

Република Србија  
ГРАД БЕОГРАД  
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ  
Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове  
Број: **ROP-MLA-3499-LOCH-2/2021**  
инт. број: III-07-350-58/2021  
Младеновац  
Датум: **14.04.2021.год.**

Одељење за грађевинске, урбанистичке и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по усаглашеном захтеву број: **ROP-MLA-3499-LOCH-2/2021** интерни број III-07-350-58/2021, **Васиљевић Владице** [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Милене Ђукнић [REDACTED] за издавање локацијских услова изградњу угоститељског објекта, на кп. бр. 15/4 КО Кораћица, у градској општини 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон,9/20), чл. 7. Правилника о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/15), чл. 10. до 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем, ("Сл. гласник РС", бр. 68/19), члана 2. став 9. члана 7 став 2. 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), Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала- Космај (" Сл. гласник РС", број 146/14), члана 77. став 1. тачка 6. 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), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**I** За изградњу угоститељског објекта, на кп. бр. 15/4 КО Кораћица, у градској општини 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. 15/4 КО Кораћица**
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ: 0.12,10ха**
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**  
**"В"- (121114) -ресторани, барови и сличне угоститељске објекте (засебне зграде ресторана, барова, кантина) преко 400m<sup>2</sup> или П+2.**
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**  
**БРГП: 660.06m<sup>2</sup>**  
**БГП: 806.47m<sup>2</sup>**  
**Спратност: Сут.+П са галеријом**

## **II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:**

- Према Просторном плану подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала-Космај, Катастарска парцела број 15/4 КО Кораћица налази се у границама грађевинског подручја у оквиру Предела изузетних одлика „Космај“, у подручју под режимом заштите III степена. Према начину спровођења, предметно подручје се спроводи према ППГО Младеновац.

- Према ППГО Младеновац предметна катастарска парцела број 15/4 КО Кораћица се налази у оквиру Стамбене зоне на грађевинском земљишту ван насеља, заступљено као викенд становање (зоне кућа за одмор).  
„Викенд становање“ чине групације индивидуалних стамбених објеката лоцираних у природном окружењу који се користе повремено (одмор, рекреација, боравак викендом ван града, итд.).
- Према ППГО Младеновац, предметно подручје се спроводи директно, издавањем Локацијске дозволе, на основу правила уређења и правила грађења Плана.
- **Урбанистичке мере заштите простора и објеката:**  
Предметна локација се налази у оквиру Заштићеног природног добра - Предео изузетних одлика „Космај“ (Решење је објављено у „Сл. листу града Београда“, бр. 29/2005 од 27.12.2005. године). Заштићено природно добро категорише се као значајно природно добро, са установљеним режимом заштите II и III степена.  
Планско подручје је у режиму заштите III степена којим се утврђује „селективно и ограничено коришћење природних богатстава и контролисане интервенције у простору уколико су усклађене са функцијама природног добра или су везане за наслеђе традиционалне облике обављања привредних активности и становања укључујући и туристичку изградњу“.  
Предео изузетних одлика „Космај“ представља једно од централних подручја еколошке мреже успостављене Уредбом о еколошкој мрежи („Службени Гласник РС“, бр. 102/10). Такође је идентификован и као Емералд подручје, подручје одабрано за дневне лептире (РВА) и на основу тога увршћен као еколошки значајно подручје у еколошку мрежу Републике Србије.  
Просторни план градске општине Младеновац (“Службени лист града Београда”, број 53/12) примењује се по питању намене површина (пољопривредно, шумско, водно и грађевинско земљиште) и правила уређења и правила грађења, у обухвату овог просторног плана, односно на подручју изван површина планираних за директно спровођење овим просторним планом. Минимални ниво комуналне опремљености је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама).  
За мање објекте у функцији туризма (мотеле, хостеле, пансионе, преноћишта и сл.), угоститељске објекте као и галерије, изложбене, конгресне и забавне објекте који су у непосредној вези са угоститељских објектима и објектима спортско- рекреативног садржаја или са њима чине јединствену целину важе иста правила као за објекте комерцијалне и пословне намене.  
Објекти намењени туризму су објекти намењени за смештај и боравак туриста и делатности који употпуњују и које су комплементарне са туристичком понудом и могу бити:  
- смештајни- хотели, мотели, кампинг плацеви, етно насеља и сл.  
- комерцијални- продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл;  
- угоститељски - ресторани, кафеи и сл.  
- рекреативни и спортски- отворени и затворени базени, купалишта, игралишта и сл.  
- изложбени простори, продавнице сувенира.  
Могу бити организоване као:  
- појединачни садржаји и ткиву  
- туристички комплекси у природним срединама као што су шуме, поља и ливаде, језера, водене акумулације и сл.  
Компатибилне намене становању су делатности које не угрожавају основну намену- становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, услуге, услужно занатство, угоститељство, 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.
- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметна парцела је неизграђена.
- **Грађевинска парцела** јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Предметне парцеле имају излаз на јавну саобраћајну површину улица Космајски пут, тако да испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- **Типологија објекта:**  
Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу).
- **Максимални урбанистички показатељи (на нивоу парцеле) за објекте намењене туризму- угоститељски објекат**  
Максимални индекс изграђености „И“ на парцели: до 0.7  
Максимални индекс заузетости: површина грађевинске парцеле под објектом: до 70%  
Максимална дозвољена спратност: П+0.  
Минимална површина парцеле: 0.10,00ха  
Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.  
На грађевинској парцели није дозвољена изградња више објеката осим пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта.  
Помоћни објекти могу бити смештени само у делу парцеле за изградњу (окућници).  
За помоћне објекте на парцели: летња кухиња, гаража, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл. важе иста правила као и за породично становање.  
Максимална висина помоћних објеката износи: 5m.
- **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.  
Објекат намењен туризму треба интегрисати са природним окружењем у складу са условима заштите и законским прописима за шумско или друго земљиште на коме се објекат гради.
- **Постављање објекта у односу на суседне објекте:**  
Међусобна удаљеност нових спратних 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.  
Растојање између регулационе и грађевинске линије је 10m, јер се део предметне парцеле налази у коридору Државног пута II реда (P-147).
- **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 етажне износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објекта 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 локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог поглавља.

