

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-37278-LOCH-2/2019
Заводни број: 350-1/2019
Датум: 10.01.2019.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 Оливера Цветковића, из -----, Улица ----- број ----, ЈМБГ -----, поднетог преко пуномоћника физичког лица Петра Урбана из -----, -----, ЈМБГ -----, за издавање локацијских услова, 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), 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. 35/115, 114/15, 117/17), 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.парцели бр. 613/11 КО Барајево, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м² и П+1+Пк (ПС),

Лице на чије име гласе локацијски услови:

ОЛИВЕР ЦВЕТКОВИЋ
-----, ----- број -----,
ЈМБГ -----

Подаци о подносиоцу захтева

Пуномоћник Петар Урбан из Београда,
-----,
ЈМБГ -----

Документација приложена из захтев

Идејно решење (ИДР) урађено од стране Petar Urban Preduzetnik, STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I DIZAJN ART-PROJEKT, Земун, Лазара Саватића 1/8, МБ -----, ПИБ -----;
Главни пројектант Петар Урбан, дипл.инж.арх. број лиценце -----

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације: Барајево, ул. Изворска.

Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокретности

Копија плана парцеле од 18.12.2018.године издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево.

Копија плана водова бр. 956-01-2363/2018 од 18.12.2018. године издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одсек 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 1598 за КО Барајево:

Кат. парцела број 613/11 КО Барајево - површина парцеле 0.09.68 ха;

Начин коришћења - Земљиште под зградом 57 m²

Земљиште уз зграду 500 m²

Њива 7. Класе 411m²

Врста земљишта – грађевинско земљиште изван грађевинског подручја

Подаци о постојећим објектима на парцели

На парцели се налази стамбени објекат габарита 10,45mх5,75m, спратности П+0, нето површине 49,06m² и БРГП 57,40 m², који је предмет доградње.

Стамбени објекат, површине под објектом 57m², је уписан у Листу непокретности број 1598 за КО Барајево- објекат преузет из Земљишних књига.

Саобраћајни приступ парцели

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се преко улице Изворска (посредно преко кат.парцеле 613/6 КО Барајево).

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Пројектом је предвиђена доградња постојећег стамбеног објекта бочно и са предње стране преко постојеће терасе. Спратност објекта је П+0. Укупна нето површина објекта износи 66,82m², БРГП је 86,53m², површина под објектом 86,53m².

Врста радова Реконструкција и доградња објекта

Намена објекта Стамбени

БРГП (укупно) 86,53m²

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 613/11 КО Барајево 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: 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 $290,40 \text{ m}^2$.

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је $580,80 \text{ m}^2$,

Правила за 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 улици Изворска - катастарска парцела 613/6 КО Барајево је најмање 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 бочног дворишта северне оријентације 1,50m
- На делу бочног дворишта јужне оријентације је мин. 2,5 m;
- Растојање дограђеног дела објекта од заједничке међе са кат.парц.613/3 КО Барајево може бити и мање од прописаног на основу приложене Сагласности сувласника кат.парцеле 613/3 КО Барајево Драгумило Радосава и Драгумило Митра, оверене од стране Јавног бележника Гордане Јовановић, број УОП-1:9641-2018 од 5.09.2018. године;
- 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+0 (максимална дозвољена спратност је П+2+Пк (Пс), највише до 4 надземне етаже).

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

Пројектом се планирају унутрашње степенице.

Правила за архитектонско обликовање објекта

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.

Дограђени 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 cm.

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 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 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 оградавање 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 оградавати „живом“ или зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспаретном 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 оградавати транспаретном оградом до висине од 1,40m 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 оградаује.

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 отворати ван регулационе линије.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење дограђеног дела објекта на електродистрибутивну мрежу

Преко постојећег прикључка.

Прикључење дограђеног дела на водоводну мрежу

Преко постојећег прикључка.

Прикључење дограђеног дела на канализациону мрежу:

Преко постојећег прикључка.

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 објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Документација поднета уз захтев ROP-BAR-37278-LOC-1/2018, Заводни број: 350-274/2018:
 - Копија плана парцеле од 18.12.2018.године издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево.
 - Копија плана водова бр. 956-01-2363/2018 од 18.12.2018. године издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
 - Позив за исправку поднеска "ЕПС Дистрибуција" бр. 85.0.0.0.-Д.08.01.-386422 /2-2018 од 28.12.2018.год.
 - Доказ о уплати административне таксе за израду локацијских услова;
 - Доказ о уплати накнаде за вођење централне евиденције за издавање локацијских услова;
 - Геодетски снимак постојећег стања на катастарској подлози;
 - Идејно решење (ИДР) израђено од стране Petar Urban Preduzetnik, STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I DIZAJN ART-PROJEKT, Zemun, Lazara Savatića 1/8, МБ -----, ПИБ -----; Главни пројектант Петар Урбан, дипл.инж.арх. број лиценце -----
 - Информација о локацији број 350-166/2018 од 3.08.2018.године издата од стране Одељења за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево;
 - Решење о заоставштини Другог општинског суда у Београду, број О.бр.1343/96;
 - Сагласности сувласника кат.парцеле 613/3 КО Барајево Драгумило Радосава и Драгумило Митра, оверена од стране Јавног бележника Гордане Јовановић, број УОП-1:9641-2018 од 5.09.2018. године;
 - Пуномоћје;
- Документација поднета уз захтев број ROP-BAR-37278-LOCH-2/2019, заводни број: 350-1/2019:
 - Исправљено Идејно решење (ИДР) израђено од стране Petar Urban Preduzetnik, STUDIO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I DIZAJN ART-PROJEKT, Zemun, Lazara Savatića 1/8, МБ -----, ПИБ -----; Главни пројектант Петар Урбан, дипл.инж.арх. број лиценце -----.

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 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 објекта ("Сл.гласник РС, број 72/18), 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,
- архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Барајево.

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

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

Обрађивач,
Драгана Савић, дипл.инж.арх.

