

**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-24520-LOC-1/2017

Заводни број: 350-145/2017

Датум: 29.08.2017.год.

Барајево, ул. Светосавска број 2

Телефон: 8301-382; 8302-115/112 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 Николић Жељка ЈМБГ ----- из -----, ул. ----- бр.-----, преко пуномоћника "ЛЕП ИЗГЛЕД" д.о.о. МБ -----, ПИБ ----- из -----, ул. ----- бр.-----, за издавање локацијских услова за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног 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 реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта БРГП 121 m<sup>2</sup>, у Бождаревцу на кат.парц.бр. ----- КО Бождаревац доминантне категорије "А" класификационе ознаке 111011.

### **ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ**

Катастарска парцела бр. ----- КО Бождаревац је укупне површине 731m<sup>2</sup> (45 m<sup>2</sup> земљиште под зградом, 686 m<sup>2</sup> по култури њива 5. класе) према подацима из копије плана бр. 952-04-41/17 од 15.08.2017.год. РГЗ-Центар за катастар непокретности Барајево.

### **ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ:**

На парцели је изграђен стамбени објекат габарита 7,0 x 6,5 m, спратности П+0, површине 45 m<sup>2</sup> на основу грађевинске дозволе бр.351-6/2006 од 13.01.2006.год. Одсека за урбанизам, комунално-стамбене и грађевинске послове општине Барајево;

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

**Урбанистичка зона:** Катастарска парцела број ----- КО Бождаревац налази се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 53/12) **у зони која је одређена као изграђено земљиште у границама грађевинског подручја.**

**Саобраћајни приступ парцели:** Пешачки и колски прилаз предметној парцели остварује се преко к.п.бр. ----- КО Бождаревац која је у катастарском оперативном начину коришћења улица Обрада Лазића.

**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 показатељи за парцелу:**

- Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је 219,30 m<sup>2</sup>.
- Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је 438,60 m<sup>2</sup>.

На предметној катастарској парцели је планирана реконструкција и доградња постојећег стамбеног објекта површине 45m<sup>2</sup>. Укупна БРГП планираног објекта износи 121 m<sup>2</sup>(45 m<sup>2</sup> постојеће и 76 m<sup>2</sup> доградња). Број функционалних целина је једна.

**Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:**

- Растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцела према улици или приступном путу 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 одн, претежно северне оријентације је мин.1,5 m (на калканском зиду дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180cm ), а на делу бочног дворишта јужне и претежно 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:** Планирана спратност је По+П (максимална дозвољена је П+2+Пк);

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Стамбени 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.

Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

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 одговарајућих тачака овог члана;

### **Позиционирање отворених спољних степеница**

Отворене спољне степенице могу се постављати испред грађевинске линије објекта према улици ако је:

- грађевинска линија 3,00 м увучена у односу на регулациону линију;
- ако савлађују висину до 0,90 м;
- Уколико је висина коју савлађују преко 0,90 м, 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 објекта**

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 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 баџа на истој висини: Максимална дозвољена чиста висина кровне баџе је 260 cm од коте пода. Највећа дозвољена укупна површина основе кровних баџа је 30% површине основе крова. Облик и ширина баџа морају бити усклађени са елементима фасаде и пратити отворе на нижим етажама.

### **ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА:**

- неопходно је обезбедити потребан број паркинг/гаражних места за новоизграђене површине на парцели;
- не сме се прекорачити Планом дозвољена максимална вредност ни једног урбанистичког параметра;
- поштовати правила о позиционирању објекта на парцели и однос према суседним објектима;
- дограђени део са постојећим објектом мора чинити архитектонску-грађевинску и функционалну целину, у складу са правилима овог плана;
- дограђени део објекта мора бити у складу са постојећим елементима објекта, у истој, односно усклађеној материјализацији и композицији;
- надзидани 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);
- дозвољено је формирање кровних баџа које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде;
- није дозвољено формирање отвореног степеништа на фасади; и

- за препуштања делова објекта ван грађевинске линије, када се постојећа грађевинска линија објекта налази у оквиру планиране грађевинске линије, примењују се правила која важе за изградњу новог објекта; Уколико је у постојећем стању планирана грађевинска линија прекорачена, препуштање се не дозвољава.

При реконструкцији објеката свих типова изградње, чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, на бочним фасадама није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

**Уређење слободних и зелених површина на парцели:** Минимални проценат зелених површина на парцели породичног стамбеног објекта у зависности од величине парцеле износи 40%.

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 кота 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 оградни 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 преко постојећег електроенергетског прикључка;
2. **Прикључење на водоводну мрежу** планираног објекта извести преко постојећег водомера;
3. **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 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 објеката ("Службени гласник РС", бр. 23/15, 77/15 и 58/16).