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

*У висини надземних етажа:*

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испода), 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 испода) 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.

- **Приступ на јавну саобраћајну површину:** са улице Космајски пут ( кп. бр. 5547/6 КО Кораћица.

- **Паркирање:**

Стационарање возила планирати у оквиру припадајуће парцеле и то на 100m<sup>2</sup> БРГП - 2 паркинг места.

- **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.

- **Врста грађевинског земљишта:** Земљиште у грађевинском подручју.

Промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско за предметну парцелу извршена је 16.03.1988. године, на основу Одлуке о изградњи стамбених и других објеката грађана на подручјима за која није донет урбанистички план ("Сл. лист града Београда", бр. 5/88).

Предметна парцела се од 16.03.1988. године налази у грађевинском подручју ван насеља – викенд становање (зона куће за одмор), тако да се за исту не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

- **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).

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

Инвеститор је у обавези да за потребе издавања Решења о грађевинској дозволи достави пројектну документацију израђену у складу са издатим условима за пројектовање и прикључење од:

❖ "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, ул. Масарикова број 1-3, број 84110, ВМ, ЕМ-36/21 од 01.03.2021.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-36/21 од 01.03.2021.год.

❖ Према издатим условима за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 24.02.2021.год. утврђено је да на предметној локацији, не постоји изграђена канализациона и водоводна мрежа, па је потребно прикључити објекат на бунар и водонепропусну септичку јаму,

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.

❖ Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд, ул. Др. Ивана Рибара бр. 91, под 03 број 020-459/7 од 13.04.2021.год.

Локација на којој је предвиђена изградња угоститељског објекта - ресторан у К.О. Кораћица, Градска општина Младеновац, налази се у оквиру режима заштите III (трећег) степена заштићеног подручја Предео изузетних одлика „Космај“ и у просторном обухвату је еколошки значајног подручја „Космај“ еколошке мреже Републике Србије. Локација се граничи са режимом заштите II (другог) степена на њеном североисточном делу. Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

