

ГРАД БЕОГРАД-ГРАДСКА ОПШТИНА БАРАЈЕВО
Управа Градске општине Барајево
Одељење за урбанизам,
грађевинске и комуналне послове
Одсек за спровођење обједињене процедуре
Број предмета СЕОР: РОР-BAR-12499-ЛОСН-2/2017
Заводни број: 350-113/2017
Датум: 17.07.2017.год.
Барајево, ул. Светосавска број 2
Телефон: 8301-382; 8302-115/112 Факс:8302-444
urb.lok@baraievo.org.rs

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву ДМС Пласт доо, _____, ПИБ _____ из Београд (Чукарица), ул. _____ преко пуномоћника "ЛЕП ИЗГЛЕД" д.о.о. из Лазаревца ул. _____ бр. _____, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта-производне хале са управним делом, на основу чл. 53а, 54, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС», број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14), Просторног плана градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр. 113/2015 и 96/16) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС"бр. 35/15 и 114/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта производне хале за производњу машина и алата са обрадом и сечењем алуминијумских лимова са управним делом, БРГП 728,27 м² на кат.парц.бр. 720/32 КО Барајево доминантне категорије "Б" класификационе ознаке 125102 и септичке јаме категорије "Г" класификационе ознаке 222330.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Кат.парц.бр. 720/32 КО Барајево је површине 1562 м², део земљишта од 67 м² је под објектом изграђеном по решењу бр. 351-543/2016, део земљишта од 500 м² је уз објекат и део земљишта од 1159 м² је по култури воћњак 7 класе, према подацима из копије плана бр.952-04-19/2017 од 12.05.2017.год. Центра за катастар непокретности Барајево.

Правила уређења и грађења

Урбанистичка зона: Катастарска парцела број 720/32 КО Барајево налази се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 53/12) у **зони која је одређена као привредна зона.**

Саобраћајни приступ парцели: Пешачки и колски прилаз предметној парцели остварује се посредно, преко парцеле број 720/30 КО Барајево која је по облику својине јавна својина државна РС, са јавне саобраћајнице која је по начину коришћења регионални пут, улица Светосавска (кат.парц.бр. 5073/1 КО Барајево).

Зона изградње: Привредна зона

Тип објекта: слободностојећи

Урбанистички услови за зону:

Индекс изграђености "И": Индекс или степен изграђености је однос између бруто развијене изграђене површине свих надземних етажа корисног простора и површине парцеле и за предметну зону износи 1,0.

Степен заузетости парцеле (под објектима) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног и планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле а за ову зону износи 60%.

Урбанистички показатељи за парцелу:

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 937,20 m².

Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина надземних етажа свих објеката на парцели је 1562,00 m².

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

Комплекси у привредним зонама треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (улици), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за објекте комплекса је 5 м од регулације саобраћајнице (у простору између регулационе и грађевинске линије може се поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса).

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Међусобно растојање између објеката је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4м.

Висинска регулација

Максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је П+3.

Максимална висина привредних објеката је 16м. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

Висина објекта представља растојање од нулте коте објекта до коте слемена-за објекте са косим кровом, односно од нулте коте до коте венца-за објекте са равним кровом.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

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

кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;

Правила за архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом.

Уређење слободних и зелених површина на парцели:

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%. У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

- 2.00 м од бочних и задње границе парцеле; и
- 6.00 м према саобраћајници.

Сва неопходна заштитна одстојања – од суседа, појасеви санитарне заштите и др. морају се остварити унутар саме парцеле.

У оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Одводњавање површинских вода са парцеле врши се слободним падом од мин.1,5 % према риголама и улици са регулисаном канализацијом одн. јарковима, или према септичким јамама до изградње уличне канализације.

Забрањено је површинске воде са једне грађевинске парцеле усмеравати према другој парцели.

Услови за паркирање: Паркирање возила решити у оквиру парцеле ван површине јавног пута или у оквиру објекта по нормативу 1ПМ/100м² пословног простора.

Услови за оградавање парцеле

Грађевинска парцела може се оградити транспарентном или зиданом оградом до висине од 2,20 м (рачунајући од коте тротоара). Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Капије на огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Правила за нивелацију парцеле:

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

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

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење на електродистрибутивну мрежу планираног објекта извести према техничким условима "ЕПС Дистрибуција" бр. 85110, ИМ, ЕВ-255/17 од 29.05.2017.год;

Прикључак на градску водоводну мрежу: Планирани пословни објекат ће се прикључити на постојећи водовони прикључак према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-255 од 29.05.2017.год. Позиција водомерне шахте на парцели мора се дефинисати у катастарско-топографском плану и у пројекту за грађевинску дозволу.

