

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Одсек за грађевинске послове
Број: **ROP-MLA-18926-LOC-1/2019**
инт. број: III-07-350-216/2019
Младеновац
Датум: **15.08.2019.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Одсек за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-18926-LOC-1/2019** интерни број III-07-350-216/2019 од 03.07.2019. године који је поднела ПТР "Млин- Петровић" из [REDACTED], коју заступа Петровић- Јованчевић Гордана из [REDACTED], преко пуномоћника Андрејић Златибора из [REDACTED], кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу пољопривредне зграде- објекат за смештај пољопривредних машина и алата, на к.п.бр. 5283/1 К.О. Влашка и потпорног зида до парцеле 5925 КО Влашка, 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 и 37/19- др.закон), 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", бр. 35/15, 114/15 и 117/17), 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, 23/13 и "Сл. гласник РС", број 7/16-одлука УС и "Сл. лист града Београда", бр. 60/19), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 49/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу пољопривредне зграде - објекат за смештај пољопривредних машина и алата,спратности П+0 на к.п.бр. 5283/1 К.О. Влашка и потпорног зида до парцеле 5925 КО Влашка, потребне за израду пројектне документације, у складу са Просторним планом градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12).

- **БРОЈ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И НАЗИВ КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ:
Кп. бр. 5283/1 КО Влашка**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.64.53ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:
"А"- (127141) -остале пољопривредне зграде**
- **БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА** јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу свих делова објекта-спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама)
БРГП: 514.12m²
Спратност: П+0

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 5283/1 КО Влашка, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), изван грађевинског подручја - ван насељеног места- зона пољопривредно земљиште, са ограничењима инфраструктуре - ужа зона заштите изворишта.

- **Намена објекта:**

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти издвојени 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.

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, рибњаци, 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.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти (стамбени и производни) или групација слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних (производни).

Одстојање између стамбених објеката и ораница (воћњака) који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима је минимум 800m.

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 надстрешнице, лођа, трема, пергола испред и у склопу објекта, с тим да је тада укупна површина објекта износи највише 30m².

Помоћни објекти се могу планирати као елементи пољопривредног домаћинства тј. економског дворишта: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, магацини хране за сопствену потребу, мањи објекти за смештај стоке, производњу, прераду и складиштење пољопривредних производа и сл. по условима задовољења свих хигијенских захтева и прописа везаних за заштиту животне средине.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** На предметној парцели су изграђена четири објекта и то:

- објекат број 1- остале зграде, спр. Под.+П+1+Пк, пов. 389m² у основи- објекат има одобрење за употребу- задржава се,

- објекат број 2- објекат пословних услуга, спр. П+0, пов. 392m² у основи- изграђен без одобрења за градњу,

- објекат број 3- силос, пов. 87.00m²- објекат има одобрење за изградњу, задржава се,

- објекат број 4- гаража, пов. 175m², спр. П+0, објекат има одобрење за употребу- који је предмет пренамене у пољопривредну зграду, подно складиштење житарица.

Постојећи објекти на парцели се задржавају.

- **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, некатегорисани пут кп. бр. 5925 КО Влашка и некатегорисани пут кп. бр. 5285/2 КО Влашка, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **Типови објекта:**

- слободностојећи

- у непрекинутом низу (двострано узидани)

- у прекинутом низу (једнострано узидани)
 - последњи у низу или двојни
 - полуатријумски
- **Урбанистички минимална величина парцеле и ширина фронта према улици дефинисани су према типовима градње:**
Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу у насељу је **300,00m²**.
Најмања ширина парцеле у насељима за све врсте изградње износи **12,00m**.
 - **Урбанистички параметри за изградњу у грађевинском подручју – сеоска зона:**
Максимални индекс изграђености "И": **0,5**.
Максимални индекс заузетости "С": **30%**.
Максимална спратност: **П+1+Пк, односно највише до три надземне етажe**.
Мин. % зелених површина: **30%**.
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундарања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.
 - **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне орјентације и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00m.
 - **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**
Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00m, а приземних слободностојећих 5,00m.
 - **Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:**
Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу 5,0m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.
 - **Висинска регулација:**
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 етажe износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
Кота приземља објеката 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.

