

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-19976-LOCH-2/2018
Заводни број: 350-166/2018
Датум: 15.08.2018.год.
Барајево, Ул. 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 Рогих Марка из -----, Улица ----- број ----, ЈМБГ -----, поднетог преко пуномоћника, правног лица LEP IZGLED DOO из -----, Улица ----- број --, МБ -----, ПИБ ----- и овлашћеног лица Зоре Милосављевић из ----- за издавање локацијских услова за изградњу објекта- ловачке куће на кат.парцели бр. 2832/1 КО Вранић, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће 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

за изградњу објекта ловног туризма - ловачке куће у Вранићу, на кат.парцели број 2832/1 КО Вранић, категорије "А" класификационе ознаке 111011 издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

Лице на чије име гласе локацијски услови

РОГИЋ МАРКО

-----, Улица----- број -----

ЈМБГ -----

Подаци о подносиоцу захтева

Пуномоћник LEP IZGLED DOO из -----, Улица ----- број --

МБ -----, ПИБ -----

Овлашћено лице Зора Милосављевић из -----

Документација приложена из захтев

Идејно решење (ИДР) урађено од стране LEP IZGLED DOO, -----, Улица ----- број --, Број 20/06/18, главни пројектант Милош Томовић дипл.инж.арх. број лиценце 300 G007 08.

Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације - Вранић, Улица Ивана Михаиловића.

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

-Копија плана катастарске парцеле број 953-2/2018-6 од 30.07.2018.године издата од стране РГЗ-а, Службе за катастар непокретности Барајево.

-Копија катастарског плана водова број 956-01-1279/2018 од 31.07.2018. године издата од стране РГЗ-а, Сектора за катастар непокретности-одељења за катастар водова Београд.

На основу Листа непокретности број 3253 за КО Вранић:
 Кат. парцела број 2832/1 КО Вранић- површина парцеле 0.10.61 ха;
 Начин коришћења- њива 5.класе 1061 м²
 Врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју

Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Идејним решењем је планирана је изградња објекта ловачке куће максималног габарита објекта је 11,00mх9,10m, спратност П+0. Бруто површина објекта је 88,54m², нето површина објекта је 73,84m².

У објекту није предвиђено пружање услуге исхране и пића.

Врста радова	Нова градња
Намена објекта	Објекат ловног туризма- ловачка кућа (објекат у коме се пружају услуге смештаја)
БРГП	88,54m ²

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)- Шематски приказ уређења насеља Вранић
Основна намена површина	<p>Према Просторном плану градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12), катастарска парцела број 2832/1 КО Вранић се налази у површинама намењеним за шуме и шумско земљиште у приватној својини.</p> <p>. Према правилима грађења из Просторног плана на шумском земљишту могу да се граде :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Објекти за туристичко-рекреативне сврхе; -Пратећи објекти (шанк барови, трибине, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл); -Партерно уређење (одморишта, стазе и сл); -Објекти у функцији ловства и узгоја ловне дивљачи (хранилишта, појилишта, чеке и сл). <p>Обавезна је контролисана изградња објекта, тако да не ремете природну средину и начин обликовања.</p>

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

За изградњу објеката на шумском земљишту за туристичко-рекреативне сврхе (објекти за ловни туризам и др.), примењују се општа урбанистичка правила и параметри утврђени Просторним планом Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12), а у складу са условима прописаним за изградњу објеката намењених туризму:

- Врста туристичког објекта-објекти у ловишту;
- Минимална површина парцеле –комплекса (m²)-1000
- Максимални индекс изграђености - 0,8
- Максимални индекс заузетости %- 50
- Максимална спратност- П+Пк

Урбанистички услови за парцелу:

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 0,8.

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 848,80 m²,

Степен заузетости парцеле (под објектима) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног и планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле а за ову зону износи 50%.

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 530,50m².

Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:

Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према Улици Ивана Михаиловића (кат.парцеле број 2832/4 и 4594/3 КО Вранић) 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 калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 1,80m;

-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+Пк.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже 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

0,90м, 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

Препоручује се употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и у усклађеној форми објекта са традиционалном архитектуром уклопљеном у окружење.

