

Република Србија
ГРАД БЕОГРАД
УПРАВА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Одељење за грађевинске и комуналне послове
Број: **ROP-MLA-18335-LOC-1/2019**
инт. број: III-07-350-209/2019
Младеновац
Датум: **29.07.2019.год.**

Одељење за грађевинске и комуналне послове, Управе градске општине Младеновац, решавајући по захтеву број: **ROP-MLA-18335-LOC-1/2019** интерни број III-07-350-209/2019, **Арсеновић Владана из Младеновца** [REDACTED], који је поднет кроз ЦИС- Агенције за привредне регистре Београд ул. Бранкова број 25, преко пуномоћника Горана Ђукић из Младеновца, испред А.Г.Р. "АТЕЉЕ ЂУКИЋ", Младеновац, кроз Агенцију за привредне регистре, Београда, ул. Бранкова број 25, за издавање локацијских услова за изградњу туристичког објекта - спа центар са апартманима за повремен боравак, на к.п. бр. 64/9 и 64/14 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, 37/19-Др-закона), чл. 7. Правилника о класификацији објекта ("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), Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала- Космај ("Сл. гласник РС", број 146/14), 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 49/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I За изградњу туристичког објекта- спа центар са апартманима за повремен боравак, на к.п. бр. 64/9 и 64/14 КО Кораћица у градској општини Младеновац 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. 64/9 и 64/14 КО Кораћица
- **ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**
кп. бр. 64/9- површина 0.05,86ха
кп. бр. 64/14- површина 0.05,80ха
- **КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА:**
"В"- (121112) -хотели, мотели, гостинице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију са рестораном или без њега.
- **ПОВРШИНА ОБЈЕКТА:**
БРГП: 788.16m²
Спратност: Сут.+П+1+Пк
- **БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА:**
- Сутерен: **спа центар са пратећим садржајем**
- Приземље: 4 апартмана
- **Апартман број 1, нето површине 46.97m²**

- Апартамент број 2, нето површине 46.97m²
- Апартамент број 3, нето површине 46.97m²
- Апартамент број 4, нето површине 46.97m²

- Први спрат: 4 апартамана
 - Апартамент број 5, нето површине 46.97m²
 - Апартамент број 6, нето површине 46.97m²
 - Апартамент број 7, нето површине 46.97m²
 - Апартамент број 8, нето површине 46.97m²
- Поткровље: 4 апартамана
 - Апартамент број 9, нето површине 46.97m²
 - Апартамент број 10, нето површине 46.97m²
 - Апартамент број 11, нето површине 46.97m²
 - Апартамент број 12, нето површине 46.97m²

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

- Катастарске парцеле број 64/9 и 64/14 КО Кораћица, налазе се у грађевинском подручју ван насеља – викенд становање (зона куће за одмор).

"Викенд становање" чине групацију индивидуалних стамбених објеката лоцираних у природном окружењу који се користе повремено (одмор, рекреација, боравак викендом ван града и сл.).

Предмете парцеле се налазе у обухвату Просторног плана подручја посебне намене предела изузетних одлика Авала- Космај (" Сл. гласник РС", број 146/14) у III степену заштите. 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.

Куће за одмор и повремено становање снабдевају се водом из бунара. Минимални ниво комуналне опремљености је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама).

Села Кораћица, Влашка, Јагњило и Ковачевац су насељена места у обухвату шема уређења насељених места.

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.

- **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:** Предметне парцеле су неизграђене.

- **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).
- **Урбанистички показатељи:**
Највећи дозвољени индекс заузетости на парцели: **60%**
Највећи дозвољени изграђености: **1,0**
Највећа дозвољена висина заграде: **П+3**
Мин. % зелених површина: **30%**
Објекти могу имати подрумске и сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са одређеним карактеристикама тла.
На грађевинској парцели није дозвољена изградња више објеката осим пратећих помоћних објеката у функцији главног објекта.
- **Постављање објекта у односу на суседне парцеле:**
Минимална удаљеност објеката од границе парцеле комплекса је 1,5 m.
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-107).
- **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 етаже износи највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже 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 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.

- **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 100m² 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 240см. 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 260см 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 предметне парцеле 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). Предметне парцеле се од 16.03.1988. године налазе 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.

