

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-5582-LOC-1/2018

Заводни број: 350-38/2018

Датум: 13.03.2018.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 Бегић Санеле, из -----, ЈМБГ -----, преко пуномоћника правног лица „LEP IZGLED“ doo, Lazarevac, Ulica Milovana Lazarevića broj 2, МБ -----, ПИБ ----- и овлашћеног лица Милосављевић Зоре из -----, за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 6459 КО Барајево, 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), 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

изградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 6459 КО Барајево, категорије "А" –стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - стамбена зграда са једним станом 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).

Према карти спровођења - реферална карта бр.4 предметна парцела се налазе у границама подручја за које је **планирана израда плана генералне регулације (целина 3)**.

Скупштина града Београда донела је Одлуку о изради Плана генералне регулације за насеље Барајево, Градска општина Барајево („Сл. лист града Београда“, бр. 67/13) и Одлуку о измени одлуке о изради Плана генералне регулације за насеље Барајево, градска општина Барајево („Сл. лист града Београда“, бр. 22/14).

Концептом Плана подручје је подељено на три просторно-функционалне целине (Целина 1, Целина 2, Целина 3). Целине насеља се разрађују кроз три планска документа.

За целину 1 донет је План генералне регулације за насеље Барајево – фаза 1 („Сл.лист града Београда“ број 20/2017).

Одлуком о изради планског документа из става чл.27. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 74/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13,

132/14, 145/14) може се утврдити период забране изградње у обухвату тог планског документа, а најдуже 12 месеци од дана доношења те одлуке. Ако у прописаном року урбанистички план не буде усвојен, локацијски услови издаће се у складу са чланом 57. став 5. овог закона.

Обзиром да наведени план (План генералне регулације за фазу 3) није израђен у назначеном року, локацијски услови се издају у складу са Просторним планом Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела број 6459 КО Барајево је површине 0.04.64 ха, начин коришћења-земљиште под зградом 62м² и земљиште уз зграду 402м², према подацима из копије плана парцеле РГЗ-Службе за катастар непокретности број 953-2/2018-2 од 9.03.2018. године.

Подаци о постојећим објектима

На парцели постоји један стамбени објект који се руши на основу решења Градске општине Барајево, Одељења за урбанизам, грађевинске и комуналне послове, број V-351-737/2017 од 25.09.2017. године.

Габарит објекта: 8,75мх7,91м, спратност П+0, нето површине 49,80м², бруто површине 62,00м².

Саобраћајни приступ парцели

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се преко улице Обрада Павловића Гуслара (кат.парцела број 6008 КО Барајево).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Кат.парцела 6459 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 1,0.

Степен заузетости парцеле (под објектима) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног и планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле а за ову зону износи 40%.

Урбанистички услови за парцелу

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 185,60 м².

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 464,00 м²,

На предметној катастарској парцели је планирана изградња стамбеног објекта спратности П+0, БРГП планираног објекта износи 58,30 м², нето површине 41,90м², број функционалних целина је једна.

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према Улици Обрада Павловића Гуслара (кат.парц.бр. 6008 КО Барајево) је најмање 5,00 м;

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

Минимално растојање грађевинске линије објекта од бочне границе парцеле:

-На делу бочног дворишта северне оријентације 1,50м (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180цм;

-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 етажне

Висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажне 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. 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 преломне 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 баџе. На једном 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 .

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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење на електродистрибутивну мрежу планираног објекта извести преко постојећег трофазног прикључка инсталисане снаге 22,5 kW , вршне снаге 17,3 kW.

Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу преко постојећег локалног извора снабдевања – бунара.

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 5,0 м удаљена од границе парцеле према присупном путу, 6,0м удаљена од сваког објекта, а од граница суседних парцела 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.

Објект 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 објект 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:

- Копија плана парцеле издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево, бр. 953-2/2018-2 од 9.03.2018.год.
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране "LEP IZGLEDED" d.o.o -----, Ulica ----- (одговорни пројектант Милош Томовић дипл.инж.арх. број лиценце 300 G007 08) 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 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.

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.

Локацијски услови се достављају:

Подносиоцу захтева,

-Оператору дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.,

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

Шеф одсека,

Драгана Савић, дипл.инж.арх.

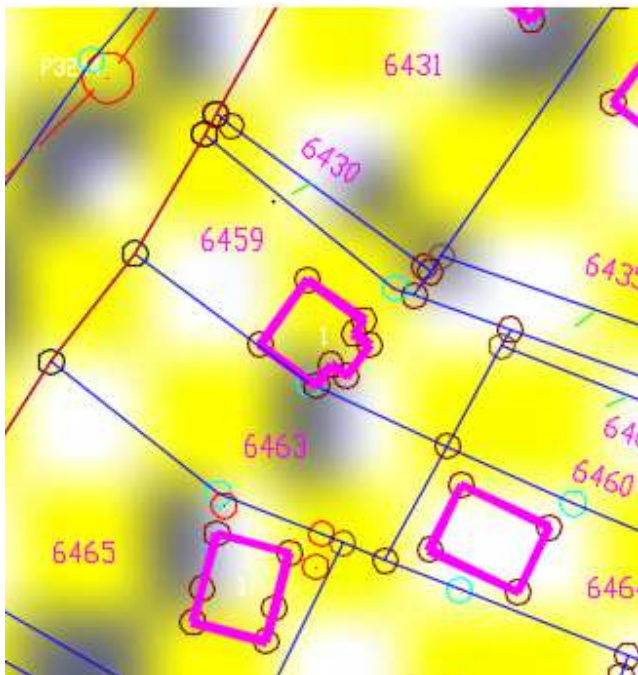
НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,

Оливера Ђамиловић, дипл.инж.грађ.

Обрађивач,

Нада Обрадовић, дипл.инж.арх.

Графички прилог: извод из Просторног плана ГО Барајево – План намене
 („Сл.лист града Београда“, бр. 53/12) за кат.парцелу 6459 КО Барајево



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: ROP-BAR-5582-LOC-1/2018
 Заводни број: 350-38/2018