

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: ROP-BAR-12992-LOC-1/2019
Заводни број: 350-76/2019
Датум: 06.06.2019.год.
Барајево, Ул. светосавска број 2
Телефон: 8301-382; 8302-115/116 Факс:8302-444
urb.lok@barajevo.org.rs

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву Милете Миљанић, ЈМБГ -----, из -----, улица ----- број -----, који је поднео захтев за издавање локацијских услова преко пуномоћника правног лица "ЛЕП ИЗГЛЕД" д.о.о. из -----, Улица ----- број ----, МБ -----, ПИБ ----- и овлашћеног лица Зоре Милосављевић ЈМБГ ----- из -----, улица ----- бр.----, 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, 83/18, 31/19), Просторног плана Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС", бр. 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 претварање пословног објекта у стамбени објекат без извођења грађевинских радова на кат.парцели бр. 6099 КО Барајево, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - стамбена зграда са једним станом.

Лице на чије име гласе локацијски услови

Милета Миљанић

-----, -----, улица ----- број -----
ЈМБГ -----

Подаци о подносиоцу захтева

„LEP IZGLED“ доо, -----, ул. ----- бр. ----, МБ -----, ПИБ -----
и овлашћено лице Милосављевић Зора из -----, улица ----- број -----

Документација приложена из захтев

Идејно решење (ИДР) урађено од стране "LEP IZGLED" d.o.o -----, ул. ----- бр. -
----, МБ -----, ПИБ ----- . Главни пројектант Милош Томовић, д.и.а. лиценца
број -----.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама Адреса

локације: улица Живка Стевановића-Жижице;

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености:

-Копија плана кат. парцеле број ROP-BAR-11295-LOC-1/2019 од 20.05.2019. године.

-Копија плана водова број 952-04-301-1423/2019 од 21.05.2019. године.

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

На основу Листа непокретности број 5457 за КО Барајево:

Кат. парцела број 6099 КО Барајево - површина парцеле 0.04.85 ha.

Начин коришћења – земљиште под објектом 152 m²

- воћњак 3. Класе 333 m²

Врста земљишта –земљиште у грађевинском подручју.

Подаци о постојећим објектима на парцели

На парцели је изграђен објект уписан у листу непокретности РГЗ-Центар за катастар непокртности Барајево, намене зграда занатства и личних делатности површине у основи 152 m².

За предметни пословни објект издата је грађевинска дозвола број 351-49/96 од 18. 04. 1996. год. и употребна дозвола br. 351-103/96 од 11. 06. 1996.год.

Саобраћајни приступ парцели

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се из улице Живка Стевановића-Жижице (кат.парц. 5925 КО Барајево) која је по начину коришћења регионални пут.

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Пројектом је предвиђено претварање пословног објекта у стамбени објект који је изграђен на катастарској парцели бр. 6099 КО Барајево, без извођења грађевинских радова. Постојећа пословна зграда је слободностојећи, БРГП је 187.75 m², спратности По+П. Промена намене простора се врши у оквиру постојећих габарита, без извођења грађевинских радова.

Врста радова претварање пословног објекта у стамбени објект

Намена објекта стамбени

БРГП (за зграде) 187.75 m²

Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	111011

ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Кат.парцела 6099 КО Барајево налази се према Просторном плану Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“ број 53/12) у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручја.

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 услови за парцелу

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 145,50m².

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 291,00m²

Положај објекта и хоризонтална регулација објекта:

Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према улици Живка Стевановића-Жижице (кат.парц. 5925 КО Барајево) је најмање 10,00 m;

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

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

На делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50m (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).

Вертикална регулација објекта

Максимална спратност објеката је П+2+Пк (Пс), највише до 4 надземне етаже, планирана спратност је постојећа.

-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 0,90m, 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. 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.

Уређење слободних и зелених површина на парцели:

Минимални проценат зелених површина на парцели износи 30%.

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 оградавање парцеле

Грађевинска парцела може се оградити зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.

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

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40м 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 оградајује.

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

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

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу извести преко постојећег електроенергетског прикључка.

Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу извести према Условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" број В-441/2019 од 30.05.2019. године.

Прикључак на канализациону мрежу: преко постојеће септичке јаме.

