

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАДСКА УПРАВА ГРАДА БЕОГРАДА
СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА УРБАНИЗАМ И
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ**

**Сектор за издавање локацијских услова
и грађевинске послове за објекте
јавне намене и велике инвестиције
у поступку обједињене процедуре
Одељење за велике инвестиције
Краљице Марије 1
ROP-BGDU-1526-LOCH-2/2016
Инт.број IX- 20 350-79/2016
11.03.2016. године**

Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове, градске управе града Београда, поступајући по захтеву „Mei ta Europe“ д.о.о. из Обреновца, улица Вука Караџића бр.74, за издавање локацијских услова, на основу чл.53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14 и 145/14), Члана 9, Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 35/2015 и 114/15), Урбанистичког пројекта за изградњу комплекса фабрике аутомобилских делова у оквиру грађевинске парцеле ГП1 (која се формира од катастарских парцела 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1, 228/11 и 245/4, КО Барич), ГО Обреновац, потврђен дана 18.01.2016.године под IX- 26 бр. 350.13-67/2015 и Просторног плана ГО Обреновац („Сл. лист града Београда“, бр.30/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу Фазе I, Фабрике аутомобилских делова, у оквиру грађевинске парцеле ГП1 (која се формира од катастарских парцела 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 245/4, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1 и 228/11, све КО Барич), ГО Обреновац, који чине слободно стојећи сервисно-складишни и административни објекти спратности од П до П+1, укупне БРГП по СРПС-у 40.413.42м², од чега надземних 39.621,83м², и то:

• објекти категорије В:

- 1-Администрација, спратности П+1,укупне БРГП по СРПС-у 3.202.87м², класификациона ознака 122012,
- 2-Свлачионице, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 1.259.04м² класификациона ознака 126500,
- 3-Кантина 1, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 503.44м² класификациона ознака 121114,
- 4-Едукациони центар, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 1.575,04м² класификациона ознака 126351,
- 5-Кантина 2, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 1.017,41м² класификациона ознака 121114,
- 6-Техничка служба, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 1.000,94м² класификациона ознака 122012,
- 7-Објект одржавања, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 2.838,35м² класификациона ознака 125102,
- 10-Складиште резервних делова и финалних производа, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 3.374,84м², класификациона ознака 125222,
- 11-Складиште, спратности По+П, укупне БРГП по СРПС-у 13.250,36м² класификациона ознака 125222,
- 12-Машинска радионица, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 8.700,66м² класификациона ознака 125102,

13-Алатница, спратности П+Г, укупне БРГП по СРПС-у 2.617,76м²
класификациона ознака 125102,

- **објекти категорије А:**

9б-Надстрешница за одлагање смећа, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 145,73м², класификациона ознака 125231,

- **објекти категорије Б:**

8-Складиште материјала, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 242,56м²
класификациона ознака 125221,

9а-Надстрешница за одлагање неопасног чврстог отпада из машинске радионице, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 151,00м², класификациона ознака 125221,

14-Портирница, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 250,49м²
класификациона ознака 127420,

- **објекти категорије Г:**

15-Постројење за прераду отпадних вода, спратности П, укупне БРГП по СРПС-у 135,93м², класификациона ознака 222330,

16-Пумпна станица са танковима за воду, спратности По, укупне БРГП по СРПС-у 147,00м², класификациона ознака 125211,

17-Мерно регулациона станица- МРС, спратности П, класификациона ознака 222100,

УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА:

Намена: Према Просторном плану ГО Обреновац („Сл. лист града Београда“, бр.30/13), предметне катастарске парцеле 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 245/4, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1 и 228/11 КО Барич, се налазе у зони привредних активности. У Урбанистичком пројекту за изградњу комплекса фабрике аутомобилских делова у оквиру грађевинске парцеле ГП1 (која се формира од катастарских парцела 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 245/4, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1 и 228/11 КО Барич), ГО Обреновац, потврђен дана 18.01.2016.године под IX- 26 бр. 350.13-67/2015 и Просторном плану ГО Обреновац („Сл. лист града Београда“, бр.30/13), на територији општине Обреновац производне зоне обухватају широк спектар делатности које су обично међусобно повезане, почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, грађевинских погона, преко складишта, робно-транспортних центара, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. Комплекси у привредним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Постојећи објекти: Предметна грађевинска парцела представља неизграђено грађевинско земљиште. На катастарској парцели бр. 245/4 К.О. Барич изграђен је објекат без грађевинске дозволе.