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 см.

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 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.

Објекат мора бити пројектован у складу са Правилником о минималним техничким условима за изградњу, уређење и опремање ловнотуристичких објеката и стандардима, условима и начину пружања и коришћење услуга ловног туризма („Сл.гласник РС“ број 56/2011).

Уређење слободних и зелених површина на парцели

Забрањена је измена аутохтоне вегетације и карактеристичног екосистема.

Минимални проценат зелених површина на парцели износи 25%.

Површине изван објекта уредити и опремити у складу са **Правилником о минималним техничким условима за изградњу, уређење и опремање ловнотуристичких објеката и стандардима, условима и начину пружања и коришћење услуга ловног туризма („Сл.гласник РС“ број 56/2011).**

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 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 -1 ПМ на 80м² објекта.

Услови за ограђивање парцеле

Слободан терен се мора користити заједнички, без ограђивања.

ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу

На основу Услови за пројектовње и прикључење издатих од стране ЕПС Дистрибуција, број 85110, ИМ, ЕБ -111/18 од 3.08.2018. године.

Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу

Преко постојећег прикључка- број водомера б905141.

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 прилазном путу, 6,0м удаљена од сваког објекта, од граница суседних парцела 3,0м, 20,0м од локалног извора за снабдевање водом – бунара. 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 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.

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

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).

УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПРОСТОРА

Објекти морају бити пројектовани у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама («Сл.гласник РС», број 22/15).

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- Копија плана парцеле бр. 953-2/2018-6 од 30.07.2018.године издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево;
- Копија плана водова бр. 956-01-1279/2018 од 31.07.2018. године издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Идејно решење (ИДР) урађено од стране LEP IZGLEDO DOO, -----, Улица ----- број---, Број 20/06/18 , главни пројектант Милош Томовић дипл.инж.арх. број лиценце 300 G007 08, у складу са условима из важећег плана;
- Услови за пројектовање и прикључење "ЕПС Дистрибуција" бр.85110, IM, EB-111/18 од 3.08.2018.године;
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије са упутством;
- Обавештење о начинима измирења трошкова прикључења;
- 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 кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

Локацијски услови се достављају:

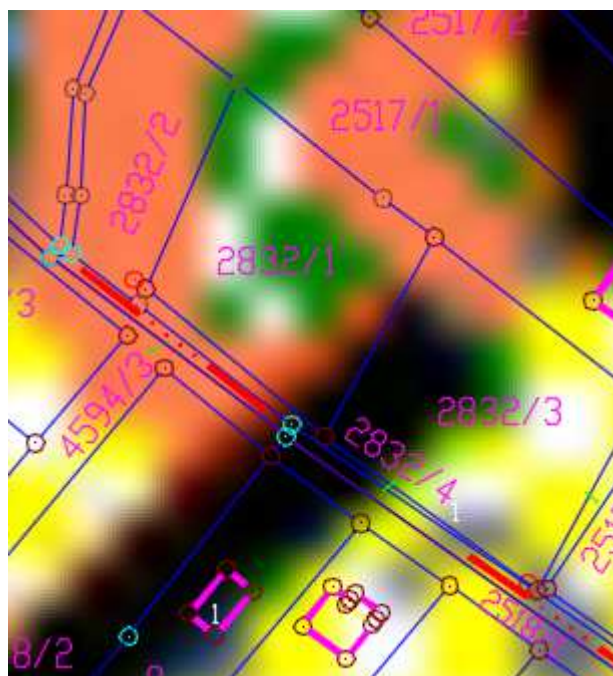
- Подносиоцу захтева,
- Оператору дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.,
- архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Барајево.

Шеф одсека,
Драгана Савић, дипл.инж.арх.
Обрађивач,
Нада Обрадовић, дипл.инж.арх.

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

Графички прилог:

**Извод из Просторног плана ГО Барајево – План намене („Сл.лист града Београда“ , бр. 53/12)
Кат.парцела 2832/1 КО Вранић**



ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ЦЕНТАР НАСЕЉА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
- ИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЧА
- 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-19976-LOCH-2/2018

Заводни број: 350-166/2018