

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-17851-LOC-1/2019  
Заводни број: 350-113/2019  
Датум: 22.07.2019.год.  
Барајево, Улица светосавска број 2  
Телефон: 8301-382; 8302-115/116  
Факс:8302-444  
[urb.lok@barajevo.org.rs](mailto:urb.lok@barajevo.org.rs)

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву Луне Гвозденовић из -----, Улица ----- број -----, ЈМБГ -----, који је поднео захтев за издавање локацијских услова преко пуномоћника физичког лица Бобана Ђокића из -----, Улица ----- број ----, ЈМБГ -----, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 други закон), 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 доградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 11/23 КО Барајево, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 112111 - стамбена зграда са два стана.

### Лице на чије име гласе локацијски услови

Луне Гвозденовић  
-----, улица ----- број ----  
ЈМБГ -----

### Подаци о подносиоцу захтева

Бобан Ђокић  
-----, улица ----- број ----,  
ЈМБГ -----

### Документација приложена из захтев

Идејно решење (ИДР) урађено од стране „PPD Romantična arhitektura“ d.o.o. -----, ул. ----- бр.----- . Главни пројектант Бобан Ђокић, д.и.а. лиценца број -----.

### Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама

Адреса локације: улица 29.новембра;

**Документација прибављена од РГЗ-а – Службе за катастар непокрености:**

-Копија плана кат. парцеле број ROP-BAR-17851-LOC-1/2019 од 26.06.2019. године.

-Копија плана водова број 952-04-301-1950/2019 од 27.06.2019. године.

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

На основу Листа непокретности број 3580 за КО Барајево:

Кат. парцела број 11/23 КО Барајево - површина парцеле 0.07.60 ha.

Начин коришћења – земљиште под објектом 73 m<sup>2</sup>

– Њива 6.класе 687 m<sup>2</sup>

Врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју.

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

На парцели је изграђен стамбени објекат уписан у листу непокретности РГЗ-Центар за катастар непокртности Барајево: објекат има грађевинску дозволу али нема дозволу за употребу, површине у основи 73 m<sup>2</sup>.

**Саобраћајни приступ парцели**

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се из улице 29.новембра (кат.парц. 11/17 и 11/10 КО Барајево).

**Подаци о планираном објекту / објектима / радовима**

Пројектом је предвиђена доградња постојећег објекта на катастарској парцели бр. 11/23 КО Барајево. Уз постојећи стамбени објекат дограђује се степенишни простор габарита 4,00м x 5,50м, укупна БРГП постојећег објекта са дограђеним делом је 166,05 m<sup>2</sup>, спратности постојеће П+Пк, број функционалних јединица две.

врста радова                      доградња објекта

намена објекта                      стамбени

БРГП (за зграде)                      166,05 m<sup>2</sup>

Доминантна категорија објекта	А		
Класификација дела	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	А	100%	112111

**ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Просторни план Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12).

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Кат.парцела 11/23 КО Барајево налази се према Просторном плану Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“ број 53/12) у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручју.

**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 земљиште у грађевинском подручју**

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 228,00m<sup>2</sup>.

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 456,00m<sup>2</sup>

**Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:**

Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према улици 29.новембра (кат.парц. 39/1 КО Барајево) је најмање 5,00 m;

Растојање грађевинске линије објекта од границе парцеле према путу (кат.парц. 11/17 и 11/10 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 претено 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 етаже, планирана спратност је постојећа.

-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 0,90m, 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.

#### **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 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 ката 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 ограде и капија буду на грађевинској парцели која се оградајује.

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 отворити ван регулационе линије.

#### **ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

**Прикључење планираног објекта на електродистрибутивну мрежу** извести преко постојећег електроенергетског прикључка.

**Прикључење планираног објекта на водоводну мрежу** извести преко постојећег водомера.

**Прикључак на канализациону мрежу:** преко постојеће септичке јаме.

#### **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. 72/2018).

### **ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:**

- Копија плана кат. парцеле број ROP-BAR-17851-LOC-1/2019 од 26.06.2019. године.
- Копија плана водова број 952-04-301-1950/2019 од 27.06.2019. године.
- Идејно решење (ИДР) урађено од стране „PPD Romantična arhitektura“ d.o.o. -----, ул. ----- бр.----- . Главни пројектант Бобан Ђокић, д.и.а. лиценца број -----
- 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 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 обавезан 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 преко првостепеног органа, 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.

