

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-36412-LOC-1/2017

Заводни број: 350-214/2017

Датум: 20.12.2017.год.

Барајево, ул. Светосавска број 2

Телефон: 8301-382; 8302-115/112 Факс:8302-444

urb.lok@barajevo.org.rs

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву Вишић Зорана, ЈМБГ-----, из Београда-----, ул. ----- бр.-----, преко пуномоћника "ЛЕП ИЗГЛЕД" д.о.о. МБ -----, ПИБ ----- из Лазаревца, ул. ----- бр.-----, за издавање локацијских услова за изградњу стабеног објекта, 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 и 96/16) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС"бр. 35/15 и 114/15) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стабеног објекта БРГП 135,12 m², на кат.парц.бр. 1535/2 КО Гунцати категорије "А" класификационе ознаке 111011 и септичке јаме категорије "Г" класификационе ознаке 222330.

ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Просторни план градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник РС", бр. 22/2015).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 1535/2 КО Гунцати је укупне површине 2300m² по култури њива 6.класе.

Подаци о земљишту преузети из копије плана РГЗ-Центар за катастар непокретности бр. 952-04-62/17 од 23.12.2017.год. РГЗ-Центар за катастар непокретности Барајево. Парцела је неизграђене.

Саобраћајни приступ парцели: Пешачки и колски прилаз предметним парцелама остварује се са јавне саобраћајнице улица Светосавска посредно преко (кат.парц.бр. 2455 КО Гунцати која се у Служби за катастар непокретности Барајево према начину коришћења води као остало вештачки створено неплодно земљиште што је нова шифра за пут у приватној својини).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Према Просторном плану градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12) предметне катастарске парцеле се налазе у обухвату Плана генералне регулације за насеље Барајево-фаза 2. Чланом 57. Закона о планирању предвиђено је да, уколико је за подручје, на коме се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за издавање локацијских услова, предвиђена обавеза даље планске разраде, а такав плански документ није донет у року прописаном чланом 27. став 6. овог закона, а најдуже 12 месеци од дана доношења те одлуке, локацијски услови издају се на основу подзаконског акта којим се уређују општа правила парцелације, уређења и грађења, и на основу постојећег планског документа који садржи регулациону линију.

Урбанистичка зона: Катастарска парцела број 1535/2 КО Гунцати налази се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 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 показатељи за парцеле :

- Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 690,0 m².
- Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцелама је 1380,0 m².

На предметној катастарској парцели је планирана изградња стабеног БРГП планираног објекта износи 135,12 m². Број функционалних целина је једна.

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

- Минимално растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према улици односно приступном путу је 5,00 m;
- Минимално растојање нових објеката од бочних суседних објеката је 4,0 m;
- Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле на делу дворишта јужне оријентације је мин. 2,5 m;

Вертикална регулација објекта: 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.

Стамбени 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.

Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

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 објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објекта 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 могу се постављати на следећи начин:

- ако савлађују висину до 0,90 m;
- 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 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 cm.

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 cm 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 породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле 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 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 кота 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.

Правила за нивелацију парцеле:

Насипањем терена не смеју се угрозити објекти на суседним парцелама.

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (путни јаркови) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење на електродистрибутивну мрежу планираног објекта извести према техничким условима "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-151/17 од 04.12.2017;

Прикључење на водоводну мрежу Према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-755/2017 од 08.12.2017.год. у тренутним условима **не постоје** техничке могућности за прикључење будућег објекта, обзиром да испред предметне локације не постоји улична водоводна мрежа.

За покретање иницијативе за пројектовање и изградњу уличне водоводне мреже неопходно је да се инвеститор обратити Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда. Најближа водоводна мрежа адекватног пречника је цевовод АЦØ200mm III висинске зоне бвс (са радним притиском у мрежи 8-10 бара) у Светосавској улици. Реализација прикључка ће бити могућа када се пројектована водоводна мрежа изведе и Пројекат изведеног стања преда ЈКП "БВК".

До реализације прикључка на градску водоводну мрежу обезбедити алтернативни начин снабдевања планираног објекта водом (бунар, цистерна и сл.)

Прикључак на канализациону мрежу: До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. 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 5,0 м удаљена од границе парцеле према јавној саобраћајници, 6,0м удаљена од стамбеног објекта, а од граница суседне парцеле 3,0м. 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 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

Објекат мора бити пројектован 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. 23/15, 77/15 и 58/16).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле од издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево бр. 952-04-62/17 од 23.12.2017.год.
- Копија плана водова бр. 952-04-63/17 од 23.12.2017.год. издата од РГЗ- Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране "Леп изглед" биро за пројектовање, Лазаревац, ----- (одговорни пројектант дипл.инж.арх. број лиценце -----) у складу са условима из важећег плана;
- Технички услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-755/2017 од 08.12.2017;
- Технички услови "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-151/17 од 04.12.2017;
- Пуномоћје;
- Доказ о уплати административних такси.

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 о планирању и изградњи.
- Подносилац захтева је обавезан да достави оверену писмену сагласност о успостављању права службености пролаза од власника приступног пута (кат.парц. бр.1581 КО Гунцати).
- Сходно чл.53а 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), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

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.

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,
- архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Барајево.

Обрађивач:

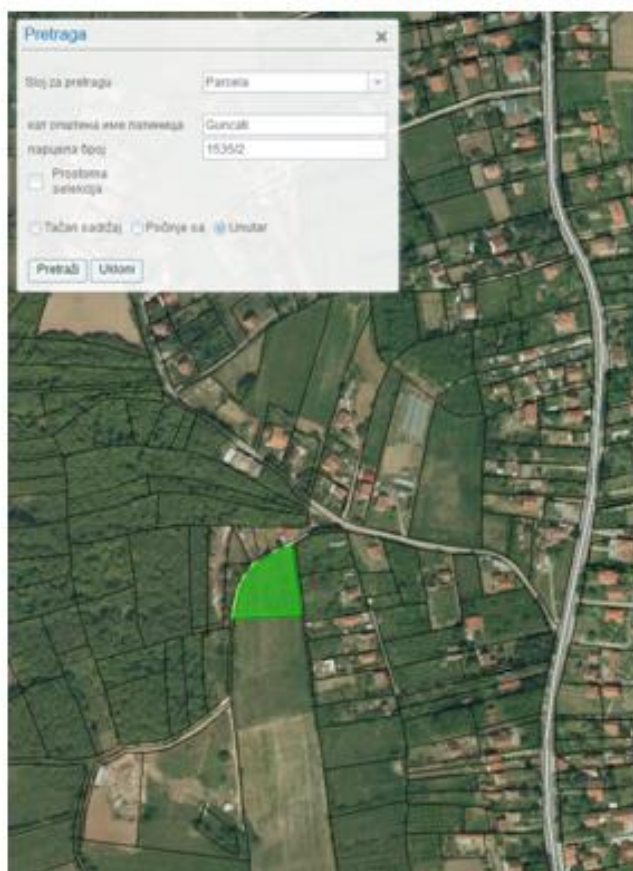
ШЕФ ОДСЕКА,

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

- ИСПРАВНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ИСПРАВНО ЗЕМЉИШТЕ VAN ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ПРИМЕРНЕ ЗОНЕ

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

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 КОДАЈЕ 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:

СЕОР: ROP-BAR-36412-LOC-1/2017

Заводни број: 350-214/2017