Приступ локацији остварује се преко постојеће приступне саобраћајнице - улица Железничка са јужне стране, посредно преко постојеће интерне саобраћајнице у западном делу локације. Предметни приступ је и за објекте и за планирану паркинг површину.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИЗ ПЛАНА

Намена објекта: сервисно-складишни и административни објекти

Типологија: слободностојећи објекти

Индекс изграђености: до 0,24

Индекс (степен) заузетости: до 22 % (на нивоу комплекса 50%)

Спратност: од П до П+1

Висина: макс 12м (за складишни део макс 16м)

Хоризонтална регулација објеката: удаљење грађевинске од регулационе линије износи 5,0м. Граница грађења у односу на суседне катастарске парцеле износи 5,0м. Објекте поставити у оквиру граница грађења. Између регулационе и грађевинске линије није дозвољена градња.

Кота пода приземља: Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) кота улаза може бити максимално 0,2м виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Услови за саобраћајне површине: Главни приступ комплексу и паркинг површинама остварује се преко постојеће приступне саобраћајнице - улица Железничка са јужне стране, посредно преко постојеће интерне саобраћајнице у западном делу локације.

Потребе за паркирањем обезбедити у оквиру компакса на отвореним паркинг површинама. Потребан број паркинг места обрачунат је по нормативу за производне комплексе из Просторног плана ГО Обреновац („Сл. гласник града Београда бр. 30/13”) - 0,5ПМ на 100м² БРГП. У оквиру прве фазе планирана је изградња 198 паркинг места за запослене, као и простор за одлагање бицикала, на југо-источном делу локације која се налазе ван оgrade комплекса прве фазе, а у оквиру грађевинске парцеле. ВИП паркинзи, 21 паркинг место, уз гаражу за возила менаџмента, су унутар оgrade комплекса. Паркирање је дозвољено искључиво изван оgrade комплекса, осим за доставна возила и возила са специјалном дозволом, која пролазе потребну процедуру на Портирници. Предвиђена мрежа интерних саобраћајница положајем, геометријом и коловозним конструкцијама треба да задовољава потребе комплекса у смислу приступа свим објектима комплекса, лаког и логичног кретања, алтернативних праваца до одређених објеката, задовољења свих прописа везаних за заштиту објеката од пожара и саобраћајних прописа, и потребне геометрије, носивости и трајности.

Зеленило: мин 14% за фазу I. Пројекат радити према условима условима Завода за заштиту природе под 03 Број: 020-421/2 од 11.03.2016.године.

Ограђивање: Комплекс ће бити ограђен по границама катастарских парцела које чине грађевинску парцелу, осим на јужном делу локације, где ће се ограда комплекса повући у локацију, ради формирања паркинга, простора за одлагање бицикала и приступног тротоара до улаза у комплекс (у складу са регулативом везаном за Слободне зоне, која ће евентуално бити формирана унутар оgrade комплекса). Комплекс ће бити видно обележен симболима компаније на улазу у комплекс, код објекта Портирнице, односно код главне капије, на настрешници на главном улазу у комплекс.

Одлагање чврстог неопасног отпада и смећа: У оквиру објекта 9б-Надстрешница за одлагање смећа предвиђен је простор за 47 металних поцинкованих контејнера са точицима запремине 1,1м³ (габаритних димензија дужине до 1370мм, ширине до 1200мм, висине до 1450мм и тежине до 140кг). Објекат је постављен уз интерну саобраћајницу ширине 6м за двосмерни саобраћај, на равној површини без степеника, чиме је обезбеђен директан и неометан приступ комуналних возила и радника ЈКП „Обреновац“. У оквиру објекта 9а-Надстрешница за одлагање неопасног чврстог отпада из машинске радионице, предвиђен је простор за одлагање отпада у оквиру боксова. Предметни отпад није опасан отпад, у контексту Закона о управљању отпадом (Сл. гласник РС број 36/2009 и 88/2010, члан 5., тачка 15 и тачка 18). Производним процесима се генерално не генерише и не производи опасан отпад, те се самим тим пројектом не предвиђа ни скупљање, ни одлагање, самим тим нити било какав третман или уништавање такве врсте отпада (Закон о управљању отпадом, („Сл.гласник РС“ број 36/2009 и 88/2010), члан 5., тачка 15 и тачка 18).

Планирати начин прикупљања и поступања са отпадним материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је урађено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и Локалним планом управљања отпадом града Београда 2011-2020 („Сл.лист града Београда“ бр. 28/11).

Обезбедити посебне просторе објекте и довољан број контејнера/ посуда за прикупљање, привремено складиштење и одвожење отпада искључиво у оквиру предметне локације, на водонепропусним површинама и на начин којим се спречава његово расипање и растурање.

На предметној локацији није дозвољено:

- упуштање санитарних и технолошких отпадних вода у реку Саву или Колубару без предходног пречишћавања до квалитета вода класе II,

- трајно складиштење материјала који имају карактеристике опасног отпада.

Пројектну документацију радити у складу са Условима ЈКП „Обреновац“ број 10/1 од 07.03.2016.године и Условима Секретаријата за заштиту животне средине број 501.2-23/2016-V-04 од 09.03.2016.године.

