

**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-33606-LOC-1/2019

Заводни број: 350-205/2019

Датум: 18.11.2019.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 KOLEKTOR ETRA DOO BEOGRAD-BARAJEVO, -----, Улица ----- број ----, МБ -----, ПИБ ----- преко пуномоћника физичког лица Жане Давидовић из Београда, за издавање локацијских услова за доградњу постојећег објекта на кат.парцели бр. 720/34 КО Барајево, категорије "Б" – индустријске зграде, класификационе ознаке 125101 – радионице до 400m<sup>2</sup>, 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, 83/18, 31/19, 37/19-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. 68/2019) и Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр. 35/2015, 114/2015, 117/2017) издаје:

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

За доградњу постојећег објекта - реконструкцију, пренамену и затварање постојеће надстрешнице и припајање постојећем пословном објекту на кат.парцели бр. 720/34 КО Барајево, категорије "Б" – индустријске зграде, класификационе ознаке 125101

**Лице на чије име гласе локацијски услови**

KOLEKTOR ETRA DOO BEOGRAD-BARAJEVO

-----, Улица ----- број -----

МБ -----, ПИБ -----

**Подаци о подносиоцу захтева**

Физичко лице Жана Давидовић из -----

**Документација приложена из захтев**

Идејно решење (ИДР) урађено од стране STUDIO MAD, Žana Davidović PR Beograd,

-----, Улица ----- број --- Број 01/50/19

Главни пројектант Жана Давидовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 3929 03

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

Адреса локације Барајево, Улица светосавска број 394Д

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

Копија плана парцеле од 8.11.2019.године.

Копија плана водова број 952-04-301-3731/2019 од 12.11.2019. године.

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

На основу увида у Лист непокретности број 9991 за КО Барајево:

Кат. парцела број 720/34 КО Барајево - површина парцеле 0.29.38 ха;

Начин коришћења - земљиште под зградом	702 m <sup>2</sup>
- земљиште под зградом	15 m <sup>2</sup>
- пашњак 2. класе	2221 m <sup>2</sup>
Врста земљишта – пољопривредно земљиште.	

### Подаци о постојећим објектима на парцели

На парцели је саграђен пословно- производни објекат габарита 39x28,5м спратности По+П+1 на основу решења 351-540/2008 од 30.12.2008. године, нето површине 1093,51 m<sup>2</sup>.

Изградња надстрешнице одобрена је Решењем о одоброном извођењу радова број ROP-BAR-29064-ISAW-1/2018, заводни број 351-608/2018 од 09.10.2018. године. За наведени објекат издата је Пријава радова ROP-BAR-29064- WA-3/2019 Заводни број: 351-204/2019 од 17.04.2019.године,која је исправљена Решењем број Број: ROP-BAR-29064-GR-4/2019, заводни број: 351-256/2019 од 14.05.2019 године.

Надстрешница број 1(ознака из техничке документације) габарита 6,08мx7,85м висине 8,38м није изведена.

Надстрешница број 2(ознака из техничке документације) габарита 18,68мx7,85м висине 8,38м је изведена и она је предмет реконструкције и пренамене.

### Саобраћајни приступ парцели

Пешачки и колски прилаз парцели остварује се преко Улице светосавска (посредно преко прилазног пута кат.парцела број 720/4 КО Барајево).

### Подаци о планираном објекту / објектима / радовима

Планирано је затварање надстрешнице термоизолационим панелима и припајање постојећој производној хали и израда котларнице. Укупна нето површина новог дела је 141,00 m<sup>2</sup>.

**Врста радова** Нова градња

**Намена објекта** Пословни

**БРГП** 146,60m<sup>2</sup>

<b>Доминантна категорија објекта</b>	А		
<b>Класификација дела</b>	Категорија објекта или дела објекта	Учешће у укупној површини	Класификациона ознака
	Б	100%	125101

- **ПЛАНСКИ ОСНОВ**

- Просторни план градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Скупштина града Београда донела је Одлуку о изради Плана генералне регулације за насеље Барајево, Градска општина Барајево („Сл. лист града Београда“, бр. 67/13) и Одлуку о измени одлуке о изради Плана генералне регулације за насеље Барајево, градска општина Барајево („Сл. лист града Београда“, бр. 22/14).

Концептом Плана подручје је подељено на три просторно-функционалне целине (Целина 1, Целина 2, Целина 3). Целине насеља се разрађују кроз три планска документа.

За целину 1 донет је План генералне регулације за насеље Барајево – фаза 1 („Сл.лист града Београда“ број 20/2017).

