



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове

Број: ROP-LAJ-25769-LOC-1/2021

Датум: 18.08.2021. године

ЛАЈКОВАЦ

Тел: 014/3433-109

С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, 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, за издавање локацијских услова за изградњу објекта за раднике и објекте за чување и складиштење воћа, са помоћним објектима - надстепеницама, на катастарској парцели број 1377 КО Бајевац на основу члана 53а, 55, 56 и 57. 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, 9/2020 и 52/2021), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020) и 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), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за издавање локацијских услова за изградњу објекта за раднике и објекте за чување и складиштење воћа, са помоћним објектима - надстепеницама, на катастарској парцели број 1377 КО Бајевац, насеље Бајевац, општина Лајковац, спратности II, категорије А, класификациони број 127141, Тип објекта – 100% пољопривредни објекат, укупна нето површина затвореног простора – 78,00 м², а укупна нето површина отвореног простора – 86,40 м², укупна БРГП надземно – 86,40 м².

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ

Локацијски услови се издају на основу:

- члана 53а, 55, 56 и 57. 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, 9/2020 и 52/2021);
- члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019);
- Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр.115/2020).

Плански основ

Локацијски услови се издају на основу:

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.

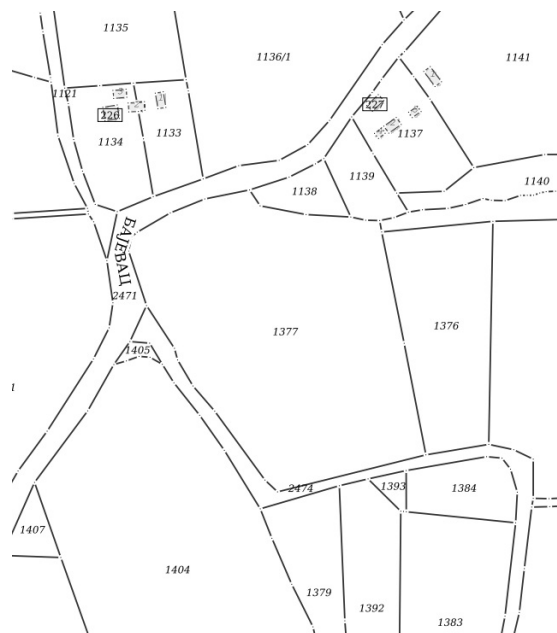
ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за изградњу предметног објекта је катастарска парцела број 1377 КО Бајевац у Бајевцу.

Увидом у копију плана број 953-2-005/2021-36 од 20.08.2021. године на катастарској парцели број 1377 КО Бајевац нема учртаних објеката.

Увидом у лист непокретности број 652 КО Бајевац од 20.08.2021. године, катастарска парцела број:

- **1377 КО Бајевац** је пољопривредно земљиште, њива 4. класе, површине 22951м² у приватној својини Степановић Драгане са обимом удела 1/1, са правом закупа на парцели у корист „Agrar bre“ d.o.o. из Београда. На предметној кат. парцели у листу непокретности број 652 КО Бајевац нема уписаних објеката.



Слика 1. - Копија катастарског плана број 953-2-005/2021-36 од 20.08.2021. године

Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

На кат. парцели број 1377 КО Бајевац нема објеката предвиђених за уклањање.

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

У складу са планом 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), катастарска парцела број **1377 КО Бајевац по намени је пољопривредно земљиште.**



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

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

Пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пањњаци, 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 изградом 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 на пољопривредном земљишту у складу са чл. 26[1] 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 изградом 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 повременог 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 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, изградом 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 бр. 1:

Табела бр.1: Производни комплекси

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 повремених 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 наилази.

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+З
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+1+Пк
- за објекте повремених 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 m², у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 m²
- од водотока 100,0 m²
- од државних путева 200,0 m²
- Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:
- од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 m²
- од изворишта водоснабдевања - 800,0 m².

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.

УРБАНИСТИЧКЕ 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.

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

Обзиром да у идејном решењу нису предвиђени прикључци на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру нису прибављени услови од ималаца јавних овлашћења.

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.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради 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, 9/2020 и 52/2021), 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 грађевинске дозволе издате 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 за извођење радова у складу са чланом 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, 9/2020 и 52/2021).

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ **1.990,00** дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 2405540600.
2. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ **680,00** дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 871074060018000361.
3. Републичка административна такса за подношење захтева: **330,00** динара, по тарифном броју 1 Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 са позивом на број 97 30-055.
4. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: **1.940,00** динара, по тарифном броју 164 Закона о републичким административним таксама. Прималац: Република Србија, број рачуна 840-742221843-57 са позивом на број 97 30-055.
5. Трошкови за ЦЕОП износ од **1.000,00** динара.

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

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
ЗА КОМУНАЛНО-СТАМБЕНЕ,
ГРАЂЕВИНСКЕ И УРБАНИСТИЧКЕ
ПОСЛОВЕ

Предраг Мирковић, дипл. инж. саобраћаја

[1] Престао да важи члан 26. Закона о пољопривредном земљишту, од 1. јануара 2019. године примењују се одредбе од члана 43. до члана 47. Закона о накнадама за коришћење јавних добара („Сл. гласник РС“, бр. 95/2018, 49/2019 и 86/2019 - усклађени дин. изн.).