

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-20995-LOC-1/2019
Заводни број: 350-131/2019
Датум: 12.08.2019.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 Пивљанин Луке, ЈМБГ -----, из ----- улица ----- број -----, преко пуномоћника правног лица ЛЕП ИЗГЛЕД доо из -----, улица ----- број ----, МБ -----, ПИБ ----- и овлашћеног лица Зоре Милосављевић ЈМБГ ----- из -----, улица ----- бр.----, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 1913/1 КО Велики Борак, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - стамбена зграда са једним станом, 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, 39/19), 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 доградњу стамбеног објекта на кат.парц. бр. 1913/1 КО Велики Борак, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - стамбена зграда са једним станом

Лице на чије име гласе локацијски услови

ЛУКА ПИВЉАНИН

-----,

улица ----- број -----

ЈМБГ -----

Подаци о подносиоцу захтева

Пуномоћник ЛЕП ИЗГЛЕД ДОО -----, улица ----- број -----

МБ -----, ПИБ -----

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 ----- . Одговорни пројектант Милош Томовић, д.и.а. лиценца број -----.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације: Велики Борак, улица Костадина Богдановића

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности

Копија плана парцеле број ROP-BAR-20995-LOC-1/2019 од 23.07.2019. године

Копија плана водова број 952-04-301-2308/2019 од 25.07.2019. год. године издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова ;

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

На основу извода из Листа непокретности број 1053 КО Велики Борак:

Кат. парцела број 1913/1 за КО Велики Борак - површина парцеле 0.13.84 ха;

Начин коришћења - Земљиште под зградом 27 m²Њива 4. класе 1357 m²

Врста земљишта – пољопривредно земљиште

Подаци о постојећим објектима на парцелиНа парцели се налази стамбени објекат површине 27 m², уписан у листу непокретности број 1053 Велики Борак према Закону о озакоњењу објеката.**Саобраћајни приступ парцели**

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се из улице Костадина Богдановића (кат.парц.бр.1913/9 КО Велики Борак).

Подаци о планираном објекту / објектима / радовимаПројектом је предвиђена доградња постојећег стамбеног објекта. Новопројектована површина под објектом износи 66,77 m², БРГП је 111,41m², планирана спратност П+Пк.**Врста радова** доградња објекта**Намена објекта** Стамбени**БРГП (укупно)** 111,41m²

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 1913/1 КО Велики Борак налази се према Просторном плану Градске општине Барајево - План намене простора („Сл.лист града Београда“ број 53/12) у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручја.

Зона изградње: Сеоска зона**Тип становања:** Пољопривредно и мешовито домаћинство (становање и пољопривредне делатности)**Тип објекта:** слободностојећиГрађевинско земљиште ван границе грађевинског подручја односи се на сеоске зоне које карактерише изграђеност углавном сеоских домаћинстава ван границе грађевинског подручја, која чине појединачно изграђени објекти на парцелама величине претежно од 600m² до

1000m², изузетно већим од 2000m², на којима се развила специфична мешавина живота градско-пољопривредног (мешовитог) домаћинства.

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 415,00 m².

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 692,00 m²,

Правила за реконструкцију и доградњу постојећег објекта

Не сме се прекорачити дозвољена максимална вредност ни једног урбанистичког параметра. Поштовати правила о позиционирању објекта на парцели и однос према суседним објектима.

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према приступном путу је најмање 5,00 m;

Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 m, а приземних слободностојећих 5,00 m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија. Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле је мин. 2,5 m;

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле ја 1/2 висине објекта (али не мање од 4,0 m). Уколико се објекат поставља на парцели на ближем растојању од границе суседних парцела од планом прописаних удаљења, неопходно је прибавити оверену писану сагласност власника суседне/их парцела.

Објекат се може доградити до постојеће грађевинске линије.

Вертикална регулација објекта:

Максимална спратност објеката је П+1+Пк (Пс), планирана спратност је П+0.

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

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;

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.

Дограђени део са постојећим објектом мора чинити архитектонско-грађевинску и функционалну целину.

Дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији.

Надзидани део објекта мора бити изведен у складу са постојећим делом зграде (прозорски отвори, балкони и терасе морају бити постављени у складу са постојећим отворима, балконима, терасама и др.).

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 које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

На 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 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 .

Неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места за новоизграђене површине на парцели.

Услови за ограђивање 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 ограђивати „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 ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати 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 ограђује.

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 оградни не могу се отварати ван регулационе линије. Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење дограђеног дела објекта на електродистрибутивну мрежу

Преко постојећег прикључка.

Прикључење дограђеног дела на водоводну мрежу

Преко постојећег прикључка.

Прикључење објекта 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 прањњења („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 објеката ("Службени гласник РС", бр. 72/2018).