Обзиром да су предметне парцеле уписане као врста земљишта: "шумско земљиште", култура шума 7 класе, а од 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) налазе се у грађевинском подручју ван насеља – викенд становање, **потребно је уз захтев за издавања Решења о грађевинској дозволи, доставити правоснажно Решење о промени намене земљишта; промена намене шума и шумског земљишта врши се уз сагласност Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме, Републике Србије ул. Омладинских бригада број 1, Нови Београд.**

- **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).

- Ако се планира предметни објекат за повремено коришћење, током зимских и летњих сезона (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне), у складу са Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде ("Сл. гласник РС", број 69/12), није потребно израдити елаборат Енергетске ефикасности.

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-147/19 од 23.07.2019.год. уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-147/19 од 23.07.2019.год.**

❖ **Према издатим условима за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 10.07.2019.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.

Ћубришта 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 019-1903/2 од 17.07.2019.год.**

Локација на којој је предвиђена изградња туристичког објекта налази се у оквиру режима заштите III (трећег) степена заштићеног подручја Предео изузетних одлика „Космај“, уз границу режима заштите II (другог) степена (Прилог) и у просторном обухвату је еколошки значајног подручја „Космај“ еколошке мреже Републике Србије. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

1. Намена објекта, минимална површина парцеле за изградњу, урбанистички параметри, спратност, минимум зелених површина, правила изградње и др. морају да буду усклађени са Просторним планом подручја посебне намене Предела изузетних одлика Авала-Космај за подручје којима припадају кат. парцеле бр. 64/9 и 64/14, К.О. Кораћица;

2. 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;

3. Обезбедити опремање комплетне инфраструктуру пре изградње. Уколико не постоје услови за то, градња није могућа;

4. Забрањена је експлоатација геотермалних ресурса на удаљености мањој од 2-3 km од зоне режима заштите II (другог) степена;

5. На предметној локацији потребно је сачувати вредније примерке дендрофлоре - појединачна стабла (уколико постоје). Забрањена је сеча, уништавање и оштећивање репрезентативних стабала дрвећа и примерака заштићених, ретких и у другом погледу значајних врста дрвећа и жбуња;

6. Није дозвољено уклањање, односно сеча недозначених стабала, као ни стабала изван предметне парцеле и дуж приступних путева до локације на којој се радови изводе. Дознаку стабала за сечу врше стручна лица ЈП „Србијашуме“ Београд;

7. Није дозвољено планирати формирање позајмишта, површинских копова или експлоатацију материјала са околног простора, ради обезбеђивања грађевинског материјала (камена, песка, шљунка и сл.) за изградњу објекта;

8. Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта при извођењу земљаних радова. У том смислу, сачувати хумусни слој земљишта како би се искористио за озелењавање предметног простора након изведених радова;

9. Ново озелењавање 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. Изградња не сме да проузрокује промене инжењерско-геолошких својстава околног терена, односно да изазове нестабилност тла, одроњавање и било који други облик ерозије;

11. Посебну пажњу обратити на евакуацију отпадних вода. Уколико не постоје услови за прикључење на канализациону мрежу, обавезна је израда водонепропусне септичке јаме;

12. Припадајући паркинг простор планирати искључиво унутар предметне парцеле;

13. Није дозвољено одлагање било каквог отпада на простору заштићеног природног добра;

14. Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног

добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, 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 309223/2-2019 од 16.07.2019.год.**

❖ **МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београд, 09/7 број 217-431/2019 од 11.07.2019.год.**

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

Посебне мере заштите од пожара објекта који се планира за изградњу у фази пројектовања, обезбеђивање приступа објекту, мере за безбедну и сигурну евакуацију, мере заштите од пожара објекта предвидети у складу са одредбама Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", број 111/2009, 20/2015 и 87/2018) и правилницима који ближе регулишу изградњу објеката, а посебно се наглашава:

1. У складу са Правилником о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграде ("Сл. гласник РС", број 59/16, 36/17, 6/19), предвидети мере заштите од пожара за одлагање фасадних зидова у погледу система или појединачних компонената система где се морају променити грађевински производи најмање карактеристике реализације на пожар према СППС ЕН 13501-1 у складу са табелама 1,2 и 3 из члана 7 предметног правилника,

2. Приликом пројектовања и изградње објекта применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Сл. гласник РС" број 22/19).

