

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанистичке послове и
просторно планирање
Број: ROP-LAJ-5694-LOC-1/2020
Датум: 23.03.2020. године
ЛАЈКОВАЦ

Одељење за урбанистичке послове и просторно планирање, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву инвеститора „Аграр бре“ д.о.о. из Београда, улица Цара Уроша бр. 15, ПИБ: 110693075, Матични број: 21376825, преко пуномоћника „ДААМ“ студио за архитектуру и урбанизам, д.о.о., ул. Дебарска бр. 27, Београд, за издавање локацијских услова за изградњу помоћног објекта – контролне собе црпне станице, на катастарској парцели број 1377 КО Бајевац, на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлуке УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020), члана 4. Одлуке о другим изменама и допунама одлуке о општинској управи општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 11/2016), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017) и плана Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), а по овлашћењу број: 031-9/IV-19 од 15.05.2019.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

на катастарској парцели број 1377 КО Бајевац, насеље Бајевац, општина Лајковац, за изградњу помоћног објекта – контролне собе црпне станице, спратности П+0, категорије А, класификациони број 127141, Тип објекта - слободностојећи објекат, укупна нето површина – 15,60 м², укупна бруто изграђена површина – 17,22 м²

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

Локацијски услови се издају на основу:

- на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлуке УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон и 9/2020);
- члана 4. Одлуке о другим изменама и допунама одлуке о општинској управи општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 11/2016);
- члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019);
- Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр.35/2015, 114/2015 и 117/2017).

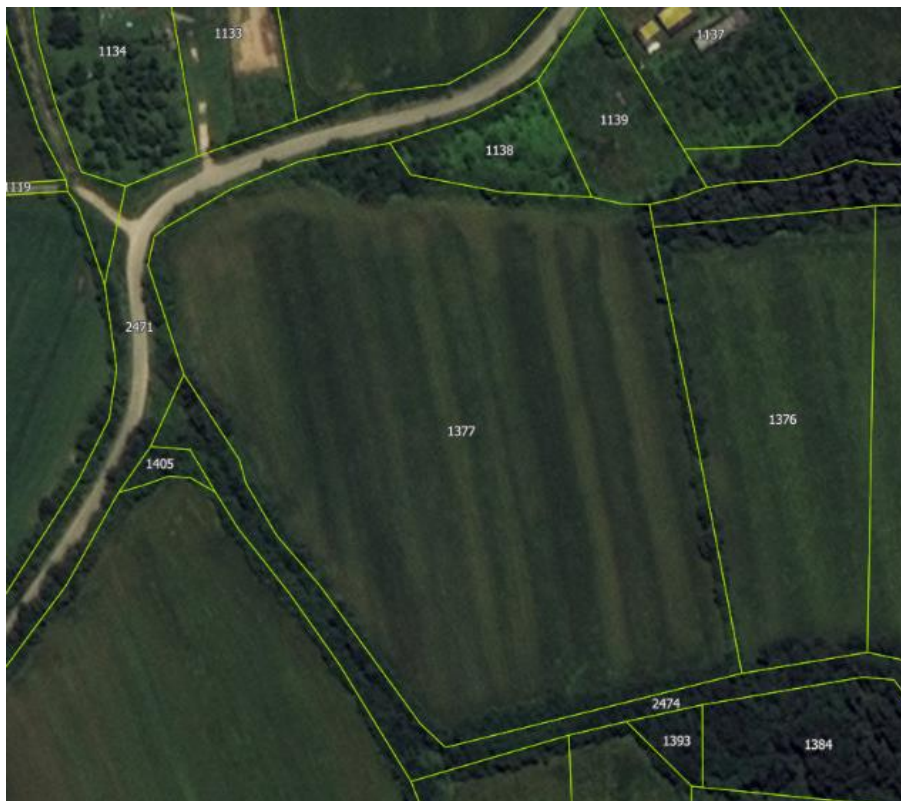
Плански основ

Локацијски услови се издају на основу:

