

## **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-40-LOCH-2/2018

Заводни број: 350-5/2018

Датум: 1.02.2018.год.

Барајево, ул. Светосавска број 2

Телефон: 8301-382; 8302-115/116

Факс:8302-444

[urb.lok2@barajevo.org.rs](mailto:urb.lok2@barajevo.org.rs)

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву Вање Максимовић, ЈМБГ----- из -----, поднетог преко пуномоћника „KASA“ d.o.o. -----, МБ -----, ПИБ -----, за издавање локацијских услова за изградњу спортско-рекреативног објекта са два отворена базена на кат.парц.бр. 1206/2 КО Барајево, категорије "Б" – управна зграда, класификационе ознаке 122011 и „Г“ - отворени базени, класификационе ознаке 241221, 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, 96/2016, 120/2017) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС"бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу спортско-рекреативног објекта са два отворена базена на кат.парц.бр. 1206/2 КО Барајево, категорије "Б" – управна зграда, класификационе ознаке 122011 и „Г“ - отворени базени, класификационе ознаке 241221.

### **ПЛАНСКИ ОСНОВ**

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

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Катастарска парцела број 1206/2 КО Барајево је површине 0.85.45 ха, по култури њива 7.класе према подацима из копије плана парцеле РГЗ-Службе за катастар непокретности број 953-1/2017-273 од 29.09.2017. године.

### **Подаци о постојећим објектима**

На парцели нема изграђених објеката.

### **Саобраћајни приступ парцели**

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се преко јавне саобраћајнице - Улице брђанска (кат.парцела 5074/3 КО Барајево).

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Кат.парцела 1206/2 КО Барајево налази се према Просторном плану Градске општине Барајево - План намене простора („Сл.лист града Београда“ број 53/12) у површинама намењеним за шуме и шумско земљиште у приватној својини.

Дозвољена је изградња објеката у функцији еко (етно) – туризма у оквиру јединственог комплекса. Објекти могу бити:

- Смештајни: хотели, мотели, кампинг плацеви 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, итд.

### **Урбанистички услови за парцелу**

**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 парцелу износи 0,6.

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 5127 м<sup>2</sup>.

**Степен заузетости парцеле** (под објектима) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног и планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле и за ову парцелу износи 40%.

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели је 3418,00м<sup>2</sup>.

### **Типологија објекта**

Објекти намењени туризму су слободностојећи.

### **Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:**

- Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према приступном путу – Улица брђанска (кат.парц.бр. 5074/3 КО Барајево) је најмање 10,00 m;
- Минимално растојање нових објеката од бочних и задње границе парцеле је  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта, а не мање од 5,0 m;
- Међусобно растојање између објеката је минимално  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта (али не мање од 4,0 m);

**Вертикална регулација објекта:** Максимална спратност објеката је П+1, изузетно П+1+Пк за објекте угоститељско- смештајног карактера ;

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m 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.

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;

### **Позиционирање отворених спољних степеница**

Отворене спољне степенице постављају на следећи начин: Уколико је висина коју савлађују преко 0,90 м, улазе у габарит објекта.

Ако се степенице постављају на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

### **Правила за архитектонско обликовање објекта**

Спољњи изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Није дозвољено да се формира поткровље у више нивоа. Кровови могу бити коси, мансардни и равни. Последња етажа се, у оквиру дозвољене спратности, може организовати као поткровље, мансардни кров или повучен спрат.

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 на стрмију раван мансардног крова. Максимална висина унутрашње преломне линије стрмије и блаже кровне равни мансардног крова, рачунајући од коте пода је 240 см.

За осветљавање корисног простора у таванима или поткровљима користити прозоре постављене у равни крова или вертикалне кровне прозоре – кровне баце. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини: Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 260 см од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баца је 30% површине основе крова. Облик и ширина баца морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити отворе на нижим етажама.

### **Уређење слободних и зелених површина на парцели:**

Минимални проценат зелених површина на парцели износи 25%.

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 евакуацију отпада**

У оквиру комплекса предвидети посебан простор за сакупљање и одношење комуналног отпада.

За евакуацију комуналног отпада из планираних објекта неопходно је набавити судове - контејнере запремине 1100л и димензија 1,37 x 1,20 x 1,45м, чији ће се потребан број одредити помоћу норматива: 1 контејнер на 800м<sup>2</sup> корисне површине простора. Контејнери морају бити смештени на избетонираним платоима или у посебно изграђеним нишама (бетонским боксовима) у оквиру грађевинске парцеле.

За неометано обављање услуге изношења смећа, неопходно је обезбедити директан прилаз за комунална возила и раднике. Максимално ручно гурање контејнера од локације до комуналног возила износи 15м по равној подлози, без степеника и са успоном до 3%. Уколико није могуће испунити услове предвиђене овим нормативом, неопходно је изградити прилазни (приступни) пут за комунална возила.

### **Услови за паркирање:**

Паркирање возила за сопствене потребе решити у оквиру парцеле ван површине јавног пута или у оквиру објекта -1 ПМ на 80м<sup>2</sup> објекта.

