

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-34089-LOC-1/2016

Заводни број: 350.1-34/2016

Датум: 20.01.2017.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 Миодрага Митровића из Београда, преко пуномоћника "ЛЕП ИЗГЛЕД" д.о.о. из Лазаревца, 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 израду металних конструкција са управним делом, БРГП 615,17 m² на кат.парц.бр. 2442/1 КО Вранић доминантне категорије "Б" класификационе ознаке 122011.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 2442/1 КО Вранић је укупне површине 1867m², по култури њива 5. класе, према подацима из копије плана бр.952-04-41/2016 од 21.12.2016.год. Центра за катастар непокретности Барајево.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистичка зона: Катастарска парцела број 2442/1 КО Вранић налази се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 53/12) Шема уређења насеља Вранић, у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручја.

Саобраћајни приступ парцели: Пешачки и колски прилаз предметној парцели остварује се са јавне саобраћајнице посредно преко приступног пута (кат.парц.бр.4593 КО Вранић која је по начину коришћења некатегорисани пут). Парцела је неизграђена.

Зона изградње: Стамбена зона у грађевинском земљишту у насељу.

Тип стамбене изградње: зона ретких насеља и породичне изградње

Тип становања: породично становање

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 0,6.

Степен заузетости парцеле (под објектима) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног и планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле а за ову зону износи 30%.

Урбанистички показатељи за парцелу:

- Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 1120,20 m².
- Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина надземних етажа свих објеката на парцели је 2240,40 m².

Минимални проценат зелених површина је 40%.

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта: Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле према приступном путу је најмање 5,00м;

Минимално растојање нових објеката од бочних суседних објеката је 4,0 м;

Минимално растојање грађевинске линије од бочне границе парцеле:

- на делу бочног дворишта северне оријентације је мин. 1,5 м (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm);
- на делу бочног дворишта јужне оријентације је мин. 2,5 м;
- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ја 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 м);
- Минимално растојање од регулационе линије локалног или општинског пута - 5,0 м (у зонама у којима постоје изграђени објекти - потпуно или делимично формиран блокови, растојање између грађевинске и регулационе линије одређује се према постојећој регулацији, односно на основу позиције већине израђених објеката у блоку, зони, окружењу - мин.50%).

Вертикална регулација објекта: Планирана спратност је П+1;

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекат може имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

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;
- 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 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 зелених површина на парцели пословног објекта у зависности од величине парцеле износи 40%. 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 за сопствене потребе решити у оквиру парцеле ван површине јавног пута или у оквиру објекта.

Услови за ограђивање парцеле

Грађевинска парцела може се ограђивати 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 ограђује.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити 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

- 1. Прикључење на електродистрибутивну мрежу** планираног објекта извести према техничким условима "ЕПС Дистрибуција" бр. 85110, ИМ, ЕВ-134/16 од 29.12.2016.год;
- 2. Прикључак на градску водоводну мрежу:** Планирани пословни објекат ће се прикључити на постојећи водовони прикључак према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. Ф/3066 од 09.01.2016.год. Позиција водомерне шахте на парцели мора се дефинисати у катастарско-топографском плану и у пројекту за грађевинску дозволу.
- 3. 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.

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. 501.2-138/2016-V-04 од 10.01.2017.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 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).

У поступку издавања грађевинске дозволе прибавити 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.

IV. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле од издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево бр. 952-04-41/2016 од 21.12.2016.год;
- Копија плана водова бр. 952-04-41/2016 од 21.12.2016.год. издата од РГЗ- Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране "Леп изглед" биро за пројектовање, Лазаревац, Милош Томовић (одговорни пројектант дипл.инж.арх. број лиценце 300 G007 08) у складу са условима из важећег плана;
- Технички услови "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕБ-134/16 од 29.12.2016.год;
- Технички услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. Ф/3066 од 09.01.2017.год;
- Решење о утврђивању мера и услова заштите животне средине бр. 501.2-138/2016-V-04 од 29.12.2016.год.;
- 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 у два примерка и архиви.

