

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
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-34208-LOC-1/2019

Заводни број: 350-209/2019

Датум: 3.12.2019.год.

Барајево, Улица светосавска број 2

Телефон: 8301-382; 8302-115/116

Факс:8302-444

urb.lok2@barajevo.org.rs

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву Кеџман Пера, из -----, Улица ----- број ---, ЈМБГ -----, поднетог преко пуномоћника правног лица LEP IZGLED DOO из -----, Улица ----- број --, МБ -----, ПИБ ----- и овлашћеног лица Зоре Милосављевић из -----, за издавање локацијских услова за изградњу економског објекта на кат.парцели бр. 352/26 КО Мељак, категорије "А" – пољопривредне зграде,, класификационе ознаке 127141 – гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде , 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, 145/1483/18, 31/19, 37/19), Просторног плана Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр.68/2019) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС"бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу економског објекта на кат.парцели бр. 352/26 КО Мељак, категорије "А" – остале пољопривредне зграде, класификационе ознаке 127141 – гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде и септичке јаме категорије "Г" класификационе ознаке 222330

Лице на чије име гласе локацијски услови

КЕЏМАН ПЕРО

-----, Улица ----- број -----

ЈМБГ -----

Подаци о подносиоцу захтева

Пуномоћник LEP IZGLED DOO -----, Улица ----- број --

МБ -----, ПИБ -----

Овлашћено лице Зора Милосављевић из -----

Документација приложена из захтев

Идејно решење (ИДР) урађено од стране LEP IZGLED DOO, -----, Улица ----- број --, Број 06/11/19,

Главни пројектант Сања Тијанић, д.и.а. лиценца број 300 R179 18.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације- Мељак, Улица Мила Вуковића (кат.парцела бр.845 КО Мељак)

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености

Копија плана парцеле број ROP-BAR-34208-LOC-1/2019 од 8.11.2019. године.

Копија плана водова број 952-04-301-3730 /2019 од 12.11.2019. године.

Број катастарске парцеле, односно катастарских парцела, катастарска општина објекта, површина катастарске парцеле, односно катастарских парцела

На основу листа непокретности број 1239 за КО Мељак:

Кат. парцела број 352/26 КО Мељак - површина парцеле 0.07.41 ха;

Начин коришћења - њива 4. класе 741 m².

Врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју.

Подаци о постојећим објектима на парцели

На парцели нема изграђених објеката.

Саобраћајни приступ парцели

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се преко Улице Мила Вуковића (кат.парцела 845 КО Мељак).

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Пројектом је предвиђена изградња економског објекта спратности П+0, максималног габарита 9,70mх7,10m. Бруто површина објекта је 68,87m², нето површина објекта је 59,64m².

Врста радова

Нова градња

Намена објекта

Економски –смештај пољопривредних производа

БРГП

68,87m²

| Доминантна категорија објекта | А | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Класификација дела | Категорија објекта или дела објекта | Учешће у укупној површини | Класификациона ознака |
| | А | 100% | 127141 |
| | | | |

ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Кат.парцела 352/26 КО Мељак се налази према Просторном плану Градске општине Барајево - План намене простора („Сл.лист града Београда“ број 53/12) у зони која је одређена као пољопривредно земљиште.

Основна намена површина

Водећи рачуна о основним принципима заштите пољопривредног земљишта, на пољопривредном земљишту се могу градити следећи објекти издвојени по намени: објекти у функцији пољопривреде, прераде и финалне обраде производа пољопривреде (економски, помоћни, пословни, мини фарме, расадници, стакленици, пластеници.

На парцели је дозвољена изградња:

- дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;
- економских објеката- објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила;

помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

Објекти морају задовољити све хигијенске захтеве и прописе везане за заштиту животне средине.

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 0,5.

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 услови за парцелу

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је $222,30\text{m}^2$.

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је $370,50\text{m}^2$,

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

Минимално растојање нових објеката од бочних суседних објеката је 6,0 m;

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

-На делу бочног дворишта северне оријентације 2,50m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 1,80m);

-На делу бочног дворишта јужне оријентације је мин. 2,5 m;

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле ја $1/2$ висине објекта (али не мање од 4,0 m).