1. Радови на изградњи угоститељског објекта могу се извести на к.п. бр. 15/4, К.О. Кораћица у складу са општим правилима и условима изградње и урбанистичким параметрима дефинисаним Просторним планом подручја посебне намене предела изузетних одлика „Авала-Космај“ за режим заштите III (трећег) степена;
2. Радови на изградњи објекта и његово коришћење не сме: – проузроковати нестабилност и ерозију терена; – проузроковати загађење и сваки утицај на режим заштите II (другог) степена; – угрозити начин коришћења околних објеката, – угрозити животну средину у зони заштите;
3. Претходно, пре изградње, потребно је обезбедити минимум захтева комуналне опремљености парцеле у складу са условима надлежних служби, предузећа/дистрибутера. Посебну пажњу обратити на евакуацију отпадних вода. Уколико не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу обавезна је изградња водонепропусне септичке јаме;
4. Спољни изглед, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи објекта морају да прате традиционални, локални архитектонски стил, уз поштовање свих урбанистичких и грађевинских параметара изградње – максимални индекс заузетости је до 70% и индекс изграђености 0.7;
5. Обезбедити минимум слободне зелене површине (незастрте) од 30%;
6. Објекат планирати у складу са принципима енергетске ефикасности, односно применити мере за смањење енергетских губитака;
7. На предметној локацији/парцели максимално сачувати и заштити високо зеленило, посебно сачувати вредније примерке дендрофлоре - појединачна стабла. Уколико то није у потпуности могуће, сечу стабала свести на најмању могућу меру, а за коју је неопходно прибавити сагласност стручне службе управљача ЈП „Србијашуме“ Београд;
8. Није дозвољено планирати формирање позајмишта, површинских копова или експлоатацију материјала са околног простора у границама заштићеног подручја ПИО „Космај“, ради обезбеђивања грађевинског материјала (камена, песка, шљунка и сл.) за изградњу објекта;
9. Озелењавање на локацији планирати уз избор и примену аутохтоне дендрофлоре. Није дозвољено коришћење инвазивних врста (багрем, багремац, јасенолисни јавор-негундовац, кисело дрво, амерички јасен, пенсилвански јасен, амерички копривић, сибирски брест);
10. Није дозвољено уништавање и уклањање гнезда птица уколико су она активна, са јајима или леглом у њима;
11. Није дозвољено одлагање било каквог отпада на заштићеном простору ПИО „Космај“;
12. Припадајући паркинг простор планирати искључиво унутар предметне парцеле;
13. Обавеза инвеститора је да обавести Управљача заштићеног подручја, ЈП „Србијашуме“, Шумско газдинство „Београд“ – Шумска управа „Авала“ о свим планираним активностима на предметном подручју и омогући присуство на предметном подручју у својству надзора над свим радовима и активностима у природи;
14. Уколико се у току извођења земљаних радова наиђе на геолошко – палеонтолошка документа или минералошко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине у року од осам дана, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

❖ "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације А.Д. Београд, број 55777/2-2021 од 26.02.2021.год.

❖ ЈП "СРБИЈАГАС", Сектор за развој, Нови Сад, број 06-07/4286 од 01.03.2021.год.

❖ МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београд, 09/7 број 217-74/2021 од 24.02.2021.год.

У погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима потребно применити опште и

посебне мере заштите од пожара и експлозија утврђене Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/2009, 20/2015 и 87/2018 - др. закон) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Службени гласник СРС", број 44/77, 45/85 и 18/89 и "Службени гласник РС" број 53/93, 67/93, 48/94, 101/2005 - др. закон и 54/2015 - др. закон), техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Посебне мере заштите од пожара објеката који се планирају за изградњу угоститељског објекта у фази пројектовања, обезбеђивање приступа објектима, мере за безбедну и сигурну евакуацију, мере заштите од пожара објеката и др. предвидети у складу са одредбама правилника и стандарда који ближе регулишу изградњу објекта, уколико не постоји пропис, или ти испуњеност захтева заштите од пожара није могуће доказати у складу са домаћом регулативом, може се прихватити доказивање испуњености захтева заштите од пожара и према страним прописима и стандардима као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени, а посебно наглашавамо:

1. Објекат пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара ("Службени гласник РС", бр. 20/19)- дужине и ширине путева евакуације, отпорност конструкције према пожару, избор материјала за подне, зидне и плафонске облоге, смер отварања врата за евакуацију и уградња антипаник брава, подела објекта у пожарне секторе, одимљавање... итд.

У складу са проценом ризика објекта обезбедити испуњеност основних захтева заштите од пожара планирањем конструкције, материјала, инсталације и опреме заштитних система и уређаја како би се обезбедило очување конструкције, спречило ширење ватре и дима унутар објекта, спречило ширење ватре на суседне објекте и омогућила сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

Достављеним идејним решењем није обрађен прикључни гасовод и исти није предмет ових услова. Узимајући у обзир да гасне инсталације, уређаји и гасна опрема представљају технолошку целину са прикључним гасоводом, неопходно је да оператер дистрибутивне гасне мреже прибави посебне услове у погледу прикључног гасовода од стране подручне јединице органа надлежног за заштиту од пожара у складу са одредбама чл. 6 Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. Гласник РС", бр. 54/15) и одредбама чл. 20 став 1 Уредбе о локацијским условима ("Сл. Гласник РС", бр. 115/2020), као и услове у погледу мера заштите од пожара у складу са одредбама чл. 20 став 2 исте Уредбе.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом органу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020).

