

ГРАД БЕОГРАД-ГРАДСКА ОПШТИНА БАРАЈЕВО
Управа Градске општине Барајево
**Одељење за урбанизам,
грађевинске и комуналне послове**
Одсек за спровођење обједињене процедуре
Број предмета СЕОР: ROP-BAR-11041-LOCH-2/2017
Заводни број: 350-107/2017
Датум: 26.06.2017.год.
Барајево, ул. Светосавска број 2
Телефон: 8301-382; 8302-115/112 Факс:8302-444
urb.lok@barajevo.org.rs

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву "JOILART" д.о.о. МБ, ПИБ из Барајева ул., преко пуномоћника ПБ "АНАПРОЈЕКТ" Ваљево, МБ, ПИБ, ул....., пред надлежним органом попуњавањем пријаве кроз ЦИС за усаглашен захтев за издавање локацијских услова на основу чл. 8ђ и 53а. 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), 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), 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-хале за складиштење металних производа планиране БРГП 542,68 m² у Барајеву на кат.парц.бр. 2909/5 и 2916/1 КО Барајево категорије "Б" класификационе ознаке 125221.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 2916/1 КО Барајево је укупне површине 2011m², по култури (земљиште под зградом 71+250m², њива 4. класе 1690 m²) према подацима из копије плана бр.952-04-27/2017 од 06.06.2017.год. Центра за катастар непокретности Барајево. Катастарска парцела бр. 2909/5 КО Барајево је укупне површине 1302m², по култури њива 4.класе. Парцела је неизграђена.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистичка зона: Катастарске парцеле број 2909/5 и 2916/1 КО Барајево налазе се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 53/12) у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручја.

Саобраћајни приступ парцели: Приступ на парцелу се остварује преко кат.парц.бр. 2916/2 КО Барајево за коју се прилаже Уговор о установљавању права службености пролаза ради приступа јавној саобраћајници тј. приступ на кат.парц.бр.2916/1 КО Барајево, а тиме и на кат.парц.бр. 2909/5 КО Барајево која је такође у власништву инвеститора Joilart d.o.o. и на којој је планирана изградња предметног складишта (Површина службеног добра, која се користи за пролаз, наставља се на јавни пут улица

Светосавска (кат.парц.бр. бр.3052 КО Барајево), чиме је власнику обезбеђен излаз на јавну саобраћајницу.

Зона изградње: Опште и мешовите стамбене зоне у насељима средњих густина

Тип стамбене изградње: Стамбена зона у грађевинском земљишту у насељу

Тип становања: вишепородично становање

Тип објекта: слободностојећи

У стамбеним зонама на територији плана на грађевинском земљишту у насељу дозвољава се изградња стамбених објеката (становање као доминантна намена) и објеката компатибилних намена основној функцији становања. Компатибилне намене становању су делатности које не угрожавају основну намену - становање и које немају негативних утицаја на животну средину: трговина, пословање, производња, складишта услуге, услужно занатство, угоститељство, агенцијски послови и сл. Компатибилне намене могу бити организоване као појединачни садржаји на засебној парцели, или на стамбеној парцели у оквиру стамбеног или засебног објекта.

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 0,3.

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 парцеле (2909/5 и 2916/1 КО Барајево):

- Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 994,0 m².
- Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина надземних етажа свих објеката на парцели је 1988,00 m².

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

- Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије је 5,00м;
- Минимално растојање нових објеката од бочних суседних објеката је 5,0 м. ;
- Минимално удаљење основног габарита (без испада) објекта од бочне границе суседне грађевинске парцеле је 2,50 m, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката;
- Максимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 4,0м или пола висине објекта;

Вертикална регулација објекта: Максимална спратност П+0 за складишни простор и П+2+Пк за административни простор;

Висинском регулацијом објекта се дефинише спратност објекта (број надземних етажа) и/или висина објекта изражена у метрима.

Дозвољена висина објекта 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 (навеше), 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;
- кота приземља може бити највише 1,20 m 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 1,20 m 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;

Правила за позиционирање грађевинских елемената објеката

Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар планираних грађевинских линија дефинисаних правилима за позиционирање објеката на парцели за сваку појединачну намену, у складу са типологијом објеката.

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:

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 предметне парцеле ван површине јавног пута.

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинска парцела може се оградити према суседним парцелама транспарентном оградом до висине од 2,0 м (рачунајући од коте тротоара). Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може поставити на подзид чију висину одређује надлежни орган.

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

- 1. Прикључење на електродистрибутивну мрежу** Постојећи електро прикључак на мрежу 220/230V са инсталисаном снагом 43.5 kW, која је регулисана уграђеним лимитаторима у струјном у ормару и са слободних 20 kW инсталисане снаге - се налази у оквиру КП 2916/1, која је у власништву ЈОИЛАРТ д.о.о. - Није потребно тражити услове за прикључење од надлежне институције Предвиђени капацитет са постојећег електро прикључкана мрежу: инсталисана снага 20 kW једновремена снага 15 kW
- 2. Прикључак на градску водоводну и канализациону мрежу:** Није потребан прикључак на водоводну мрежу;
- 3. Прикључак на канализациону мрежу:** На постојећу септичку јаму;

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. 501.2-88/2017-V-04 од 23.06.2017.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 дренажање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундарања.

Темељне јаме обавезно заштити у погледу стабилности и дотока воде. Такође је неопходно предвидети израду дренажних система око објекта. 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 објекта 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 објекта 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.

Заштита од пожара: 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 прибавити Противпожарну сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат

унутрашњих послова у Београду, Управа противпожарне полиције у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15).

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:

- Идејно решење за изградњу пословног објекта-супермаркета израђено од стране Предузећа за пројектовање ПБ "АНАПРОЈЕКТ" Ваљево, (одговорни пројектант Анђелка Б. Мандић-Милутиновић дипл. инг. арх. Број лиценце: 300 1690 03;
- Пуномоћје;
- Сагласност;
- Доказ о уплати административних такси.
- Копија плана парцеле од издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево бр. 952-04-27/2017 од 06.06.2017.год;
- Копија плана водова бр. 952-04-27/2017 од 06.06.2017.год. издата од РГЗ- Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501.2-88/2017-V-04 од 23.06.2017.год.;

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.

Сходно чл.53а став 2 Закона о планирању и изградњи, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднесе:

- одговарајућу техничку документацију, израђену у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("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.

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.

Локацијски услови се достављају:

Подносиоцу захтева,

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

ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, ,

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

Обрађивач:

ШЕФ ОДСЕКА,

дипл.инж.арх. Драгана Савић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
дипл.инж.грађ.Оливера Ћамиловић