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

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 објекта ("Службени гласник РС", бр. 72/2018).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана кат. парцеле број ROP-BAR-11295-LOC-1/2019 од 20.05.2019. године.
- Копија плана водова број 952-04-301-1423/2019 од 21.05.2019. године.
- Идејно решење (ИДР) урађено од стране "LEP IZGLEDE" d.o.o -----, ул. ----- бр.---, МБ -----, ПИБ ----- . Главни пројектант Милош Томовић, д.и.а. лиценца број -----.
- Услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" број В-441/2019 од 30.05.2019. године.
- 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, односно решења о одобреном извођењу радова, издатих 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 објеката ("Сл.гласник РС, број 23/15, 77/15 и 58/16),
- 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 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 преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

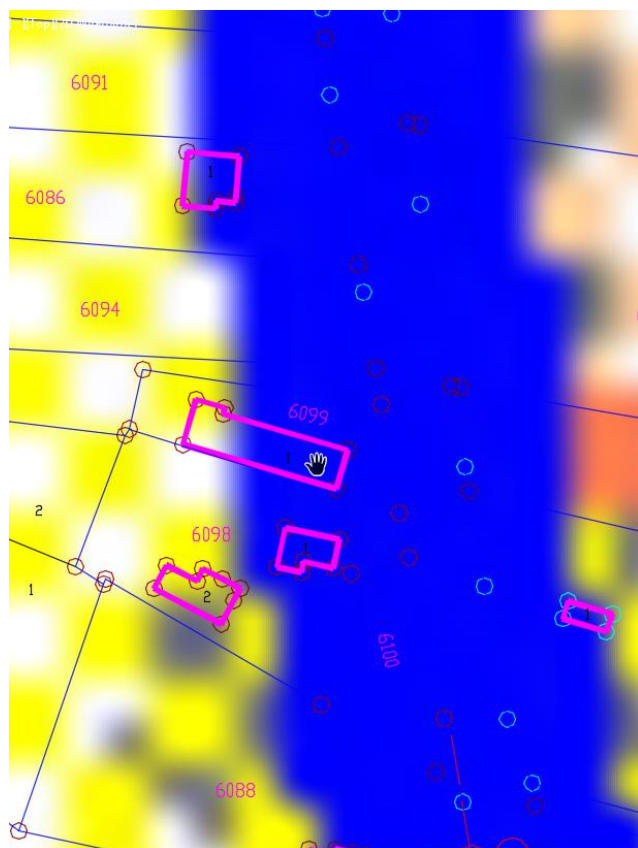
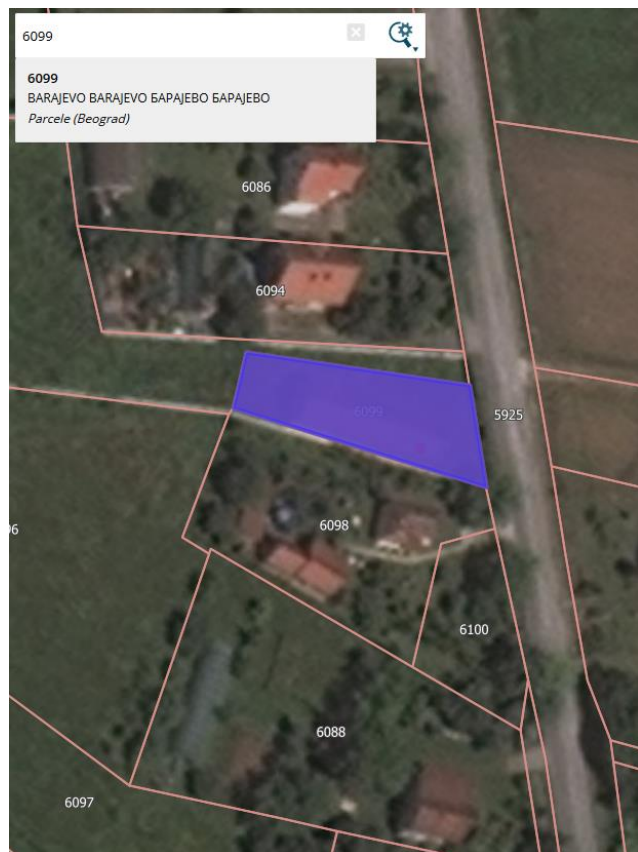
Локацијски услови се достављају:

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

Обрађивач,
Драгана Савић, дипл.инж.арх.

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

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



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

Управа градске општине Барајево
Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове
Графички прилог је саставни део Локацијских услова Број предмета: ROP-VAR-12992-LOC-1/2019
Заводни број: 350-76/2019
Оверава: Драгана Савић д.и.а