Прикључак на канализациону мрежу: Обзиром да тренутно не постоје услови прикључка објекта на јавну канализациону мрежу, инвеститор је обавезан да на предметној парцели изгради непропусну септичку јаму за отпадне воде. Септичка јама мора бити најмање 5,0 м удаљена од границе парцеле према јавној саобраћајници, 6,0м удаљена од стамбеног објекта, а од граница суседне парцеле 3,0м. Јама мора бити непропусна, урађена од бетона или опеке, малтерисана и глачана до црног сјаја са хидроизолацијом. Септичка јама мора имати сепаратор уља и масноћа.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Приликом израде техничке документације тј. пројекта за грађевинску дозволу придржавати се мера и услова датих Решењем Секретаријата за заштиту животне средине бр. 501.2-68/2017-V-04 од 31.05.2017.год.

ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА: На основу геолошких истраживања вршених на овом подручју, наведена локација се налази на подручју које је условно повољан терен за изградњу. Инжењерско геолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационим прилагођавањем природним условима, превентивним геотехничким

мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренарање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундаирања.

Темељне јаме обавезно заштити у погледу стабилности и дотока воде. Такође је неопходно предвидети израду дренажних система око објеката. Објекат мора имати тротоаре минималне ширине 1,0м уз пад од објекта и контролисано одводњавање атмосферских вода у одводни канал по зеленој површини. Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према путним јарковима са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Инвеститор је обавезан да, пре израде пројекта за грађевинску дозволу, уради елаборат геомеханичких испитивања тла за предметну локацију.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И МЕРЕ ЊИХОВЕ ПРИМЕНЕ

Мере заштите од елементарних и других већих непогода: Имајући у виду природне карактеристике територије општине Барајево, као највећи хазарди издвајају се сеизмика, клизишта, одрони, поплаве и бујичне поплаве, град као природни процеси који директно и индиректно угрожавају људе, материјална добра и сам простор. Познавање склоности простора за настанак одређеног природног хазарда, има велику важност у правилној намени површина, заштити становништва и материјалних добара у тим зонама.

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, укупна реализација комплекса мора бити урађена уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Објекат мора бити реализован у складу са Правилником за електро инсталације ниског напона („Сл.лист СРЈ“, број 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.лист СРЈ“, број 11/96)

Сеизмика: Ради заштите од сеизмичких утицаја објекат мора бити реализован према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката видсокоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, и 52/90). Према Сеизмолошкој карти Србије територија општине је лоцирана у зони 7.0-8.0 MCS скале. Сеизмичке скале и коефицијент сеизмичности 0.020-0.043 Ks.

Противпожарна заштита

Објекат мора да буде реализован у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15).

Инвеститор је обавезан да прибави Противпожарну сагласност на техничку документацију од «Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат унутрашњих послова у Београду, Управа противпожарне полиције».

Услови за унапређење енергетске ефикасности:

Објекат мора бити пројектован у складу са правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“, број 61/11). Елаборат о енергетској ефикасности треба да буде саставни део пројекта за грађевинску дозволу (ПГД) сходно чл.58. Правилнику о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/15, 77/15, 58/16 и 96/16).

Мере заштите природних добара и предела

У непосредној близини локације на којој се планира изградња нема заштићених природних добара.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на добро које је геолошко-палеонтолошког и минерално-петрографског порекла за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести организацију за заштиту природе и да преузме мере да се до доласка овлашћеног лица, природно добро не оштети и да се чува на месту и положају у коме је нађено.

Заштита непокретних културних добара

У непосредној близини локације на којој се планира изградња нема културних добара која уживају претходну заштиту и проглашених културних добара.

