

**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-13943-LOC-1/2018  
Заводни број: 350-111/2018  
Датум: 31.05.2018.год.  
Барајево, Улица светосавска број 2  
Телефон: 8301-382; 8302-115/116  
Факс:8302-444  
[urb.lok2@barajevo.org.rs](mailto:urb.lok2@barajevo.org.rs)

Одељење за урбанизам, грађевинске и комуналне послове Управе Градске општине Барајево, поступајући по захтеву Ристић Богића, из -----, -----, ЈМБГ -----, преко пуномоћника правног лица LEP IZGLED DOO из -----, Улица ----- број ---, МБ -----, ПИБ ----- и овлашћеног лица Зоре Милосављевић из -----, за издавање локацијских услова за доградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 1701/18 КО Вранић, 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**

За доградњу стамбеног објекта на кат.парцели бр. 1701/18 КО Вранић, категорије "А" – стамбена зграда, класификационе ознаке 111011 - стамбена зграда са једним станом

#### **Лице на чије име гласе локацијски услови**

РИСТИЋ БОГИЋ

-----, -----

ЈМБГ -----

#### **Подаци о подносиоцу захтева**

Пуномоћник LEP IZGLED DOO -----, 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 24/05/18

Главни пројектант Милош Томовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 G007 08

#### **Подаци о катастарској парцели, односно катастарским парцелама**

**Адреса локације** Вранић, Улица Поп Борина

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

Копија плана парцеле број 953-5/2018 -38 од 28.05.2018.године

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

На основу извода из Листа непокретности број 3688 за КО Вранић:

Кат. парцела број 1701/18 КО Вранић - површина парцеле 0.10.40 ха;

Начин коришћења - Земљиште под зградом 53 м<sup>2</sup>

Земљиште уз зграду 447м<sup>2</sup>

Њива 5. класе 98 м<sup>2</sup>

Њива 6. класе 442м<sup>2</sup>

Врста земљишта – земљиште у грађевинском подручју

**Подаци о постојећим објектима на парцели**

На парцели се налазе стамбени објекат габарита 8,00мх6,50м, спратности П+0 који је предмет доградње и помоћни објекат спратности П+0 који се задржава.

Стамбени објекат површине под објектом 53м<sup>2</sup> уписан у Листу непокретности број 3688 за КО Вранић- објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу.

Изградња наведеног објекта одобрена је решењем Секретаријата за комунално-стамбене и имовинско-правне послове Општине Барајево бој 351-344/79 од 19.04.1979. године и решењем Општинског комитета за комунално, стамбене и грађевинске послове Општине Барајево број 351-110/87 од 26.02.1987. године (промена намене објекта из викенд у стамбени објекат).

**Саобраћајни приступ парцели**

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се преко Улице Поп Борина (кат.парцела 1701/15 КО Вранић- остало вештачки створено неплодно земљиште).

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

Пројектом је предвиђена доградња постојећег стамбеног објекта у нивоу приземља са јужне и западне стране и формирање сутеренске етаже испод доградње на западној страни објекта. Новопројектована површина под објектом износи 113,16м<sup>2</sup>, БРГП је 156,36м<sup>2</sup>.

**Врста радова** Доградња објекта

**Намена објекта** Стамбени

**БРГП (укупно )** 156,36м<sup>2</sup>

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

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Кат.парцела 1701/18 КО Вранић налази се према Просторном плану Градске општине Барајево - Шематски приказ уређења насеља Вранић („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 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 парцелу**

Максимална дозвољена површина под свим објектима на парцели (изграђеним и планираним) је  $312,00 \text{ m}^2$ .

Максимална дозвољена БРГП надземних етажа свих објеката на парцели је  $624,00 \text{ m}^2$ ,

**Правила за реконструкцију и доградњу постојећег објекта**

Не сме се прекорачити дозвољена максимална вредност ни једног урбанистичког параметра. Поштовати правила о позиционирању објекта на парцели и однос према суседним објектима.