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: У непосредној близини предметне парцеле постоји улична водоводна мрежа ЛГ 125. Прикључак на уличну водоводну мрежу до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев, без хоризонталних и вертикалних прелома. Прикључну линију извести преко КП 245/5 КО Барич на ЛГ 125.. Пројектну документацију радити у складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Обреновац, бр.30-15/2 од 11.03.2016.године.

Канализација: Према идејном решењу положај планираних објеката је на траси постојеће градске фекалне канализације.Како није дозвољено постављање објеката на постојећој инфраструктури, потребно је изместити на минимално удаљење од 5м од објеката.За измештање канализационе мреже неопходно је прибавити локацијске услове, а након тога и грађевинску дозволу Пројектну документацију радити у складу са Условима ЈКП „Водовод и канализација“ Обреновац број 30-15/2 од 11.03.2016.године.

Водни услови: с обзиром да се праметни објекат налази на око 300м узводно од зона санитарне заштите водозахвата Барич у Обреновцу, потребно је техничку документацију урадити у складу са техничким условима издатим од стране Секретаријата за привреду, Управа за пољопривреду, Сектор за водопривреду, Одељење за водопривреду под VIII-04-325.1-12/16 од 09.03.2016.године.

Електро мрежа: Инвеститор је у обавези у складу са условима „ЕПС Дистрибуција“ доо број 25/15, 1267/16 од 10.03.2016.године да уз захтев за издавање грађевинске дозволе склопи Уговор са „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. о изградњи недостајуће инфраструктуре (опремање 10kv изводних ћелија бр. 21, 22 и 23 у трафостаници 110/10kv „Београд 22- Барич“), као и изградњи потребне 10kv – не кабловске мреже за напајање будућих трафо станица 10/0,4kv). Пројектну документацију радити у складу са наведеним условима.

ТТ мрежа: Пре почетка извођења новог објекта инвеститор-извођач радова је у обавези да о томе извести Предузеће за телекомуникације „Телеком“, и то најмање 10 радних дана пре почетка радова, како не би дошло до оштећења постојећих тк каблова. измештање постојећих капацитета који су угрожени изградњом предметног објекта. Све радове обавити у складу са условима Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ број 86164/2-2016 од 08.03.2016.године.

Топловод: Према условима ЈП “Србијагас” под бр. 06-03/5939 од 04.03.2016. године не постоје техничке могућности за прикључење на предметни дистрибутивни систем. Прикључење објекта биће могуће након изградње деонице дистрибутивног гасовода од места прикључења на постојећи гасовод до локације будуће МРС, а све према условима ЈП “Србијагас” под бр. 06-03/5939 од 04.03.2016. године. Пројектну документацију радити у складу са условима за пројектовање и прикључење ЈП “Србијагас”

МЕРЕ ЗАШТИТЕ:

Заштита од пожара: Објекат мора бити реализован према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима сходно Закону о заштити од пожара („Сл. Гласник РС,, бр. 111/09 и 20/15). Пројекат урадити у складу са условима МУП, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под: 09/8 број 217-90/2016 од 08.03.2016.године.

Мере заштите од потреса: Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

Цивилна заштита: објекат реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. Гласник РС" бр. 111/09, 92/11 и 93/12), а према Условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе број 740-5 од 11.03.2016.године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Инжењерско-геолошки услови: Извршити анализу геолошко-геотехничке хидрогеолошке карактеристике терена на предметној локацији, у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима и рударству ("Сл. гласник РС", бр. 101/15).

Извршити испитивање загађености земљишта на предметној локацији: планирати санацију, односно ремедијацију исте, у складу са Законом о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 35/09- др.закон, 72/09, 43/11 – одлука УС и 14/16).)

Услови за неометано кретање хендикепираних лица: пројектна документација мора бити у складу са Законом о планирању и изградњи, као и са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објектата, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/15).

ОГРАНИЧАВАЈУЋИ УСЛОВИ:

Како је прикључење објекта предвиђено на комуналну инфраструктуру која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, реализација прикључења планираног објекта на инфраструктурну мрежу биће регулисана Уговором између надлежних комуналних предузећа и инвеститора, којом ће бити дефинисани међусобни односи о финансирању и изградњи инфраструктуре неопходне за функционисање планираног објекта.