**Шефица одсека,**

Нада Обрадовић, дипл.инж.арх.

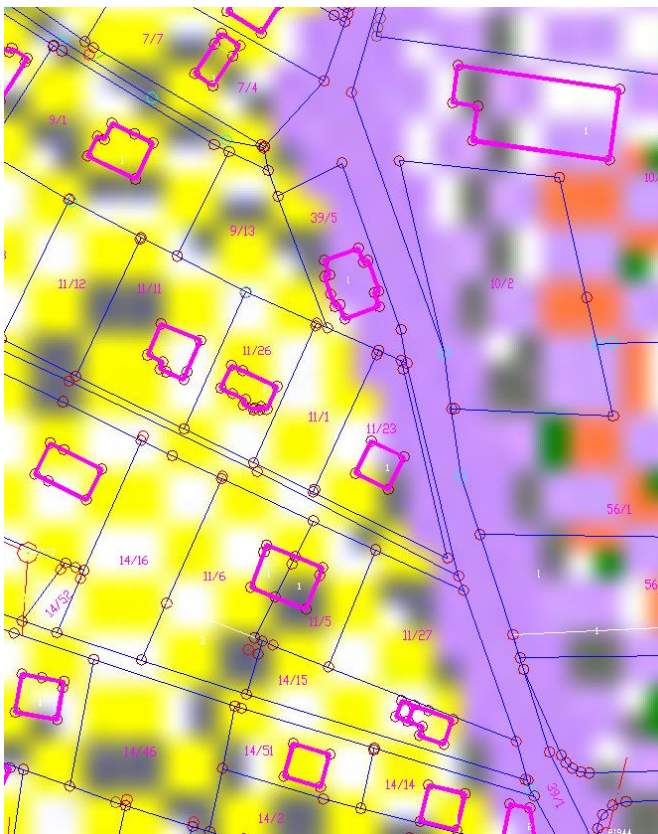
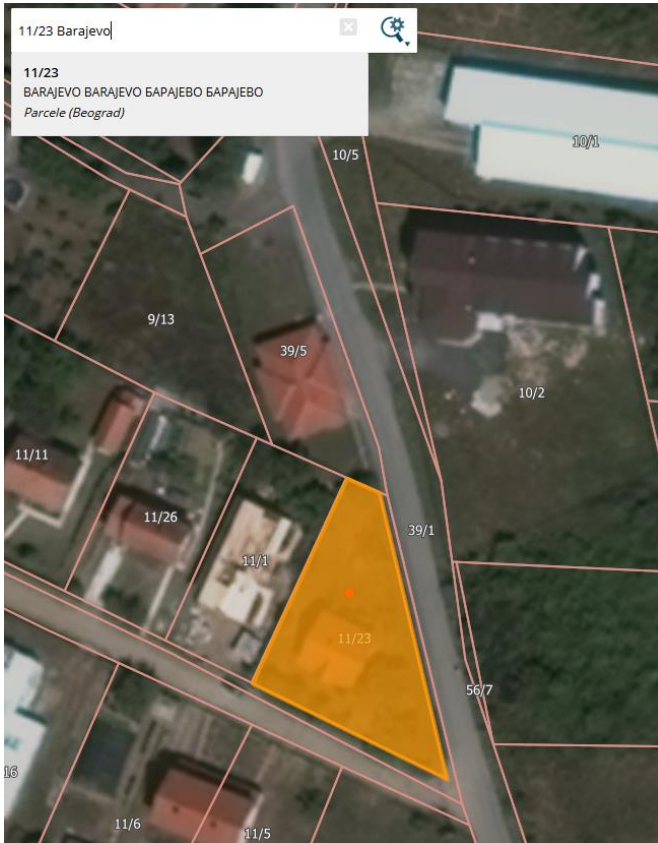
Обрадила,

Драгана Савић, дипл.инж.арх.

**НАЧЕЛНИЦА 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

- 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 ПРИВATНОЈ 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

Управа градске општине Барајево  
Одељење за урбанизам, грађевинске  
и комуналне послове  
Графички прилог је саставни део Локацијских  
услова:

Број предмета: ROP-BAR-17851-LOC-1/2019

Заводни број: 350-113/2019