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.

Издати услови у погледу мера заштите од пожара су саставни део локацијских услове, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити у складу са чл. 138. 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-закона).

Сходно чл. 123. закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ел. путем ("Сл. гласник РС", број 115/15, 96/16 и 117/17) и чл. 33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС"; број 111/09, 20/15, 87/18) потребно је пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији се саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

❖ **Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, V-0 број 501.2-139/2019 од 18.07.2019.год.**

За потребе издавања Локацијских услова за изградњу туристичког објекта са спа центром и апартманима за повремене боравак, на катастарским парцелама 64/9 и 64/14 КО Кораћица, утврђују се мере и услови заштите животне средине:

1. извршити детаљна инжењерскогеолошко-геотехничка и хидрогеолошка истражи-вања 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 туристичког објекта;

2. пројектовање и изградњу предметног туристичког објекта извршити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04); део објекта намењеног припреми, служењу и чувању хране (трпезарија са кухињом/ресторан и остава) пројектовати и изградити и у складу са нормама и стандардима утврђеним Законом о безбедности хране („Службени гласник РС“, број 41/09);

3. у циљу спречавања, односно смањења утицаја планираног објекта на чиниоце животне средине 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 кровне површине и пешачких комуникација) и отпадних вода (зауљених – са саобраћајних и 2/6 манипулативних површина, укључујући и паркинг површине, санитарних отпадних вода и отпадних вода насталих чишћењем и одржавањем дела објекта намењеног припреми хране-ресторана и др. и санитарних отпадних вода),

- водонепропусну септичку јаму за прикупљање санитарних отпадних вода, одговарајућег капацитета, до прикључења на канализациону мрежу,

- изградњу саобраћајних и манипулативних површина од водонепропусних материјала отпорних на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима се спречава одливање воде са истих на околно 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 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:

- размотрити коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање/хлађење објеката, 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,

- озелењавање и уређење слободних и незастртих површина,

- засену планираних паркинг места садњом дрворедних садница високих лишћара;

3.3. у циљу заштите од буке:

- одговарајуће грађевинске и техничке мере за заштиту од буке којима се обезбеђује да бука коју емитују уређаји и опрема из техничких просторија планираног објекта 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 средини („Службени гласник РС“, број 75/10),

- одговарајуће техничке услове и мере звучне заштите помоћу којих ће се бука у апартманима за привремени боравак гостију, свести на дозвољени ниво, у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству) СРПС У.Ј6.201:1990;

3.4. испуњење минималних захтева у погледу енергетске ефикасности предметних објеката, при њиховом пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању, у складу са законом;

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, 3/6

- 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. планирани базен изградити у складу са нормама и стандардима утврђеним за ту врсту објеката; како би се обезбедила хигијенска исправност предметног базена, потребно је да власник/корисник истог обезбеди његово редовно одржавање и то: чишћење, прање и дезинфекцију објекта, као и одговарајуће пречишћавање воде; одговарајућом хидрауликом базена обезбедити оптималну дистрибуцију средстава за дезинфекцију по целом базену;

6. пројектовање и изградњу бунара (ако се инвеститор одлучи за овај вид водоснабдевања) 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;

7. 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;

8. на предметном простору није дозвољена/о:

- изградња упојних бунара за упуштање санитарно-фекалних отпадних вода,

- испуштање зауљених атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина и вода насталих после чишћења објекта у одабрани реципијент без претходног пречишћавања до квалитета прописаног законом,

- уређење паркинг простора на рачун зелених и незастртих површина;

9. обезбедити процентуално учешће зелених површина у складу са урбанистичким показатељима дефинисаних Просторним планом градске општине Младеновац („Службени лист града Београда“, број 53/12); 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);

10. 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;

11. размотрити могућност прикупљања условно чистих вода (кишнице) са:

- кровних површина и фасада предметног објекта и њено искоришћавање као техничке воде (у водокотлићима и сл),

- кровних и слободних површина, платоа и пешачких комуникација, ради формирања мањих акумулационих базена, а у циљу одржавања растиња и уштеде воде;

12. планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом у току коришћења објекта, у складу са законом којим је

