

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-19449-LOC-3/2017

Заводни број: 350-140/2017

Датум: 04.09.2017.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 Зуљић Мире ЈМБГ ----- из -----, ул. ----- бр.-----, преко пуномоћника "ЛЕП ИЗГЛЕД" д.о.о. из -----, ул. ----- бр.-----, за издавање локацијских услова за изградњу економског 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 економског објекта за смештај пољопривредног алата и пољопривредних производа БРГП 48,00 m², у Великом Борку на кат.парц.бр. 1997/2 КО Велики Борак доминантне категорије "А" класификационе ознаке 127141 и септичке јаме категорије "Г" класификационе ознаке 222330.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 1997/2 КО Велики Борак је укупне површине 1647m², по култури њива 3.класе према подацима из копије плана бр. 952-04-40/17 од

08.08.2017.год. РГЗ-Центар за катастар непокретности Барајево.

Парцела је неизграђена.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Урбанистичка зона: Катастарска парцела број 1997/2 КО Велики Борак налази се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 53/12) **у зони која је одређена као пољопривредно земљиште.**

Саобраћајни приступ парцели: Пешачки и колски прилаз предметној парцели остварује се непосредно из улице Личке дивизије (к.п.бр. 1917/6 КО Велики Борак).

Зона изградње: сеоска зона

Тип стамбене изградње: сеоски објекти

Тип објекта: слободностојећи

Пољопривредно и мешовито домаћинство (становане и пољопривредне делатности) могу да чине:

1) стамбено двориште које садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница и слично); дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства;

2) економско двориште које садржи економске и помоћне објекте; економски објекти су објекти за смештај стоке, производни објекти, објекти за прераду пољопривредних производа, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и гараже за пољопривредну механизацију, машине и возила; помоћни објекти су гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе.

3) окућница – део припадајуће парцеле у функцији пољопривреде са баштом, воћњак, виноградом и др. Оријентациони однос делова сеоског дворишта је 1:1:2 (стамбено двориште, економски део, окућница). Помоћни објекти у економском дворишту су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, као и оставе, гараже и сл..

Урбанистички услови за зону:

Максимални индекс изграђености (И) за парцеле свих величина и типова је 0,5;

Максимални индекс заузетости парцеле (С) за парцеле свих величина и типова је 30%;

Урбанистички показатељи за парцелу:

- Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 323,50 m²;
- Максимална дозвољена бруто развијена грађевинска површина БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 494,00 m².

На предметној катастарској парцели је планирана изградња економског објекта за смештај пољопривредног алата и пољопривредних производа БРГП 48,00 m².

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле према улици (приступном путу) је најмање 5,0 m;
- Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m.
- У заштитном пружном појасу, ширине 200m не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености мањој од 25,0m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја. На удаљености мањој од 25m забрањена је било каква градња објеката која немају везе са одвијањем железничког саобраћаја, осим у изузетним случајевима уз одобрење надлежних органа. Изузетно, дозвољено је постављање каблова, електричних водова ниског напона за осветљење, телеграфских и телефонских ваздушних линија и водова, трамвајски и тролејбуски контактни водови, постројења водовода, канализације и сличних цевовода, а на основу издате сагласности АД „Железнице Србије.

Висинска регулација: Највећа дозвољена спратност помоћних објеката у сеоским насељима је до П+0.

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 ограда и капија буду на грађевинској парцели која се ограда.

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

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.

Врата и капија на уличној огради 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

1. Прикључење на електродистрибутивну мрежу планираног објекта извести према техничким условима "ЕПС Дистрибуција" бр.85110,ИМ,ЕВ-101/17 од 23.08.2017.год.;

2. Прикључење на водоводну мрежу планираног објекта извести према техничким условима ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-500/2017 од 24.08.2017.год.;

3. 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 приступном путу, 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 објекта ("Службени гласник РС", бр. 23/15, 77/15 и 58/16).

IV. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле од издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево бр. 952-04-40/17 од 08.08.2017.год.
- Копија плана водова бр. 952-04-40/17 од 08.08.2017.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 "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, ИМ, ЕВ-101/17 од 23.08.2017.год.;
- Технички услови ЈКП "Београдски водовод и канализација" бр. В-500/2017 од 24.08.2017.год.;
- 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 објекта ("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.