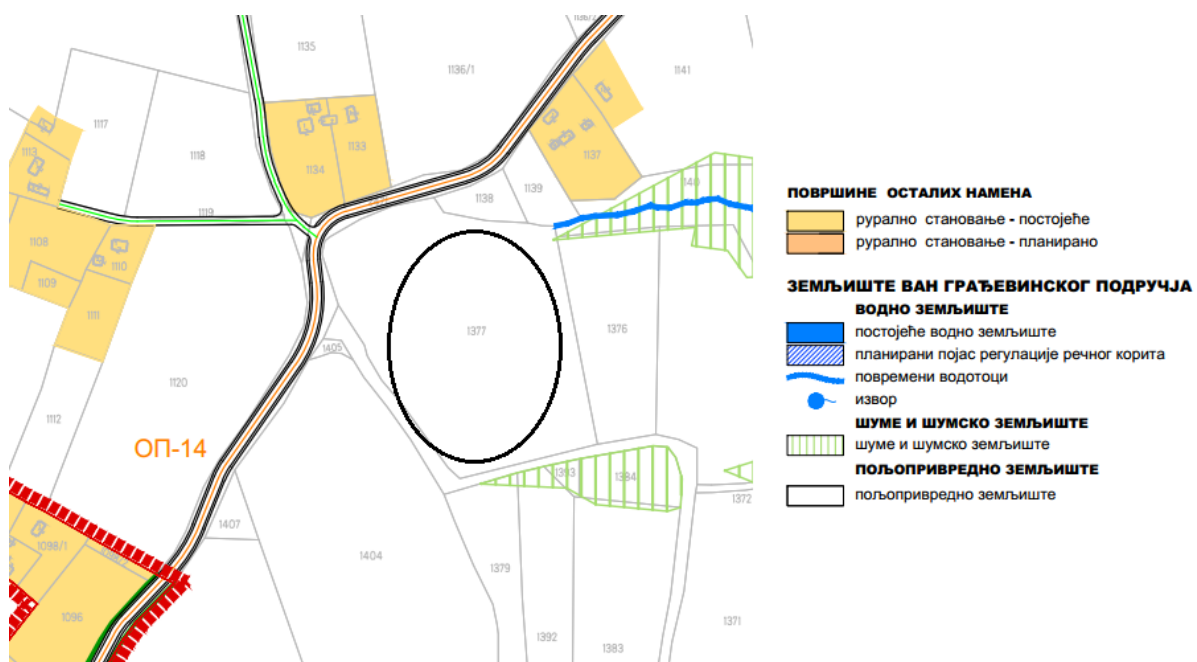
Плана Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019), Уређајне основе за насеље Бајевац.

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Предметна катастарска парцела број 1377 КО Бајевац налази се у границама плана *Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац – усаглашавање са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019) - земљиште изван грађевинског подручја, намењено за развој пољопривреде.*