Одлуком о изради планског документа из става чл.27. став 1. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 74/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14) може се утврдити период забране изградње у обухвату тог планског документа, а најдуже 12 месеци од дана доношења те одлуке. Ако у прописаном року урбанистички план не буде усвојен, локацијски услови издаће се у складу са чланом 57. став 5. овог закона.

На основу Концепта Просторног Плана предметна локација се налазе у границама подручја за које је **планирана израда плана генералне регулације (целина 2).**

**Обзиром да наведени план ( План генералне регулације за фазу 2) није израђен у назначеном року, локацијски услови се издају у складу са Просторним планом Градске општине Барајево („Сл.лист града Београда“, број 53/12) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).**

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Локација на којој се планира изградња објекта, налази се према Просторном плану градске општине Барајево ("Сл.лист града Београда", бр. 53/12) у **зони која је одређена као привредна зона**

**Урбанистички услови за зону:**

**У оквиру зоне привредне зоне планирана је изградња комерцијално-пословних, производних и комплекса посебне намене.**

### Намена објекта

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом. Они могу бити у оквиру осталих компатибилних намена, али најчешће су то комерцијални и пословни објекти у склопу привредних зона, дуж примарних саобраћајница: дистрибутивни центри, хипермаркети, дисконт центри, трговински центри итд.

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др.

Комплекси у привредним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

### Урбанистички показатељи

За комерцијално-пословне и производне комплексе у обухвату Плана дефинисани су максимални урбанистички показатељи приказани у табели.

	Макс. индекс изграђености (И)	Макс. индекс заузетости (С)	Макс. спратност	Мин. % зелених површина	Бр. паркинг места
Комерцијално-п о с л о в н и комплекси	1,0	60%	П+3	20%	1/80 m <sup>2</sup>
Производни комплекси	1,0	60%	до 16 m (осим технол. објекта)	20%	1/100 m <sup>2</sup>

Напомена за мин. % зелених површина: За хипермаркете минимум 10%.

Напомена за бр. паркинг места на парцели: Изузетак су велики трговински формати преко 2000 m<sup>2</sup> БРГП код којих се паркирање решава на великим паркинзима са једним паркинг местом на сваких 50 m<sup>2</sup> продајног простора центра. Однос површине под објектом и површине под паркингом је најчешће 1:1.

### Висинска регулација

Максимална спратност комерцијално-пословних објеката у комплексу је П+3.

Максимална висина привредних објеката је 16 m. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

### Правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат озелењених површина у комплексу је 20%. Изузетак су велики трговински формати преко 2.000 m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине где је минимални проценат озелењених површина у комплексу 10%.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

Минималне ширине појаса заштитног зеленила за производне комплексе су:

- 2,00 m од бочних и задње границе парцеле и
- 6,00 m према саобраћајници.

Сва неопходна заштитна одстојања - од суседа, појасеви санитарне заштите и др. морају се остварити унутар саме парцеле.

У оквиру комплекса није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније већ је неопходно предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Складиштење материјала и робе на отвореном делу парцеле не сме бити организовано у делу парцеле према јавној површини (улици), већ мора бити визуелно заклоњено објектима или зеленилом.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

### Правила за посебне објекте у комплексима

Дозвољава се изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су инфраструктурни

- фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви, рекламни стубови, и др.

Посебни објекти морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија.

Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30 m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и да не ометају значајно сагледљивост објеката. Потребна је верификација идејног пројекта на Комисији за планове, пре издавања одобрења за изградњу.

На грађевинским парцелама уз пословне, производне и комуналне објекте у стамбеном ткиву или у производним зонама могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице настрешнице, тремови и слично, који могу појединачно бити корисне површине до 30 m<sup>2</sup>.

## **ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

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

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

**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.

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

-Копија плана парцеле од 8.11.2019.године, издата од РГЗ-Службе за катастар непокретности Барајево;

-Копија плана водова број 952-04-301-3731/2019 од 12.11.2019. године издата од РГЗ-Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова;

- Идејно решење (ИДР) урађено од стране STUDIO MAD, Žana Davidović PR -----, Улица ----- број --, Број 01/50/19

Главни пројектант Жана Давидовић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 3929 03

-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 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 73/19), 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;
- доказ о извршеној промени намене земљишта.

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,
- архиви и објављују се на званичној интернет страници Градске општине Барајево.

Шеф одсека,  
Нада Обрадовић, дипл.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА,  
Дипл.инж.грађ. Оливера Тамиловић

## Графички прилог:

Извод из Просторног плана ГО Барајево – План намене („Сл.лист града Београда“, бр. 53/12)

Кат.парцела 720/34 КО Барајево



### 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

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

Графички прилог је саставни део  
Локацијских услова ROP-BAR-33606-  
LOC-1/2019

Заводни број: 350-205/2019