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:

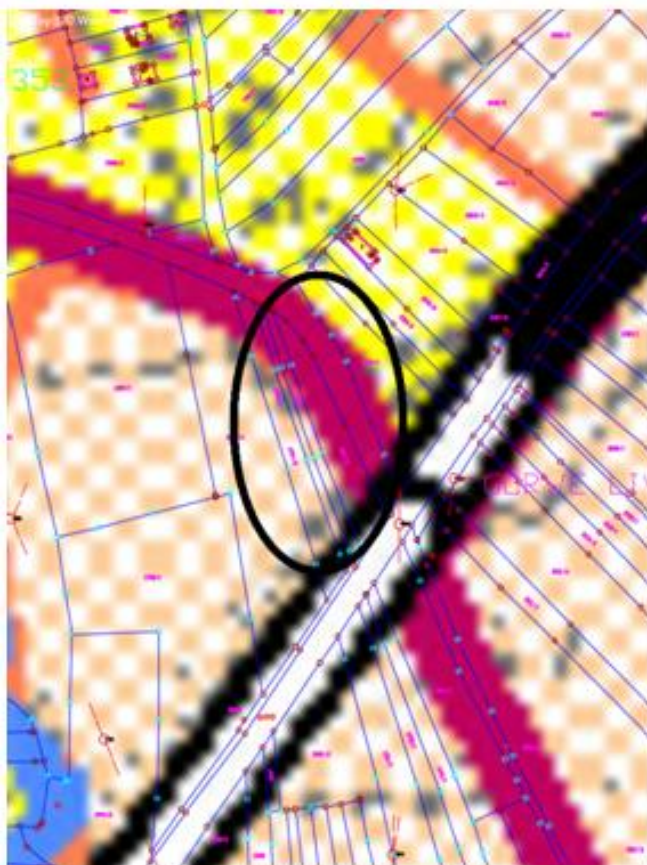
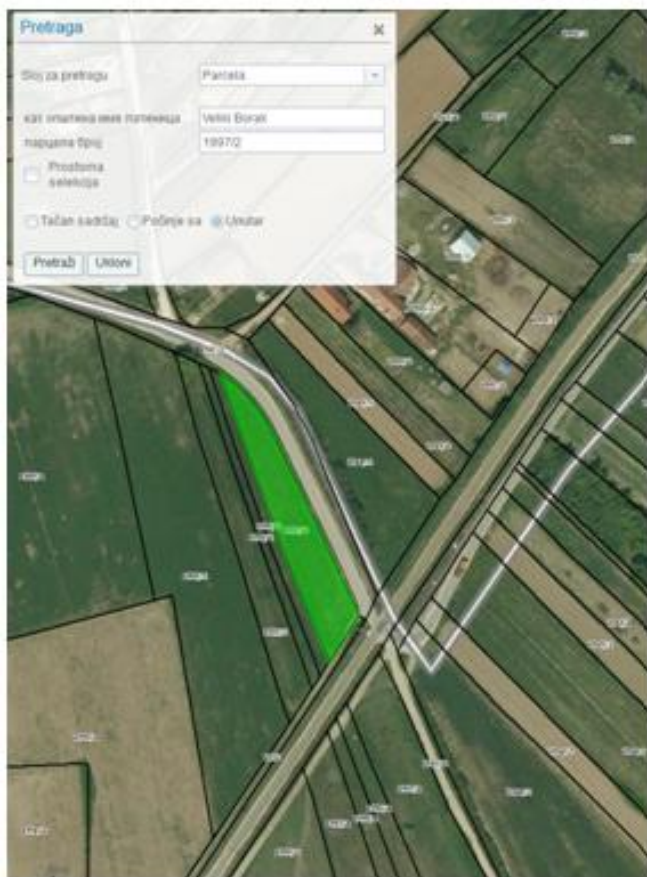
ШЕФ ОДСЕКА,

дипл.инж.арх. Драгана Савић

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

дипл.инж.грађ.Оливера Ћамиловић

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

- ИСПРАВЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ИСПРАВЕНО ЗЕМЉИШТЕ ИЗАН ГРАНИЦИ 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
СЕОР: ROP-BAR-19449-LOC-3/2017
Заводни број: 350-140/2017

Оверава: Драгана Савић д.и.а