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

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;

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

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

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстершнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата и виших спратова могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50m) - 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) - 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) - 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са некатегорисаног пута кп. бр. 5285/2 КО Влашка.

- **Паркирање:**

Стационирање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.

- **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 240cm.

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 260cm 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.

- **Инжењерско-геолошки услови:**

На предметној парцели нема евидентираних клизишта, археолошких локалитета и према инжењерско-геолошким карактеристикама терена условно су повољни за урбанизацију.

IV УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о одобрењу за извођење радова приложи пројектну документацију израђену у складу са издатим условима и сагласностима од:

- ❖ **Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш број 7210/1 од 23.07.2019. године**
- ❖ **Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, ул. Масарикова 1-3, број 84.1.1.0 ЈЈ, ЕМ-160/19 од 02.08.2019. године**
- ❖ **"ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32 од 24.07.2019. год.**

- **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 и 37/19- др.закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, 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 и 37/19- др.закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. Гласник РС", број 72/18).

VI Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

VII Захтев за издавање Решења о одобрењу за извођење радова подноси се Одељењу за грађевинске и комуналне, Одсек за грађевинске послове Управе градске општине Младеновац. Чланом 3. став 1 и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 113/15, 96/16 и 120/17) 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, 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 квалификованим електронским потписом.

VIII Локацијски услови важе две године од дана издавања, односно до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

IX Такса за подношење захтева у износу од 310,00 динара и за издавање локацијских услова у износу од 1.790,00 динара наплаћена је по тарифном броју 1. и 7. Одлуке о локалним адм. таксама („Сл. лист града Београда“, бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18), као накнада за ЦЕОП у износу од 1000,00 динара.

X ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења број 01-04/19-ИДР из априла 2019.год. израђен и оверен од стране "Статик" доо из Ковина, ул. Смедеревска бр. 72, које садржи главну свеску и пројекат архитектуре које је израдио главни и одговорни пројектант Десимир Михаиловић, дипл. инж. грађ., са лиценцом број 310 5226 03 и Хидролошке студије Радовановог потока у КО Влашка Општина Младеновац из јуна 2019. године коју је израдио Милан Милићевић пр Грађевинске, инжењерске услуге "4 инг" Београд, коју је израдио одговорни пројектант Милан Милићевић, дипл. инж. грађ. са лиценцом бр. 313 K522 11;
2. Пуномоћје
3. Катастарско- топографски план израђен у Геодетском бироу "МЕЂА" Зоран Матић, пр из Младеновца
4. Информацију о локацији за к.п. бр. 5283/1 КО Влашка бр. III-07-350-85/2019 од 01.03.2019. године издату од Одељења за грађевинске и комуналне послове Одсек за грађевинске послове
5. Препис листа непокретности број 2237 КО Влашка издат од РГЗ СКН Младеновац бр. 952-1/2019-431 од 26.02.2019. године
6. Решење о употребној дозволи бр. III-07-351-251/2012 од 10.07.2012. године (правноснажно од 30.08.2012. год.) издато од Одељења за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине
7. Копије катастарског плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2206/2019 од 17.07.2019.год;
8. Копије плана за кп. бр. 5283/1 КО. Влашка, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 953-1-59/2019 од 29.02.2019. године;
9. Водних услова издатих од Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш број 7210/1 од 23.07.2019. године
10. Издавање сагласности на локацију од ЈКП "Младеновац" Младеновац, ул. Краљице Марије бр. 32 од 24.07.2019. године
11. Техничких услова број 84.1.1.0 ЈЈ, ЕМ-160/19 од 02.08.2019. године издати од Оператора дистрибутивног система "ЕПС Дистрибуција" доо Београд, ул. Масарикова 1-3.

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.

Приговор се подноси електронским путем преко Агенције за привредне регистре са уплаћеном таксом у износу од 466,00 динара по тар. бр. 7. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 50/14, 77/14, 17/15, 61/15, 96/16, 67/17 и 85/18).

На основу локацијских услова не може се започети са изградњом, већ је потребно, сходно чл. 145. 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 и 37/19- др.закон) прибавити Решење о одобрењу за извођење радова 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 и 37/19- др.закон).

Доставити:

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

Начелник:
Златко Рогвић, дипл. правник