4/6 уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020. („Службени лист града Београда“, број 28/11); обезбедити посебне просторе, или делове објекта, за постављање контејнера за сакупљање, разврставање, привремено складиштење и испоруку отпадних материја и материјала насталих у току коришћења планираних садржаја и то:

- комуналног отпада,
 - рециклабилног отпада (папир, картон, стакло, лименке, ПЕТ амбалажа и сл),
 - органског отпада из ресторана у типске посуде смештене у посебним, за ту сврху намењеним, климатизованим просторијама,
 - отпадног јестивог уља у одговарајућим непропусним и затвореним посудама,
 - амбалажног отпада у складу са Законом о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, број 36/09),
- инвеститор/корисник је у обавези да наведене отпадне материје и материјале сакупи, разврста и обезбеди рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

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

13.1. грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње планираног објекта 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,

13.2. обезбеди извештај о испитивању насталог неопасног и опасног отпада којим се на градилишту управља, у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10 и 14/16) и Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, број 56/10),

13.3. 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),

13.4. 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,

13.5. 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,

13.6. 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);

14. обавеза је власника/корисника предметног објекта да успостави ефикасан мониторинг и контролу његовог 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“, бр. 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 СРС“, број 33/16), – поступање са отпадом у складу са законом.

❖ **ЈКП "Београдске Електарне", Београд, број IV-3425/2 од 03.07.2019.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 и 37/19- Др. закон) и осталих важећих прописа, стандарда и норматива.

V Обавезује се инвеститор у складу са чл. 53а став 2. 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), да пре издавање употребне дозволе изврши спајање кп. бр. 64/9 и 64/14 КО Кораћица.

VI 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 и 37/19- Др. закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл. гласник РС", број 72/18).

VII 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.

VIII Захтев за издавање Грађевинске дозволе 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 117/17) 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.

IX Локацијски услови важе **две године** од дана издавања, односно до истека важења Решења о грађевинској дозволи издатог у складу са условима.

X Такса за издавање локацијских услова у износу до **3.750,00** 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 и 85/18).

XI ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ СУ ИЗДАТИ НА ОСНОВУ:

1 Идејног решења- главна свеска и пројекат архитектуре, број ИДР-04/19 од јуна 2019.год. за изградњу туристичког објекта са спа центром и апартманима за повремене боравак, на кп. бр. 64/9 и 64/14 КО Кораћица, израђеног и овереног од стране Архитектонско грађевинске радионице "АТЕЉЕ ЂУКИЋ" из Младеновца, ул. Краља Петра Првог број 249/1, главни пројектант и одговорни пројектант пројекта архитектуре, Горан Ђукић дипл. инж. арх. са лиценцом број 300 1517 03;

2. Обавештења од "ЈКП Београдске Електране" Београд, број IV-3425/2 од 03.07.2019.год;

3. Услова за пројектовање и прикључење од "ЕПС Дистрибуција" Београд, број 84110, ВМ, ЕМ-147/19 од 23.07.2019.год, уз који је достављен Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, деловодни број 84110, ВМ, ЕМ-147/19 од 23.07.2019.год;
4. Услова за пројектовање и прикључење од "ЈКП Младеновац", Младеновац од 10.07.2019.год;
5. Решења Завода за заштиту природе Србије, под 03 број 019-1903/2 од 17.07.2019.год. Услова за пројектовање и прикључење од "Телеком Србија", Предузеће за телекомуникације А.Д. Београд, број 309223/2-2019 од 16.07.2019.год;
6. Услова у погледу мера заштите од пожара, 09/7 број 217-431/2019 од 11.07.2019.год. издати од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду;
7. Решења о утврђивању мера и услова заштите животне средине Секретаријата за заштиту животне средине Градске управе града Београда, број 501.2-139/2019 од 18.07.2019.год.
8. Катастарско - топографског плана за кп. бр. 64/9 и 64/14 К.О. Кораћица, израђеног и овереног од стране Геодетског бироа "ТЕРРА" из Младеновца;
9. Копије плана водова, издате од стране РГЗ-а, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова, број 952-04-301-2011/2019 од 02.07.2019.год;
10. Копије плана парцеле за кп. бр. 64/9 и 64/14 КО. Кораћица, издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Младеновац, бр. 952-04-085-9407/2019 од 01.07.2019. године.

ХП 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) 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).

Доставити:

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

Начелник:
Златко Рогич, дипл. правник