У случају откривања непокретних културних добара, приликом извођења радова, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе града Београда и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле од издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево бр. 952-04-19/2017 од 12.05.2017.год;
- Копија плана водова бр. 952-04-19/2017 од 12.05.2017.год. издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране "Леп изглед" биро за пројектовање, Лазаревац;
- Технички услови "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-255/17 од 29.05.2017.год;
- Технички услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-255 од 29.05.2017.год;
- Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501.2-68/2017-V-04 од 31.05.2017;
- Доказ о уплати административних такси.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе: одговарајућу техничку документацију, израђену у складу са чл.118а. и 129. Закона и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Сл.гласник РС", број 23/15, 77/15, 58/16 и 96/16), односно извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом; доказ о одговарајућем праву на земљишту у складу са чл.135.Закона о планирању и изградњи прибавља надлежни орган по службној дужности у поступку издавања грађевинске дозволе;

Грађевинска дозвола се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, у складу са чл.135. Закона. Техничком документацијом се предвиђају мере којима се обезбеђује да објекат, у целини, у сваком посебном делу, буде погодан за предвиђену употребу, као и да, у економски прихватљивом времену употребе, објекат задовољи следеће основне захтеве:

- носивост и стабилност;
- заштита од пожара;
- хигијена, здравље и животна средина;
- безбедност и приступачност приликом употребе;
- заштита од буке;
- економично коришћење енергије и очување топлоте;
- одрживо коришћење природних ресурса.

Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију потребну за издавање грађевинске дозволе уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

На ове локацијске услове може се изјавити приговор Општинском већу градске општине Барајево, у року од три дана од дана достављања, а преко овог Одељења.

Локацијске услове доставити:

Подносиоцу захтева,

Оператору дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.,

ЈКП "Водовод и канализација" Београд,

Секретаријату за заштиту животне средине

архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Барајево.

Обрађивач:

Шеф Одсека,

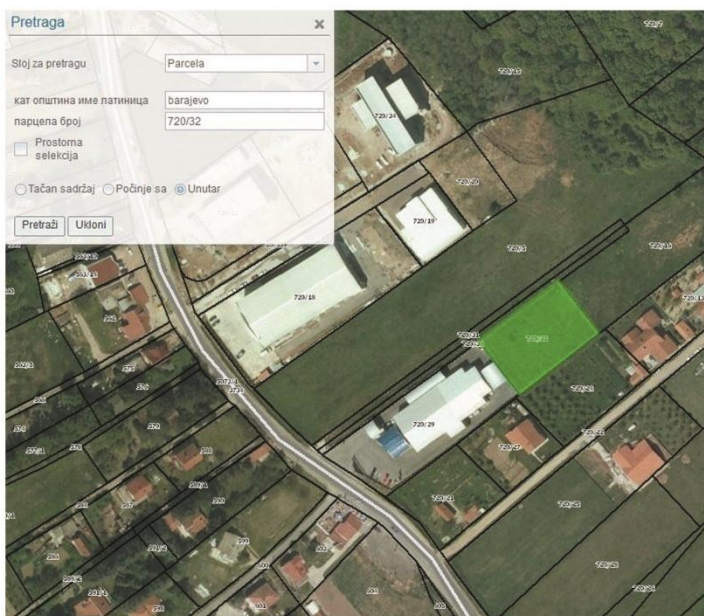
дипл.инж.арх. Драгана Савић

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

дипл.прав.Тихомир Јелић

Графички прилог: извод из Просторног плана ГО Барајево
 – План намене
 („Сл.лист града Београда“ , бр. 53/12)



ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦЕ**
- ГРАНИЦА ПЛАНА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
 - ЦЕНТАР НАСЕЉА
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВATНОЈ СВОЈИНИ
 - ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
- ВОДЕ И ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**
- | | | |
|-----------|-----------|---------------|
| Постојеће | Планирано | |
| | | АКУМУЛАЦИЈА |
| | | ВОДЕНИ ТОКОВИ |
- САОБРАЋАЈ**
- | | | |
|-----------|-----------|--|
| Постојеће | Планирано | |
| | | ДРЖАВНИ ПУТ ПРВОГ РЕДА |
| | | ДРЖАВНИ ПУТ ДРУГОГ РЕДА |
| | | ОПШТИНСКИ ПУТ |
| | | БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА |
| | | ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА |
| | | АУТОБУСКА СТАНИЦА |
| | | ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА |
| | | ПОЗИЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈУ СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ |

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
 УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА
ПРОСТОРНИ ПЛАН ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ БАРАЈЕВО
 РЕФЕРАЛНА КАРТА бр. 1
ПЛАН НАМЕНЕ ПРОСТОРА
 РАЗМЕРА 1 : 50 000
 Београд, 2012. године

Управа градске општине Барајево
 Одељење за урбанизам, грађевинске
 и комуналне послове