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Сходно члану 88. Закона о планирању и изградњи власник кат.парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе у складу са чланом 24. и 25. Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гласник РС“, број 62/2006, 41/2009, 65/2008, -други закон, 112/2015, 80/2017).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле број ROP-BAR-20995-LOC-1/2019 од 23.07.2019.године
- Копија плана водова број 952-04-301-2308/2019 од 25.07.2019. год. године издата од РГЗ- Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова;
- Идејно решење (ИДР) урађено од стране LEP IZGLED DOO, Лазаревац, улица Милована Лазаревића број 2, Главни пројектант Главни пројектант Милош Томовић, д.и.а. лиценца број -----, 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, односно решења о одобреном извођењу радова, издатих у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Инвеститор је обавезан 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 72/2018), 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 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.

Шефица одсека,

Нада Обрадовић, дипл.инж.арх.

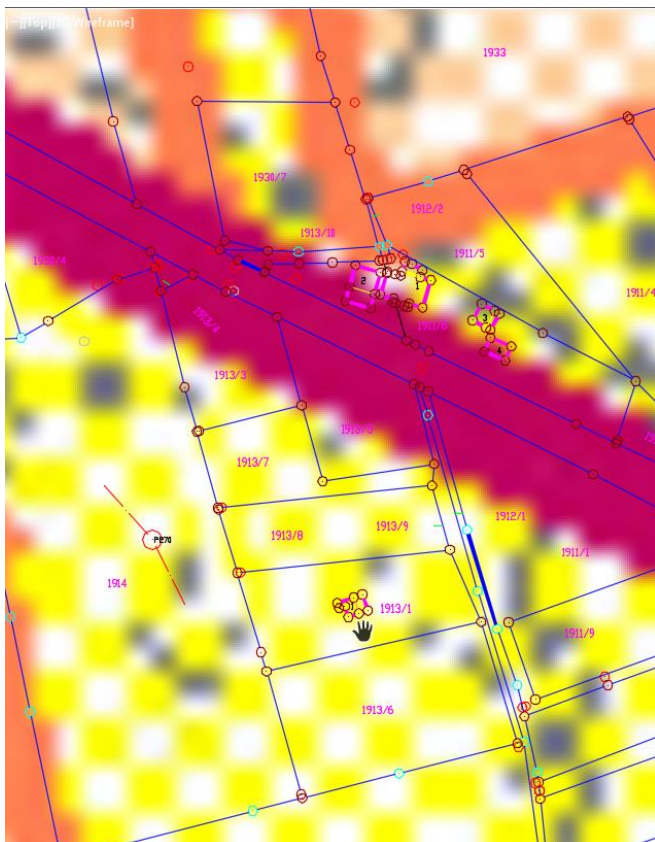
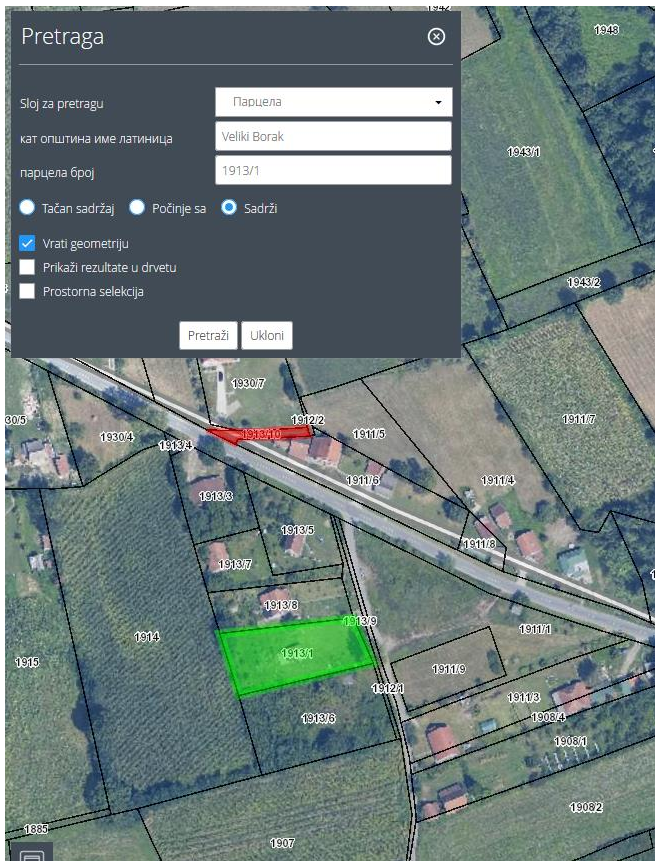
Обрадила,

Драгана Савић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА,

Оливера Ђамиловић, 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 ПОДРУЧЧА
- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
- ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВATНОЈ 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-BAR-20995-LOC-1/2019

Заводни број: 350-131/2019