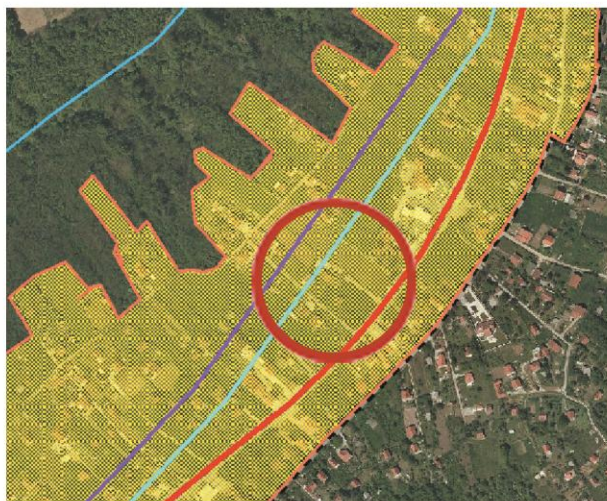
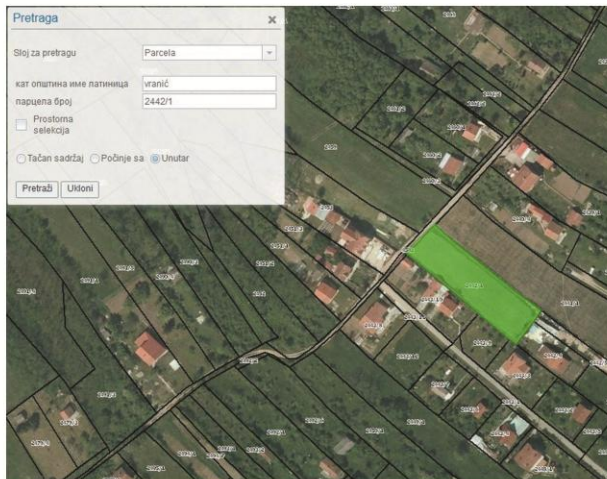
Обрађивач:

ШЕФ ОДСЕКА,

дипл.инж.арх. Драгана Савић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
дипл.инж.грађ.Оливера Ћамиловић

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



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ	
.....	ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
—	ЦЕНТАР НАСЕЉА
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
	ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
	ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	
	ОСНОВНА ШКОЛА
	ПЛАНИРАНО ПРОШИРЕЊЕ КОМПЛЕКСА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ
	ПЛАНИРАНА ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
	ДОМ КУЛТУРЕ И МЕСНА КАНЦЕЛАРИЈА
	ЦРКВА
	ДОМ ЗДРАВЉА
	ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА
	ФУДБАЛСКИ ТЕРЕН
	ГРОБЉЕ
САОБРАЋАЈ	
	Постојеће ДРЖАВНИ ПУТ ПРВОГ РЕДА
	Планирано ДРЖАВНИ ПУТ ДРУГОГ РЕДА
	ОПШТИНСКИ ПУТ
ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	
	Постојеће ВОДОВДНА МРЕЖА
	Планирано ВОДОВДНА МРЕЖА
	РЕЗЕРВОАР
ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	
	Постојеће ДАЛЕКОВОД 400KV
	Планирано ДАЛЕКОВОД 110 KV
	ДАЛЕКОВОД 35 KV
	ТС 35 / 10
	МАГИСТРАЛНИ ГАСОВОД
	ГЛАВНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ	
	Постојеће ОПТИЧКИ КАБЛ
	Планирано КОАКСИЈАЛНИ КАБЛ
	АУТОМАТСКА ТЕЛЕФОНСКА ЦЕНТРАЛА
ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	
	Постојеће ПРОТИВГРАДНА СТАНИЦА
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	
	ВОДЕНИ ТОКОВИ
	ПОЗИЦИЈА ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈУ СЕ ИЗДАЈЕ ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ
 ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЊЕ УРБАНИСТИЧКИ ЗАВОД БЕОГРАДА	
ПРОСТОРНИ ПЛАН ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ БАРАЈЕВО ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ УРЕЂЕЊА НАСЕЉА ВРАНИЋ РАЗМЕРА 1 : 10 000 Београд, 2012. године	

Управа градске општине Барајево
 Одељење за урбанизам, грађевинске
 и комуналне послове.
 Графички прилог је саставни део
 локацијских услова
 Број предмета ЦЕОП:
 РОР-ВАР-34089-ЛОС-1/2016
 Заводни број: 350.1-34/2016

Оверава дипл. инж. арх. Драгана Савић