. 156. Прелазне и завршне одредбе, 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), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 82/19, 73/22), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пословне зграде- технички преглед возила са административним делом у улици Савића млин у Младеновцу, на кп. бр. 2879 КО Младеновац Варош, потребне за изradу пројекта за грађевинску дозволу у складу са Генералним планом Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05).

- БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:

к.п. бр. 2879 КО Младеновац Варош

- ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: **0.11,37ха**

- КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:

"Б" -123011 -сервисна станица за моторна возила

- ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:

БРГП: 135.00m²

Спратност: П+0

Висина објекта: 6.48m

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2879 КО Младеновац Варош, на основу Генералног плана Младеновац 2021. ("Сл. лист града Београда", бр. 9/05) налази у зони остале намене, индустрија и производно- услужне делатности у ширем градском подручју.

- Увидом у графички прилог Инструменти разраде и спровођење плана утврђено је да се предметна парцела налази у делу где није обавезна израда планова детаљне регулације.
- Увидом у графички прилог бр. 1- План организације простора и урбанистичке целине утврђено је да се кп. бр. 2879 КО Младеновац Варош налази у целини индустријска зона и привредно комуналне делатности "Југ 1".

Југ 1 и 2 представљаће доминантни облик у просторно-функционалној организацији града, задржаће диверсификовану структуру индустријских грана (металопрерађивачка, прерада неметала, прехранбена, електроиндустрија) са великим просторним могућностима ширења на индустријску зону Југ 3.

Већи привредни капацитети, који се налазе у градском ткиву, а који задовољавају просторне, инфраструктурне и еколошке критеријуме- задржавају се на постојећим локацијама. За капацитете који су заробљени у централном градском ткиву, а у нескладу са околином, планирати промену технологије или делатности или их изместити на погодније локације.

Индустрија и производне делатности су складишта, стоваришта, магацини, производно занатство, индустрија, грађевинарство, пратећи пословни простор, објекти мале привреде и сл.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На кп. бр. 2879 КО Младеновац Варош, изграђена су три објекта и то:

- *породична стамбена зграда* (означена бројем 1), спратности П+0, пов. 67m² - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, задржава се.

- *породична стамбена зграда* (означена бројем 2), спратности П+0, пов. 70m² - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, предвиђена за рушење.

- *помоћна зграда* (означена бројем 3), спратности П+0, пов. 7m² - објекат изграђен без одобрења за градњу, предвиђена за рушење.

- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Утврђена је регулационом линијом према јавном путу, границама парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не угрозе функционисање јавних површина (улице, тротоара, инфраструктурне мреже).

Предметна парцела је изграђена и има излаз на изграђену јавну саобраћајну површину ул. Савића млин, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Урбанистички параметри за привредну зону "Југ 1" :**

Коефицијент изграђености: **0,6-1,2**

Процент изграђености: **до 70%**

Макс. дозвољена спратност: **до П+3 или 12 м до венца објекта**

Процент озелењених површина: **25%**

Постојећи објекти који се не уклапају у наведену регулативу се задржавају без могућности промене намене.

- **Бруто развијена грађевинска површина** је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта- спољне мере ободних зидова (са облогама парапетима и оградама).

- **Табела компатибилности за доминантну намену индустрија, производне делатности:**

Саобраћајни објекти и површине	Објекти и површине комуналних делатности и инфраструктуре	Слободно зеленило и пољопривредне површине

x	x	x
---	---	---

- **Правила урбанистичке регулације**

- **Индустрија и производно-услугне делатности:**

Поред концепцијских генералних решења, посебне мере и услови за уређење и изградњу индустријских и производно услужних објеката предвиђају се по правилима:

-Неизграђени простори у индустријским зонама приводиће се намени према техничко-технолошким и еколошким параметрима усаглашавањем локационих услова зоне и захтева делатности.

-Минимална величина комплекса за обављање индустријске делатности износиће 1000 м² у малим производним погонима, док се максимална величина не условљава.

-У оквиру постојећих старих и нових индустријских комплекса обавезно планирати уређење слободних површина и озелењавање минимално 5-10% у односу на величину комплекса.

- За постојеће индустријске објекте који се не уклапају у наведену регулативу предвидети унапређење кроз различите просторно урбанистичке, грађевинске, архитектонске и комунално инфраструктурне мере. За индустрију која спада у групу загађивача обавезно урадити анализу утицаја на животну средину и предузети мере заштите.

-Сачувати површине за постојеће радне зоне које нису у сукобу са становањем.

-Површине за радне зоне у стамбеним деловима града постепено трансформисати у површине за становање и делатности.

Индустријске зоне ће се разрађивати регулационим плановима, осим специфичних просторних целина, које ће се из технолошких разлога, разрађивати урбанистичким пројектима.

Нови индустријски објекти по структури и форми треба да су архитектонски једноставно пројектовани и да одражавају основну намену делатности. Уобичајена спратност индустријских и сервисних објеката је високо приземље са чистом висином 4 до 6 м. Зависно од технологије градиће се и спратни објекти до П+3 или 12 м до венца објекта. Изградњу нових објеката, тамо где постоје могућности, у оквиру постојећих индустријских зона треба прилагодити структури и волумену постојећих објеката.

Приликом изградње објекта морају се поштовати сви важећи прописи из области заштите животне средине, заштите од пожара, санитарне заштите, безбедности и сл.

- Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 3,00 м 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%).

- **Правила парцелације за објекте за привредне и индустријске зоне:**

Најмања ширина грађевинске парцеле за привредне, пословне, производне и индустријске објекте је 16,00 м, а најмања површина нове парцелације за нову изградњу је 800 м².