Обавеза инвеститора је да до подношења захтева за грађевинску дозволу:

-Закључи Уговор о изградњи енергетских објеката са ЈП "Србијас" - деонице дистрибутивног гасовода од места прикључења на постојећи гасовод, пре постојеће МРС, до локације будуће МРС за потребе "Mei ta Europe", а све према условима ЈП "Србијас" под бр. 06-03/5939 од 04.03.2016. године,

-Закључи Уговор са "Телеком Србија" о изградњи недостајуће инфраструктуре предметног објекта, Према условима "Телеком Србија" бр. 86164/2-2016 ЦМ/68 од 08.3.2016.године,

-Закључи Уговор са "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. о изградњи недостајуће инфраструктуре (опремање 10kv изводних хелија бр. 21, 22 и 23 у трафостаници 110/10kv "Београд 22-Барич"), као и изградњи потребне 10kv – не кабловске мреже за напајање будућих трафо станица 10/0,4kv), а према условима ЕПС Дистрибуција" доо број 25/15, 1267/16 од 10.03.2016.године.

Према Условима ЈКП "Водовод и канализација" Обреновац, бр.30-15/2 од 11.03.2016.године, положај планираних објеката је на траси постојеће градске фекалне канализације - како није дозвољено постављање објеката на постојећој инфраструктури, потребно је изместити на минимално удаљење од 5м од објеката. За измештање канализационе мреже неопходно је прибавити локацијске услове, а након тога и грађевинску дозволу.

Такође, обавеза инвеститора је да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр.135/04 и 36/09).

Идејно решење бр. 983/2015 од јануара 2016.год., израђено од стране "ENERGOGROUP" д.о.о., Ул. Незнаоког јунака бр. 7, Београд. Одговорно лице: директор Дејан Бранковић, дипл. инж. арх, одговорни пројектант Ксенија Плећаш, дипл. инж. арх, бр. лиценце: 300 0184 15, урађено је у складу са Урбанистичким пројектом за изградњу комплекса фабрике аутомобилских делова у оквиру грађевинске парцеле ГП1 (која се формира од катастарских парцела 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1, 228/11 и 245/4, КО Барич), ГО Обреновац, потврђен дана 18.01.2016.године под IX- 26 бр. 350.13-67/2015 и Просторним планом ГО Обреновац ("Сл. лист града Београда", бр.30/13), и саставни је део локацијских услова, као и услова за

пројектовање и прикључење приложеним у идејном решењу и прибављени у поступку спровођења обједињене процедуре:

-Услови „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. број 25/15, 1267/16 од 10.03.2016.године

-Услови водовода ЈКП „Водовод и канализација“ Обреновац, бр.30- 15/2 од 11.03.2016.године

-Услови канализације ЈКП „Водовод и канализација“ Обреновац, бр.30-15/2 од 11.03.2016.године,

-Услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Београду, под: 09/8 број 217-90/2016 од 08.03.2016.године,

-Услови Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ број 86164/2-2016 од 08.03.2016.године

- Услови ЈП „Србија гас“ под бр. 06-03/5939 од 04.03.2016. године,

-Услови Секретаријата за заштиту животне средине, број 501.2-23/2016-V-04 од 09.03.2016.године,

-Услови Секретаријата за саобраћај, сектор за привремени и планирани режим саобраћаја, одељење за планску документацију, IV-05 бр.344.5- 18.1/2016 од 11.03.2016.године,

-Услови Секретаријата за привреду, Управа за пољопривреду, Сектор за водопривреду, Одељење за водопривреду под VIII-04-325.1-12/16 од 09.03.2016.године,

-Услови Завода за заштиту природе под 03 Број: 020-421/2 од 11.03.2016.године,

-Услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе број 740-5 од 11.03.2016.године.

У поступку издавања локацијских услова овај орган је прибавио мишљење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број: 011-00154/2016-07 достављено 07.03.2016.године

Катастарске парцеле број 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1, 228/11 и 245/4, КО Барич), ГО Обреновац, укупне површине 164.848,00 м², обједињене испуњавају услове за грађевинску парцелу у складу са „Пројекатом парцелације катастарских парцела бр. 1734/2, 2111/1-део, 2111/2-део, 2114/1-део, 2114/2-део, 2370-део КО Земун“, за који је Секретаријат за урбанизам и грађевинске послове издао Потврду IX-14 број 350.15-50/14 од 14.04.2014. године.

У складу са чланом 53а, став 2, обавезује се инвеститор да изврши спајање катастарских парцела бр. 243, 222, 225/1, 229/1, 232/1, 2250/1, 238/6, 238/7, 239/2, 239/3, 239/28, 236/11, 236/12, 236/13, 236/14, 236/15, 228/1, 228/11 и 245/4, КО Барич), ГО Обреновац **пре подношења захтева за издавање употребне дозволе. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09- испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/13 одлука УС, 132/14 и 145/14).**

Одговорни пројектант дужан је да Пројекат за грађевинску дозволу изради по члану 135. Закона о планирању и изградњи, уради у складу са правилима грађења, као и важећим нормативима и правилницима и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

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

На издате локацијске услове, подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу, преко овог Секретаријата, у року од три дана од дана њиховог достављања. Такса за приговор износи 442 дин.

СЕКРЕТАР

Љиљана Новаковић, дипл.инж.арх.