**Положај објеката и хоризонтална регулација објекта:**

Објекат се може доградити до грађевинске линије према улици која је на растојању од мин. 5,00м од регулационе линије

Минимално растојање дограђеног дела 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 1,80м;

- на делу бочног дворишта јужне оријентације је мин. 2,5 м;

- Растојање дограђеног дела до границе кат.парцеле 1701/19 КО Вранић је мин.2,50м.

Растојање дограђеног дела објекта од границе кат.парцеле 1701/17 КО Вранић која је својина Ристић Богића може бити мање од дозвољене (2,50м). Дограђени део може и прелазити на наведену парцелу, под условом да се до пробављања употребне дозволе изврши формирање грађевинске парцеле спајањем кат.парцела број 1701/17 и 1701/18 КО Вранић.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле ја  $1/2$  висине објекта (али не мање од 4,0 м).

**Вертикална регулација објекта:**

Максимална спратност објеката је П+2+Пк (Пс), највише до 4 надземне етаже.

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

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 м - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

**Позиционирање отворених спољних степеница**

Није дозвољено формирање отвореног степеништа на фасади.

## **Правила за архитектонско обликовање објекта**

Спољњи изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом.

Дограђени део са постојећим објектом мора чинити архитектонско-грађевинску и функционалну целину.

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.).

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 које морају бити постављене у складу са прозорским отворима, терасама и балконима на постојећем делу фасаде.

На 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 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 .

Неопходно је обезбедити потребан број паркинг-гаражних места за новоизграђене површине на парцели

### **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 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 отворати ван регулационе линије.

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

##### **Прикључење дограђеног дела објекта на електродистрибутивну мрежу**

Преко постојећег прикључка.

##### **Прикључење дограђеног дела на водоводну мрежу**

Преко постојећег прикључка.

##### **Прикључење дограђеног дела на канализациону мрежу:**

Преко постојећег прикључка.

#### **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. 23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016, 67/2017).

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

Копија плана парцеле бр. 953-5/2018 -38 од 28.05.2018.године издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево;

- Идејно решење (ИДР) урађено од стране LEP IZGLED DOO, -----, Улица ----- број ----, Број 24/05/18 , Главни 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 кроз Централни информациони систем Агенције за привредне регистре.

**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.

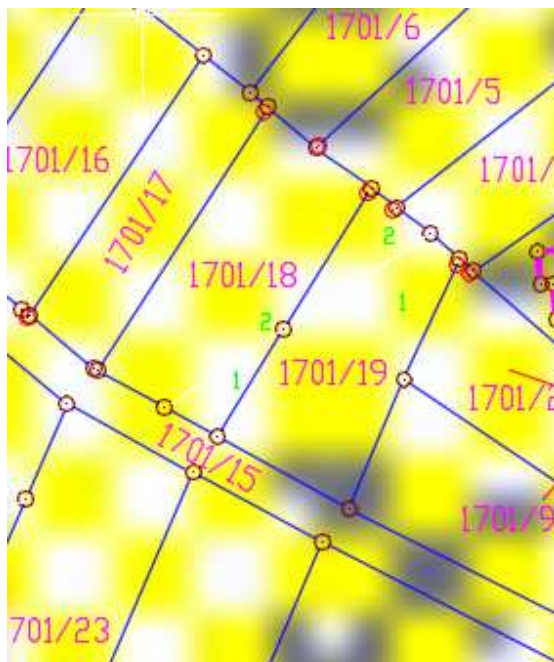
Шеф одсека,  
Драгана Савић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,  
Оливера Ћамиловић, 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)  
Кат.парцела 1701/18 КО Вранић**



**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 СВОИНИ
- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ У ДРЖАВНОЈ СВОИНИ

**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

**Градска општина Барајево**  
**Управа Градске општине Барајево**  
**Одељење за урбанизам, грађевинске и**  
**комуналне послове**

Графички прилог је саставни део Локацијских  
услова ROP-BAR-13943-LOC-1/2018  
Заводни број: 350-111/2018