Сходно чл. 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15, 96/16 и 117/2017) и чл. 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/2018) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

❖ **Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-0 број 501.2-49/2021 од 03.03.2021.год.**

За потребе издавања Локацијских услова за изградњу угоститељског објекта – ресторан, на катастарској парцели 15/4 КО Кораћица, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити одговарајућа инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања геолошке средине на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, бр. 101/15 и 95/18), а у циљу утврђивања адекватних услова изградње планираног објекта;

2. предметни угоститељски објекат - ресторан пројектовати, изградити и користити у складу са:

– мерама заштите прописаних Решењем о стављању под заштиту природног добра „Космај“ („Службени лист града“ бр. 29/05),

- урбанистичким мерама заштите и унапређења животне средине које су имплементирани у важећим просторним плановима,
  - општим и посебним условима који су прописани Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04) и Законом о безбедности хране („Службени гласник РС“, бр. 41/09 и 17/19),
  - важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката;
3. у циљу спречавања контаминације чинилаца животне средине у току изградње и коришћења планираног објекта, предвидети:
- 3.1. у циљу заштите вода и земљишта:
- прикључење објекта на комуналну инфраструктуру, односно изградњу потребних објеката водовода, канализације и др,
  - сепаратно, тј. одвојено прикупљање условно чистих вода (са кровних и слободних површина и пешачких комуникација), зауљених атмосферских вода (са саобраћајних и манипулативних површина, укључујући и паркинг површине), отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем ресторана (кухиња, просторија за обраду печења и прање посуђа, оставе и сл), из перионице и санитарних отпадних вода,
  - водонепропусну септичку јаму за прикупљање отпадних вода, одговарајућег капацитета, до прикључења на канализациону мрежу,
  - изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала и сивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околну земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина,
  - контролисано и ефикасно прикупљање зауљених отпадних вода са наведених површина, системом решетки и њихово несметано одвођење до сепаратора масти и уља, пре упуштања у реципијент,
  - пречишћавање отпадних вода које настају одржавањем и чишћењем простора у коме се врши припрема хране, и отпадних вода из перионице, на таложницима сепараторима и сепаратору масти и уља,
  - квалитет отпадних вода, који се након третмана на сепаратору за масти и уља, односно уређају за пречишћавање отпадних вода, ако је његова уградња неопходна, контролисано упушта у одабрани реципијент мора да задовољава критеријуме прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- 3.2. у циљу заштите ваздуха: - централизовани начин загревања/хлађења објекта,
- размотрити коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објекта, као што су хидрогеотермална енергија (уградња топлотних пумпи), соларна енергија (постављање фотонапонских соларних ћелија и соларних колектора на кровним површинама и одговарајућим вертикалним фасадама) и сл,
  - расхладне уређаје/системе који не користе супстанце опасне по озонски омотач; обезбедити коришћење природних расхладних флуида (угљоводоника, воде, ваздуха), или NH<sub>3</sub>(R171) и CO<sub>2</sub>(R744) у коморама за чување намирница и другим расхладним уређајима,
  - у случају да исто није могуће, тј. да се у наведеним уређајима може користити искључиво фреон, обавезно је коришћење фреона из групе HFC (R134a, R404a, R407c, R410a),
  - услове за континуиран рад наведених уређаја/система, у току редовног рада и у случају нестанка електричне енергије, уградњом дизел агрегата одговарајуће снаге и капацитета, - озелењавање и уређење слободних и незастртих површина,
  - засену планираних паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;
- 3.3. у циљу заштите од буке применити одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке, којима се обезбеђује да бука емитована у току обављања делатности не прекорачује прописане граничне вредности у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној 3/7 средини („Службени гласник РС“, број 75/10), а које износе 50 dB (A) за дан и вече, односно 45 dB (A) за ноћ;
- 3.4. испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности планираног објекта, при његовом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању у складу са законом, а кроз коришћење ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење обновљивих извора енергије;