Објекат мора бити удаљен мин. 10м обострано од хоризонталне пројекције постојећег далековода 10 kV.

Забрањује се изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).

За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековода чији је власник "Електродистрибуција Београд", потребна је сагласност поменутог власника.

Вертикална регулација објекта: Максимална спратност објеката је П+1+Пк (Пс), највише до 3 надземне етаже.

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 наведених услова.

Позиционирање отворених спољних степеница

Отворене спољне степенице постављају на следећи начин: Уколико је висина коју савлађују преко 0,90 m, 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 објеката

Спољњи изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом. Кровови могу бити коси и равни..

У складу са традицијом и климатским условима поднебља, препоручује се изградња косог крова. Максимални дозвољени нагиб кровних равни косих кровова је 35 степени.

Уређење слободних и зелених површина на парцели:

Минимални проценат зелених површина на парцели 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 оградити зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати „живом“ или зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или пуном зиданом оградом до висине од 1,40 m уз сагласност суседа).

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може поставити на подзид чију висину одређује надлежни орган.

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

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капија на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу извести према техничким условима "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ПМ, ЕВ-108/19 од 20.11.2019.год.

Саставни део техничких услова ЕПС-а је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

Уколико је за прикључење на н.н.ел.мрежу потребно постављање додатних електроенергетских објеката (помоћних стубова) ван парцеле инвеститора од постојеће н.н.ел.мреже до објекта који се прикључује, обавеза је инвеститора да у поступку прибављања Решења (Одобрења за прикључење) електродистрибутивни систем, обезбеди (писану) сагласност власника парцеле на којој се постављају.

Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу извести према Условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-1130/2019 од 25.11.2019.године

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 5,0m удаљена од границе парцеле према приступном путу, 6,0m удаљена од сваког објекта, од граница суседних парцела 3,0m, Јама мора бити непропусна, урађена од бетона или опеке, малтерисана и глачана до црног сјаја са хидроизолацијом.

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 високоградње 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.

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

На основу члана 1. Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл.гласник РС“, број 61/11) за економски објекат није потребна израда Елабората енергетске ефикасности.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле бр. ROP-BAR-34208-LOC-1/2019 од 8.11.2019. године издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево;
- Копија плана водова бр. 952-04-301-3730 /2019 од 12.11.2019. године. издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-108/19 од 20.11.2019.год.
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије са упутством;
- Обавештење о начинима измирења трошкова прикључења;

- Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. бр. В-1130/2019 од 25.11.2019.године;
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране Идејно решење (ИДР) израђено од стране стране LEP IZGLED DOO, -----, Улица ----- број --, број 06/11/19, главни пројектант Сања Тијанић, д.и.а. лиценца број 300 R179 18 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 две године 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 решења о одобреном извођењу радова из члана 145. Закона о планирању и изградњи поднесе:

- одговарајућу техничку документацију, израђену у складу са чл.118. Закона о планирању и изградњи и 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 73/19),
- одговарајуће право на земљишту у складу са чл.135.Закона.

Решење о одобреном извођењу радова се издаје на основу важећих локацијских услова независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, у складу са чл.145. Закона о планирању и изградњи.

Идејни пројекат за грађење садржи пројекат којим се одређије објекат у простору (архитектура или др.) односно оне пројекте, који су, зависно од врсте радова који се изводе, потребни.

Одговорни пројектант је дужан да техничку документацију потребну за издавање решења о одобреном извођењу радова 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 кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

Локацијски услови се достављају:

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

Шеф Одсека,
Нада Обрадовић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,
Оливера Тамиловић, дипл.инж.грађ.

Графички прилог:

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

Кат.парцела 352/26 КО Мељак



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 ПРИВАТНОЈ СВОЈИНИ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ

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

Градска општина Барајево
Управа Градске општине Барајево
Одељење за урбанизам, грађевинске
и комуналне послове

Графички прилог је саставни део

Локацијских услова

ROP-BAR-34208-LOC-1/2019

Заводни број: 350-209/2019