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеца.

Грађевинска парцела има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаног Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС" бр.22/2015).

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила.

- **Висина објекта у односу на ниво јавног пута:** Висина објекта је растојање од нулте коте објекта или коте нивелете јавног пута до венца и то:

- за објекте на релативном равном терену, висина објекта је растојање од коте нивелете пута до коте венца;

- за објекте на стромом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота ниже од коте јавног пута, висина објекта је растојање од коте пута до коте венца.

- **Вертикална регулација објекта:** Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута и то:
 1. кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 2. кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте објекта;
 3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
 4. за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
 5. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатност) кота приземља може бити максимална 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).
- **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 - 1,20 m, 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 1,50 m) - 0,60 m, 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 2,50 m) - 0,90 m, 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 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.
- **Спољне степенице:** Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m. Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.
- **Паркирање:**

За објекте индустрије обезбедити паркирање и гаражирање на сваких 100м² БРГП једно паркинг место, а за пословне објекте обезбедити 1 пм на 70м² корисног пословног простора.
- **Ограђивање:**

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

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

На предметној парцели није евидентиран археолошки локалитет и нема евидентираних клизишта. Предметна парцела према инжењерско-геолошким карактеристикама терена спада у II категорију -условно повољне терене који условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора (нивелационо прилагођавање природним условима, заштите стабилности ископа, контролисано дренарање итд.).

 - **Кров, спољни изглед, примењени материјал:** спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјални, боје и други елементи по избору пројектанта.
 - **Приступ:** из ул. Савића млин.
- **Одводњавање и нивелација:**

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **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).

- **Архитектонско обликовање, материјализација, завршне обраде, колорит и друго:**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи према избору пројектанта тако да са постојећим објектом чини јединствену архитектонску целину.

- **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 овом 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 предметни објекат достави пројектну документацију израђену према издатим условима за пројектовање и прикључење:

v. "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-64/23 од 24.02.2023.год.

Прикључење пословног објекта по први пут на дистрибутивни електроенергетски систем уз пренос снаге са објекта на објекат ЕДБ 549510690 (постојеће бројило).

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-39902-LOC-1/22 од 28.12.2022.год. за прикључење на водоводну и канализациону мрежу.

Према издатим условима објекат се може прикључити на водоводну и канализациону мрежу.

v. ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32, за предмет, број ROP-MLA-39902-LOC-1/22 од 28.12.2022.год. за одлагање комуналног смећа, постављање контејнера, одлагање шута и земље, уз који је достављен потписан Уговор број 1520 од 02.03.2023.год. о коришћењу депоније комуналног отпада од стране ЈКП "Младенавац", Младенавац и инвеститора Јовановић Зорана из Младеновца.

v. Одељење за инвестиције, инфраструктуру и послове јавних набавки Управе градске општине Младенавац, број 03-10-454-1-25/2022 од 24.01.2023.год. за атмосферску канализацију.

v. Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-426/2022 од 28.12.2022.год.

v. МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду 09.7.2.1 број 217-738/2022 од 28.12.2022. год.

Управа за ванредне ситуације у Београду извршила је преглед захтева и техничке документације достављене овом органу у поступку обједињене процедуре електронским путем, у име инвеститора Јовановић Зорана из Младеновца ул. Црквена број 14, у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем, за издавање услова у погледу мера заштите од пожара за изградњу пословне зграде, технички преглед возила са административним делом у ул. Савића Млин у Младеновцу, на кп. бр. 2879 КО Младенавац Варош, у складу са чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), и утврдила да за предметну изградњу није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл.33 и 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/2018), па сходно томе није прописана ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара сходно чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима.

- **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, 9/20, 52/21) 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, 9/20, 52/21) 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, урбанистичке 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.

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

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.150,00** наплаћена је по тарифном броју 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 106/20, 108/20, 93/21)).

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решење са главном свеском за изградњу пословне зграде- технички преглед возила са административним делом у улици Савића млин у Младеновцу, на кп. бр. 2879 КО Младеновац Варош, израђен и оверен од стране Архитектонско пројектног бироа "БИРО 33", Младеновац одговорно лице, одговорни пројектант пројекта архитектуре Милена Ђукнић дипл. инж. арх. са лиценцом 300 К485 11;
2. Катастарско-топографског плана за предметну парцелу, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "IVA-TOP-GUN" Младеновац;
3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, НМ, ЕМ-64/23 од 24.02.2023.год;
4. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, број ROP-MLA-39902-LOC-1/2022 од 28.12.2022.год;
5. Услова од "ЈКП Младеновац", Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32, за одлагање комуналног смећа, постављање контејнера, одлагање шута и земље, уз који је достављен потписан Уговор са "ЈКП Младеновац" Младеновац, број 1520 од 02.03.2023.год. за коришћење депоније комуналног отпада.
6. Решења Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-04 број 501.2-426/2022 од 28.12.2022.год;
- 7.Обавештења од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације у Београду 09.7.2.1 број 217-738/2022 од 28.12.2022. год.
- 8.Услова од Одељења за инвестиције, инфраструктуру и послове јавних набавки Управе градске општине Младеновац, број 03-10-454-1-25/2022 од 24.01.2023.год. за атмосферску канализацију;
9. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 956-301-29534/2022 од 15.12.2022.год;
10. Копије плана парцеле за кп. бр. 2879 КО. Младеновац Варош, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-25942/2022 од 14.12.2022. 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, 9/20, 52/21) 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, 9/20, 52/21).

Доставити:

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

СР

Начелник:

Златко Рогић, дипл. правник