4. обезбедити одговарајућу просторију/простор и услове за смештај дизел агрегата, а нарочито:
- дизел агрегат сместити на гумирану подлогу, како се не би преносиле вибрације на објекат,
  - резервоар за складиштење енергента за потребе рада дизел агрегата, сместити у непропусну танквану, чија запремина мора да буде за 10 % већа од запремине резервоара; планирати систем за аутоматску детекцију цурења енергента,
  - издувне гасове из дизел агрегата извести ван објекта, у слободну струју ваздуха, – размотрити могућност коришћења агрегата на биодизел или гас;
5. пројектовање и изградњу бунара извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за изградњу и коришћење ове врсте објеката; обезбедити несметано функционисање бунара и несметану експлоатацију воде;
6. инвеститор је у обавези да се, у поступку пројектовања, изградње и експлоатације бунара, а у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/15 и 95/18), обрати органу надлежном за послове геологије ради:
- прибављања Решења о одобрењу за геолошка истраживања,
  - прибављања Решења о одобрењу за експлоатацију резерви минералних сировина и геотермалних ресурса,
  - утврђивања истражених ресурса и резерви минералних сировина и подземних вода, а на основу израђеног Елабората о ресурсима и резервама подземних вода;
7. у току изградње и експлоатације резервоара за воду, у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) и другим важећим прописима којима се уређује поступање са овом врстом објеката, предвидети/обезбедити:
- несметано функционисање резервоара и несметану експлоатацију воде,
  - одговарајуће мере заштите тако да квалитет, односно хигијенска исправност воде у резервоару задовољава критеријуме прописане Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС“, број 31/82),
  - изградњу предметног објекта од водонепропусних материјала,
  - редовно чишћење и рехабилитацију/санацију резервоара, а у циљу одржавања функције његове економичне експлоатације,
  - систем за мониторинг који ће омогућити континуално праћење квалитета и количине воде у резервоару,
  - одговарајуће мере заштите у случају удеса, у току изградње и експлоатације наведеног објекта.
8. на предметном простору није дозвољена/о:
- изградња упојних бунара за одвођење отпадних вода, – испуштање зауљених атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина, отпадних вода насталих после чишћења објекта и из перионице, у одабрани реципијент без претходног пречишћавања до квалитета прописаног законом,
  - изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката,
  - обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку, вибрације или непријатне мирисе,
  - уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;
9. инвеститор је дужан да складиштење опасних материја и других хемикалија, које се користе у процесу редовног одржавања објекта, врши у складу са: важећим прописима којима се уређује поступање са хемикалијама, условима надлежног органа и условима и превентивним мерама за складиштење и манипулацију хемикалијама који су утврђени у важећим безбедносним листовима;
10. обезбедити најмање 30% слободних зелених и незастртих површина на парцели; обавезна је израда Пројекта пејзажног уређења слободних и незастртих површина, а којим ће се нарочито дефинисати одговарајући избор врста еколошки прилагођених предметном простору, технологија садње, агротехничке мере и мере неге усклађене са потребама одабраних врста (користити неалергене врсте, које су отпорне на негативне услове животне средине, прилагођене локалним климатским факторима и које спадају у претежно аутохтоне врсте);
11. за озелењавање користити репрезентативне и школоване саднице високе дрвенасте вегетације (листопадне и четинарске), лисно декоративне и цветне форме листопадног и зимзеленог жбуња, сезонско цвеће и др;

12. разmotрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са: – кровних површина и фасада предметног објекта и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл), – слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

13. планирати начине прикупљања и поступања са отпадом, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 - др. закон) и другим важећим прописима из ове области; обезбедити посебне просторе, просторије или делове објекта и довољан број контејнера/посуда за одвојено прикупљање, привремено складиштење и одвожење различитих врста отпада, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање, и то:

– амбалажног отпада на начин утврђен Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 95/18 - др. закон),

– органског отпада, укључујући и прехранбене производе са истеклим роком трајања, у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим собама/ одељењима до тренутка његовог преузимања од стране овлашћене организације на даљу прераду, а у складу са прописима,

– отпадног јестивог уља у одговарајућим непропусним и затвореним посудама, у складу са одредбама Правилника о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, број 71/10),

– рециклабилног отпада (папир, стакло, пет амбалажа, лименке и др), у складу са Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/2010),

– електричног и електронског отпада који настаје у току коришћења објекта (неисправне сијалице, истрошене тонер касете, неисправни електронски уређаји и слично),

– комуналног и другог неопасног отпада;