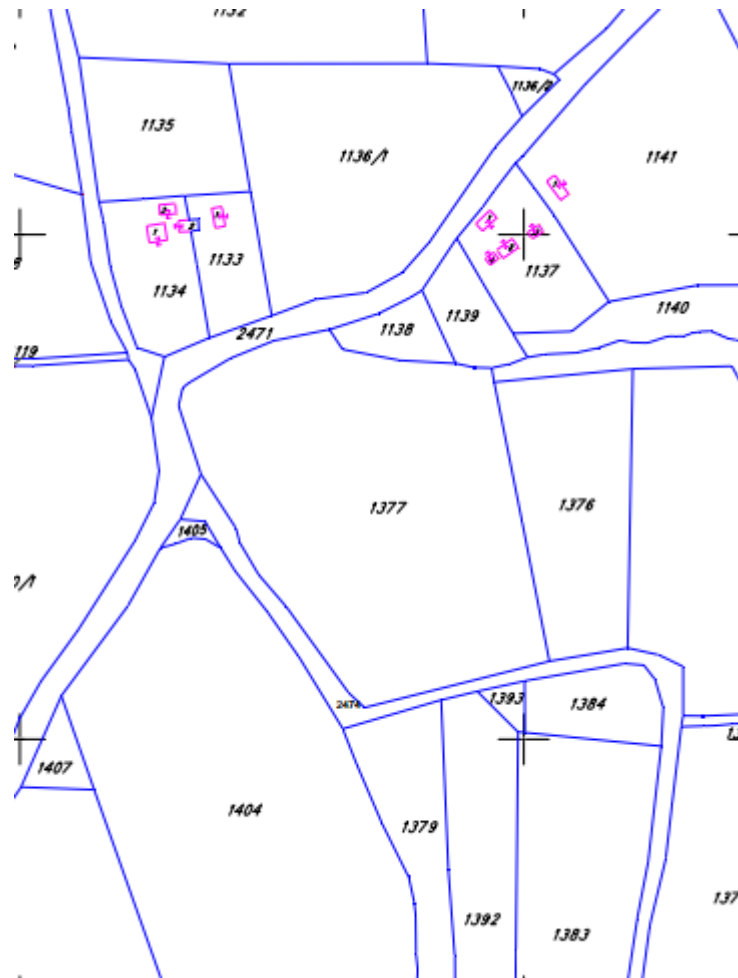


Слика 1. - Извор Национална инфраструктура геопросторних података



Слика 2. - Извод из плана – *Измена и допуна Просторног плана општине Лајковац, Уређајне основе за насеље Бајевац*

Увидом у копију плана број 953-2-005/2020-10 од 06.03.2020. године и лист непокретности број 652 КО Бајевац од 06.03.2020. године, предметна катастарска парцела број 1377 КО Бајевац, је пољопривредно земљиште, начин коришћења и катастарска класа - њива 4. класе, укупне површине 2.29.51ха, у приватној својини Степановић Драгане из Бајеваца, са правом закупа до 08.11.2033. године „АГРАР БРЕ“, д.о.о., Београд, ул. Цара Уроша 15. Предметна катастарска парцела је неизграђена.



Слика 3. Копија плана бр. 953-2-005/2020-10 од 06.03.2020. године
Служба за катастар непокретности

Подаци о приступним саобраћајницама

Приступ кат. парцели број 1377 КО Бајевац је предвиђен са некатегорисаног пута, кат. парцела број 2471 КО Бајевац у јавној својини општине Лајковац.

УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

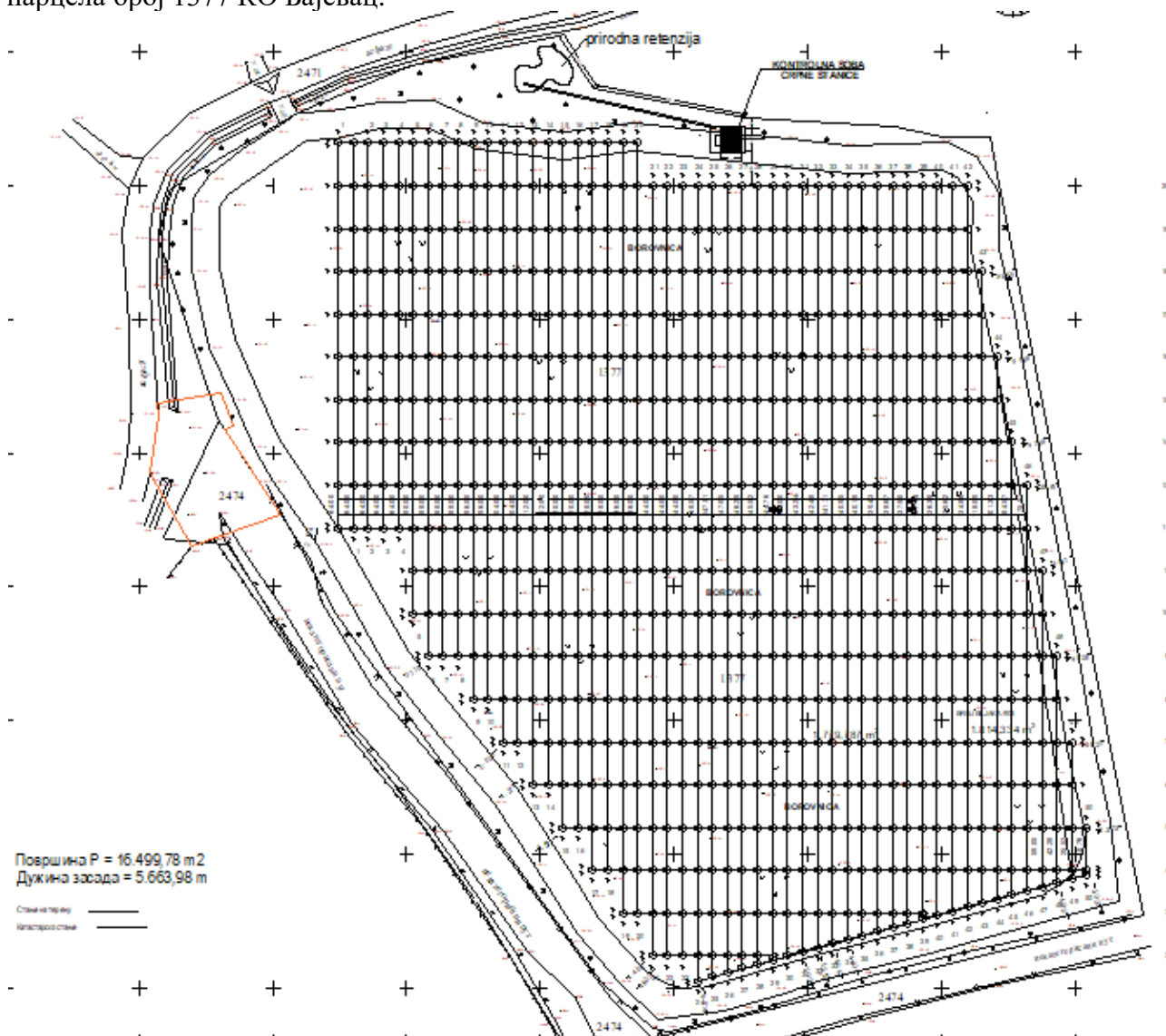
ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Грађевинска парцела је површина у оквиру грађевинског земљишта на којој се може градити. Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да се будућом изградњом не угрожава функционисање објеката од јавног интереса (улица, тротоара, инфраструктурне мреже).