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

- Копија плана парцеле од издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево бр. 952-04-41/17 од 15.08.2017.год.
- Копија плана водова бр. 952-04-41/17 од 15.08.2017.год. издата од РГЗ- Сектор за катастар непокретности, Одсек за катастар водова;
- Идејно решење (ИДР) израђено од стране "Леп изглед" биро за пројектовање, Лазаревац, Милош Томовић (одговорни пројектант дипл.инж.арх. број лиценце 300 G007 08) у складу са условима из важећег плана;

- Грађевинска дозвола бр.351-6/2006 од 13.01.2006.год. Одсека за урбанизам, комунално-стамбене и грађевинске послове општине Барајево;
- 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.

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:

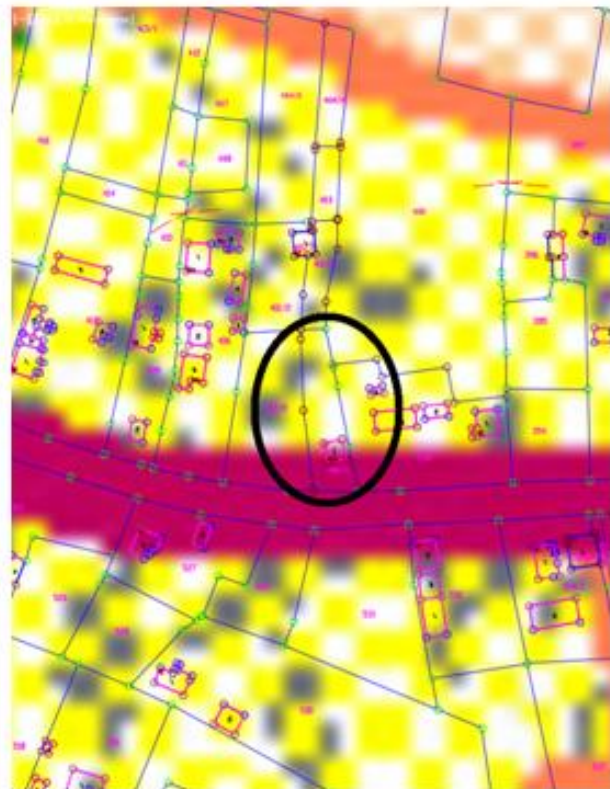
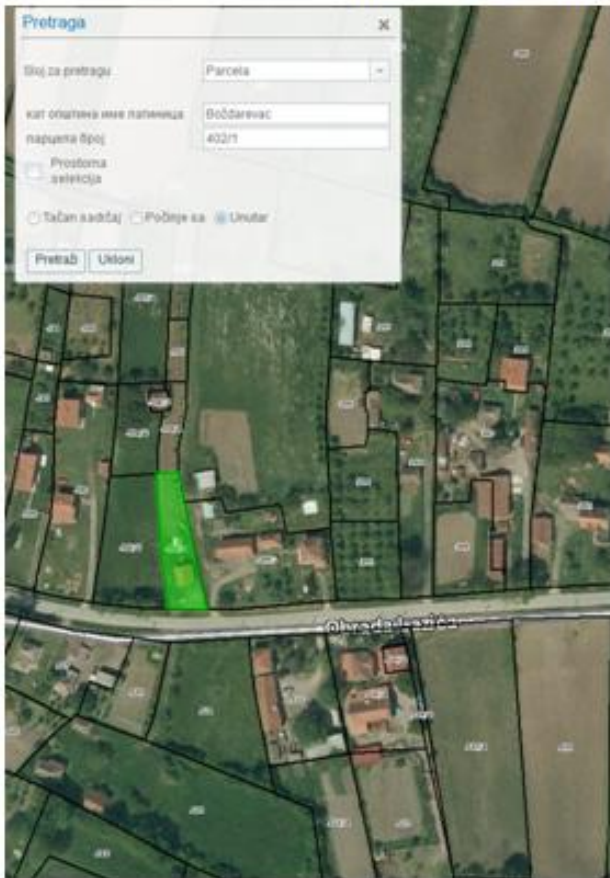
**ШЕФ ОДСЕКА,**

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**

- ЖУТО ИЗОБРАЖЕНО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАНИЦИ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ЖУТО ИЗОБРАЖЕНО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- ЉАВЉАСТА ПЛОШТА ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ

**ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

- НАРАЊАСТА ПЛОШТА ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

**ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ**

- ЉАВЉАСТА ПЛОШТА ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ПРИВАТНОЈ СОБЛЕНИ
- ЉАВЉАСТА ПЛОШТА ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СОБЛЕНИ

**ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ**

Постојеће	Планирано	
		АКУМУЛАЦИЈА
		ВОДНИ 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-24520-LOC-1/2017  
 Заводни број: 350-145/2017