

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-32937-LOC-1/2018**
инт. број: III-07-350-266/2018
Младеновац
Датум: **31.12.2018.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: ROP-MLA-32937-LOC-1/2018, интерни број III-07-350-266/2018, **Градске општине Младеновац**, [REDACTED] који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Предузеће "BG Arh" доо из Београда са седиштем [REDACTED], које заступа директор Зорана Филиповић, за издавање локацијских услова за реконструкцију објекта пословних услуга (означен бројем 2 на копији плана парцеле) у пословни простор - просторије МЗ Јагњило, на к.п. бр. 2052 КО Јагњило у ул. Јанка Бацака број 1а-1б, Јагњило, Градска општина Младеновац, 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, 96/16 и 120/17), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" 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), члана 11. Одлуке о организацији Управе градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 111/16 и 76/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За реконструкцију објекта пословних услуга (означен бројем 2 на копији плана парцеле) у пословни простор - просторије МЗ Јагњило, на к.п. бр. 2052 КО Јагњило у ул. Јанка Бацака број 1а-1б, Јагњило, градска општина Младеновац, 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. 2052 КО Јагњило
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.32.21ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА: "Б"-122011- пословне зграде- зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.)**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 163.00m²
Спратност: П+0

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарска парцела број 2052 КО Јагњило, налази се на основу Просторног плана градске општине Младеновац ("Сл. лист града Београда", бр. 53/12), у грађевинском подручју – сеоске зоне - земљиште планирано за изградњу објеката.

- **Зоне становања:**

За сва насељена места где су у шемама насеља планиране зоне претежног становања примењују се Општа правила грађења прописана у поглављу 3.2.1.1. и Правила грађења по зонама, дефинисана у поглављу 3.2.1.2.1. која се односе на стамбене зоне на грађевинском земљишту.

- **Сеоске зоне:**

Сеоске зоне карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава по ободу блока, која чини појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600 m² до 1000 m², изузетно већим од 2000 m², на којима се развија специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности) чине:

1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;

2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

3) окућница - део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњак, виноградом и др. Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл.

Економски објекти су објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штала за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица);

Пратећи (помоћни) објекти:

- 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, бетонирани сили јаме и сили тренчеви);

- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и

- други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.).

Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сточарства мањег капацитета.

Компатибилне намене становању су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, агенцијски простор и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

Појединачни комерцијални и привредни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продајни објекти, продавнице, пословни простори, ресторани, пијаце и др.

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

- објекат број 1- стамбено-пословна зграда, пов. 464m², спратности Под.+П+3, објекат преузет из земљишне књиге;

- објекат број 2- објекат пословних услуга, пов. 163m², спратности П+0, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи, који је предмет реконструкције;

- објекат број 3- трафостаница, пов. 15m², спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу;

- објекат број 4- помоћна зграда, пов. 15m², спратности П+0, објекат изграђен без одобрења за изградњу.

- **Грађевинска парцела** је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу (која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији).

Предметна парцела има излаз на јавну саобраћајну површину, улицу Јанка Бацака, (кп. бр. 4357/1 КО Јагњило), тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ИЛИ ЦЕЛИНУ:

- **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 етаже.**
Мин. % зелених површина: **30%**.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта северне оријентације 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.
- **Растојање регулационе линије од грађевинске линије је 5,00m.**
- **Паркирање:**
Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле.
- **Пристап на јавну саобраћајну површину:** са улице Јанка Бацака (кп. бр. 4357/1 КО Јагњило).
- **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 уз захтев за издавања Решења о одобрењу за извођење радова за реконструкцију предметног објекта достави идејни пројекат израђен у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

- ❖ **ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-228-1/18 од 21.11.2018.год. уз које је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ВМ, ЕМ-228-1/18 од 21.12.2018.год.**
- ❖ **ЈКП "МЛАДЕНОВАЦ" из Младеновца ул. Краљице Марије бр. 32 од 16.11.2018.год.**
Према издатим условима утврђено је да у близини предметне локације не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа, па је потребно планирати прикључење објекта на водонепропусну септичку јаму и бунар.
Правила грађења за водонепропусну септичку јаму (категорија Г, класификациони број 222330) и бунар (категорија "Г" класификациони број 222220):
Одвод отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, одговарајућег капацитета.
Поред општих правила потребно је поштовати и посебна правила везана за помоћне објекте - минимално удаљење септичке јаме од стамбеног објекта је 6,00m, а од границе суседне парцеле 3,00m.
Отпадне воде треба да отичу у затворену водонепропусну септичку јаму у складу са прописима о заштити животне средине, а одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин. 1,5% према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Ђубришта и пољски клозет могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде, најмање 20,00m, и то само на нижој коти.

❖ **МУП-а, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Београду, 09/8 број 217-629/2018 од 22.11.2018.год.**

У погледу мера заштите од пожара у фази пројектовања и реконструкције предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара и експлозије утврђене законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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 113/15, 96/16 и 120/17) и чл. 33. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/09 и 20/15) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта.

❖ **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 и 83/18) 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 и 83/18) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл. гласник РС", број 72/18).

VI Одговорни пројектант је дужан да Идејни пројекат за Решење о одобрењу за извођење радова 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 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 **12 месеци** од дана издавања, односно до истека важења Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са условима.

IX ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1. Идејног решења - главна свеска и пројекат архитектуре, број 12-09-00/2018 од октобра 2018.год, за реконструкцију објекта пословних услуга, на кп. бр. 2052 КО Јагњило, израђеног и овереног од стране Предузеће "BG Arh" доо из Београда са седиштем у ул. Станоја Главаша број 6, одговорно лице Зорана Филиповић, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Слободан Дукић, дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 Ф052 07;
2. Катастарско - топографског плана за кп. бр. 2052 КО Јагњило, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ГЕОКОСМАЈ" из Младеновца;
3. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-01-2032/2018 од 07.11.2018.год;
4. Копије плана парцеле за кп. бр. 2052 КО Јагњило, издате од РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-7617/2018 од 06.11.2018. године;
5. Услови у погледу мера заштите од пожара, од МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду 09/8 број 217-629/2018 од 22.11.2018.год;

6. Услова за пројектовање и прикључење од ЈКП "Младеновац", из Младеновца, од 16.11.2018.год;

7. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-228-1/18 од 21.12.2018.год, уз које је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број 84110, ВМ, ЕМ-228-1/18 од 21.12.2018.год.

Х 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. 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 и 83/18) прибавити Решење 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 и 83/18), уз прибављање доказа у складу са 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 и 83/18).

Доставити:

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

Начелник:

Катарина Стевановић, д.и.г.