Положај објекта на парцели

Локација за изградњу помоћног објекта – контролне собе црпне станице је катастарска парцела број 1377 КО Бајевац.



Слика 4. Ситуација из ИДР-а

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРЕ ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА (изван грађевинског земљишта):

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37. Закона о пољопривредном земљишту;
- За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008) претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације;

- За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл. гл. РС број 62/06, 65/08, 41/09, 112/15 и 80/17);
- Промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште могућа је само израдом одговарајућег урбанистичког плана;
- Парцелација и препарцелација пољопривредног земљишта је могућа у складу са Законом о државном премеру и катастру и Закону о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 18/2010, 65/13, 15/15, 96/15, 47/17, 113/17, 27/18 и 41/18);
- У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;
- Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5ха, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели;
- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, а у складу са Законом о пољопривреди;
- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или пројектне документације. За производне комплексе (објекте и пољопривредне културе које се узгајају) оптимална величина парцеле дата је у табели.

| пољопривредни објекти | оптимално потребна површина |
|-------------------------------|------------------------------------|
| виноград и објекти на поседу | 0,5 ha |
| расадник цвећа и објекти | 0,5 ha |
| воћњак или повртњак и објекти | 1 ha |
| ратарска производња и објекти | 2 ha |
| сточна фарма | 5 ha |

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
- за туристичко-услугне намене максимално 40%
- за објекте повременог становања максимално 20%
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољена спратност објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом П+3
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+1+Пк
- за објекте повременог становања максимална спратност је П+Пк
- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

- Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:
 - од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 m', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 m'
 - од водотока 100,0 m'
 - од државних путева 200,0 m'
- Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:
 - од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 m'
 - од изворишта водоснабдевања - 800,0 m'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приликом пројектовања поштовати прописе и нормативе и обавезно узети у обзир инфраструктурне мреже које постоје на датој траси у складу са издатим условима које чине саставни део локацијских услова, и то:

1. Услови за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу, „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2, 11500 Лазаревац, број 8I.1.0.0-D-09.13-83900-URP-20 од 16.03.2020.године, **уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:**
 - A. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

- V. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:
- Изградити надземну нисконапонску мрежу за прикључење помоћног објекта - црпне станице на бетонским стубовима проводником одговарајућег типа и пресека. Почетна тачка је армирано -бетонски стуб типа 9/250 (како је приказано на приложеној ситуацији) и траса која је оријентационо приказана на истој.
 - Последњи стуб уградити на граници к.п. инвеститора и јавне површине и на њему изградити будуће ИММ.
 - Потребно је решити имовинско-правне односе са власницима парцела за изградњу недостајуће инфраструктуре тј. ННМ везане за овај објекат.