- инвеститор/корисник је у обавези да сакупљени отпад преда лицу које има дозволу за управљање овим врстама отпада;

14. обавеза је власника/корисника предметног објекта да успостави ефикасан мониторинг и контролу процеса функционисања у циљу повећања еколошке сигурности, а који подразумева:

– редовно одржавање објекта и то: чишћење, прање, дезинфекцију, дезинсекцију и дератизацију истог,

– праћење квалитета и количине отпадне воде пре упуштања у реципијент, у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Правилника о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима („Службени гласник РС“, број 33/16), – прво испитивање, односно мерење нивоа буке у околини техничких делова предметног објекта, односно периодична испитивања, по потреби, у складу са законом; достављање података и документације о извршеном мерењу нивоа буке надлежном органу, у року од 15 дана од дана извршеног мерења, – поступање са отпадом у складу са законом;

15. у току извођења радова на изградњи планираног објекта извођач радова је у обавези да:

15.1. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупи, разврста и привремено складишти, на одговарајућим одвојеним местима предвиђеним за ову намену, искључиво у оквиру градилишта, до предаје лицу које има дозволу за управљање овом врстом отпада (транспорт, складиштење, поновно искоришћење, одлагање отпада); спроведе поступке за смањење количине отпада за одлагање (посебни услови складиштења отпада и сл), односно одваја отпад чије се искоришћење може вршити у оквиру градилишта или у постројењима за управљање отпадом; приликом складиштења насталог отпада примени мере заштите од пожара и експлозија,

15.2. обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, бр. 56/10 и 93/19),

15.3. води евиденцију о:

– врсти, класификацији и количини грађевинског отпада који настаје на градилишту,

– издвајању, поступању и предаји грађевинског отпада (неопасног, инертног, опасног отпада, посебних токова отпада),

15.4. попуњавање документа о кретању отпада за сваку предају отпада правном лицу, у складу са Правилником о обрасцу Документа о кретању отпада и упутству за његово попуњавање („Службени гласник РС“, број 114/13) и Правилником о обрасцу Документа о кретању опасног отпада, обрасцу претходног обавештења, начину његовог достављања и упутству за њихово попуњавање („Службени гласник РС“, број 17/17); комплетно попуњен Документ о кретању неопасног отпада чува најмање две године, а трајно чува Документ о кретању опасног отпада, у складу са законом

15.5. снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обавља на посебно опремљеним местима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине,

15.6. у случају удесних ситуација у току извођења радова, примени планиране мере заштите за превенцију и отклањање последица (опрема за гашење пожара, адсорбенти за сакупљање изливених и просутих материја и др).

❖ **ЈКП "Београдске Електране", Београд, број IV-138/2 од 17.02.2021.год.**

- Наведени услови ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

❖ **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) 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.9/20 ) 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 Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

**IX** Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.945,00** 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 са главном свеском број 123-II/2021 за изградњу угоститељског објекта, на кп. бр. 15/4 КО Кораћица, израђен и оверен од стране Архитектонско пројектног бироа "БИРО 33", Младеновац, одговорно лице и одговорни пројектант Милена Ђукнић, дипл. инж. арх. са лиценцом 300 K485 11;
2. Катастарско-топографског плана за кп. бр. 15/4 КО Кораћица, израђен и оверен од стране Геодетског бироа "МЕЂА", Младеновац
3. Обавештења од "ЈКП Београдске Електране" Београд, број IV-138/2 од 17.02.2021.год;
4. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-36/21 од 01.03.2021.год, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-36/21 од 01.03.2021.год;
5. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 24.02.2021.год;
6. Решења Завода за заштиту природе Србије, под 03 број 020-459/7 од 13.04.2021.год.
7. Услова за пројектовање и прикључење од "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације А.Д. Београд, број 55777/2-2021 од 26.02.2021.год;
8. Услова у погледу мера заштите од пожара, 09/7 број 217-74/2021 од 24.02.2021.год. издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду;
9. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, број 501.2-49/2021 од 03.03.2021.год.
10. Услова од ЈП "СРБИЈАГАС", Нови Сад, Сектор за развој, број 06-7/4286 од 01.03.2021.год.
11. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2494/2021 од 11.02.2021.год;
12. Копије плана парцеле за кп. бр. 15/4 КО. Кораћица, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-2346/2021 од 11.02.2021. 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) 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).

Доставити:

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

СР

Начелник:  
Златко Рогић, дипл. правник