### **Услови за ограђивање парцеле**

Грађевинску парцелу оградити оградом максималне висине 2,0m (зидани део максималне висине 1,0m, а остатак је транспарентан). Могућа је комбинација зелене – живе ограде и

транспарентне. Пешачке и колске капије су у складу са општим изгледом ограда и отварају се ка унутрашњости парцеле . Ограда према улици треба да буде транспарентна.

Отворене спортске терене оградити транспарентном заштитном мрежом максималне висине до 3,0м.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капија буду на грађевинској парцели која се ограђује.

#### **ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**Прикључење на електродистрибутивну мрежу** планираног објекта извести према техничким условима "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-3/18 од 30.01.2018.год.;

**Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу** извести према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-41/2018 од 29.01.2018.год.;

**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 10,0 м удаљена од границе парцеле према присупном путу, 6,0м удаљена од сваког објекта, а од граница суседних парцела 3,0м. Јама мора бити непропусна, урађена од бетона или опеке, малтерисана и глачана до црног сјаја са хидроизолацијом.

**Одвод воде-испуштање воде из базена** решити у складу са водним условима број 550/1 од 26.01.2018. године које је издало ЈВП „Србијаводе „ Београд.

#### **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.

**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).

#### **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.

### **УСЛОВИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

Објекти морају бити пројектовани 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. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017).

### **УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПРОСТОРА**

Објекти морају бити пројектовани у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС», број 22/15).

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Копија плана парцеле издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево, бр. 952-1/2017-273 од 29.09.2017.год.
- Копија плана водова бр. 952-04-1/2018 од 15.01.2018.год. издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Технички услови "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-3/18 од 30.01.2018.год.;
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије са упутством;
- Технички услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-41/2018 од 30.01.2018.год.;
- Водни услови издати од стране ЈВП „ Србијаводе“ број 550/1 од 26.01.2018. године;
- Информација о локацији бр. 350-179/2017 од 27.10.2017.год.;
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране "KaSa" Preduzeće za projektovanje d.o.o. ----- (одговорни пројектант Мишо Симоновски дипл.инж.арх. број лиценце 300 0539 03) у складу са условима из важећег плана;
- Пуномоћје;
- Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова;
- Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова;

**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 и 58/16"), односно извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом;
- одговарајуће право на земљишту у складу са чл.135.Закона.

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 о планирању и изградњи. 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.

#### **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ**

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

#### **Локацијски услови се достављају:**

- Подносиоцу захтева,
- Оператору дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.,
- ЈКП "Водовод и канализација" Београд,
- ЈВП „Србијаводе“,
- архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Барајево.

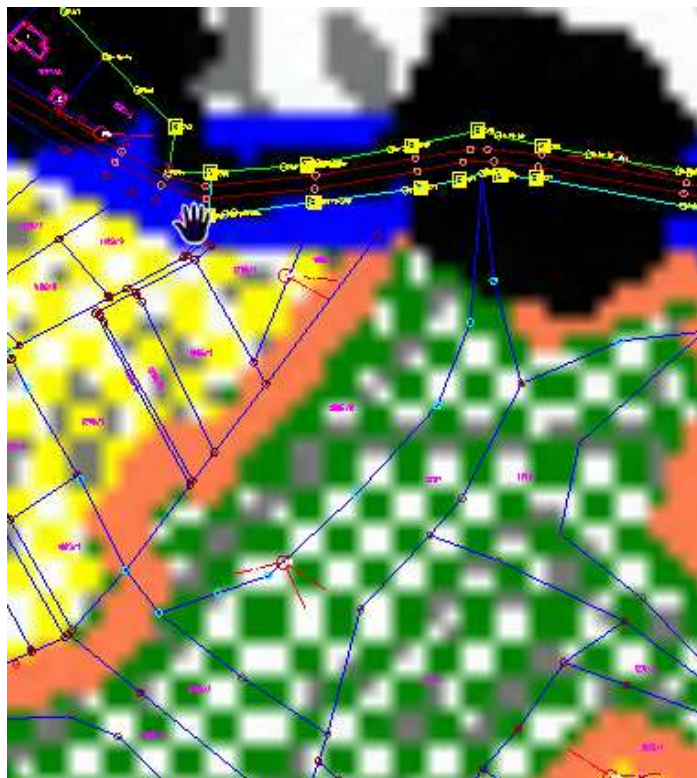
#### **ШЕФ ОДСЕКА,**

Драгана Савић, дипл.инж.арх.

#### **НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА**

Оливера Ђамиловић, дипл.инж.грађ.

**Графички прилог: извод из Просторног плана ГО Барајево – План намене („Сл.лист града Београда“, бр. 53/12) за кат.парцелу 1206/2 КО Барајево**



**ЛЕГЕНДА**

**ГРАНИЦЕ**

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ЦЕНТАР НАСЕЉА

**ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
- ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

**ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

**ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**

- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВАТНОЈ СВОИНИ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОИНИ

**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  
Графички прилог је саставни део Локацијских услова: ROP-BAR-40-LOCH-2/2018  
Заводни број: 350-5/2018