Састави део ових услова чини Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8I.1.0.0-D-09.13-83900-UPP-20-UGP који је инвеститор, односно његов пуномоћник у обавези да да потпише квалификованим електронским потписом и приложи уз Пријаву радова

УРБАНИСТЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Урбанистичке мере за заштиту од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 8° MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објеката, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје;
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објеката;
- обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Препоручује се да се код пројектовања и изградње свих категорија објеката високоградње стриктно треба придржавати одредби „Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности: Објекат мора бити пројектован, изграђен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства која се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, која ће чинити саставни део техничке документације.

Планирану нову изградњу и реконструкцију и санацију постојећих објеката реализовати у свему у складу са нормативима датим у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 69/2012 и 44/2018 – др. закон) и Правилнику о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС" број 61/11).

У складу са чланом 7. Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда ("Сл. гласник РС" број 69/2012 и 44/2018 – др. закон), зграде за које није потребно прибављање енергетског пасоша су:

1) постојеће зграде које се продају, дају у закуп, реконструишу или енергетски санирају, а које имају нето површину мању од 50 м²;

- 2) зграде које имају предвиђени век употребе ограничен на две године и мање;
- 3) зграде привременог карактера за потребе извођења радова, односно обезбеђење простора за смештај људи и грађевинског материјала у току извођења радова;
- 4) радионице, производне хале, индустријске зграде и друге привредне зграде које се, у складу са својом наменом, морају држати отворенима више од половине радног времена, ако немају уграђене ваздушне завесе;
- 5) зграде намењене за одржавање верских обреда;
- 6) постојеће зграде које се продају или се право власништва преноси у стечајном поступку, у случају присилне продаје или извршења;
- 7) зграде које су под одређеним режимом заштите, а код којих би испуњење захтева енергетске ефикасности било у супротности са условима заштите;
- 8) зграде које се не греју или се греју на температуру до +12°C.

ОСТАЛИ УСЛОВИ

Громобранске инсталације извести у складу са Законом и прописима за ову врсту објекта.

Нису предвиђене фазе у реализацији пројекта.

Техничка документација:

Идејно решење урадио „„ДААМ““ студио за архитектуру и урбанизам, д.о.о., ул. Дебарска бр. 27, Београд. Одговорно лице пројектанта је Дејан Станојевић. Главни пројектант је Дејан Станојевић, дипл. инж. арх. (Лиценца број 300 9136 04). Идејно решење чини саставни део локацијских услова.

Одговорни пројектант је дужан да уради Идејни пројекат у складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. закон и 9/2020), и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, број: 73/2019) и правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у Локацијским условима.

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека Решења о одобрењу за извођење радова издатог у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев. На основу ових локацијских услова не може се приступити изградњи објекта.

Издати локацијски услови представљају основ за подношење захтева за издавање Решења о одобрењу извођења радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, члан 145. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. закон и 9/2020).

Поступак за издавање Решења о одобрењу за извођење радова, покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.

Решење о одобрењу за извођење радова издаје се на основу важећих локацијских услова. Уз захтев за издавање Решења прилаже се:

- Идејни пројекат израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом;
- доказ о уплаћеној административној такси за подношење захтева и доношење решења о одобрењу за извођење радова, републичке административне таксе и накнада за Централну евиденцију.

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање техничких услова од ОДС „ЕПС-ДИСТРИБУЦИЈА“ ДОО БЕОГРАД, Огранак ЕД Лазаревац, Профактура број 1000149821 – износ 16.772,40 дин, на жиро рачун број 160-44212-39, позив на број 97-311000149821
2. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ 2.010,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600.
3. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 660,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 911074060016393490
4. Републичка административна такса за подношење захтева: **320,00** динара, по тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
5. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: **1.880,00** динара, по тарифном броју 1716 Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 по моделу 97 са позивом на број 30-055.
6. Трошкови за ЦЕОП износ од **1.000,00** динара.

НАПОМЕНА: Издати Локацијски услови представљају основ за израду Идејног пројекта у складу са чланом 118. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/2019 – др. закон и 9/2020) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Сл. гласник РС”, број: 73/2019).

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења **Решења о одобрењу за извођење радова** издатог у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: На издате Локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Локацијске услове доставити:

- Подносиоцу захтева
- Грађевинском инспектору
- А р х и в и

ГЛАВНИ УРБАНИСТА
ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ
Јасна Мићић, дипл.инг.арх.

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ
Живорад Бојичић, дипл.правник