



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за комунално-стамбене,
грађевинске и урбанистичке послове
Број: РОР-ЛАЈ-6203-ЛОС-1/2024
Датум: 20.05.2024. године
Л А Ј К О В А Ц
Тел: 014/3433-109
С.А.

Одељење за комунално-стамбене, грађевинске и урбанистичке послове, Општинске управе општине Лајковац, поступајући по захтеву „ИВА АГРАР“ д.о.о. Лајковац, Непричава бб, ПИБ 101342940, Матични број 06379435 и ЕХИМ ТРАДЕ ГМБХ Минхен за издавање локацијских услова за изградњу Станице за снабдевање горивом моторних возила и радних машина за потребе инвеститора, на кат. парц. бр. 436/1 КО Степање, на основу члана 53а, 55, 56 и 57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/2023) 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 изградњу Станице за снабдевање горивом моторних возила и радних машина за потребе инвеститора, на кат. парц. бр. 436/1 КО Степање, категорије Г, класификациони број 125212 - Г (79,30%) и класификациони број 127420 - Б (20,70%), Тип објекта – слободностојећи објекат, укупна нето површина – 67,61m², укупна бруто изграђена површина – 68,10m².

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 - исправка, 64/10 - УС, 24/11,121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- члана 13. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023);
- Уредбе о локацијским условима (“Сл. гласник РС”, бр. 87/2023).

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).

ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Локација за изградњу Станице за снабдевање горивом моторних возила и радних машина за потребе инвеститора је катастарска парцела број 436/1 КО Степање.

Увидом у копију плана број 952-04-005-3159/2024 од 23.02.2024. године на катастарској парцели број 436/1 КО Степање уцртано је 7 објеката.

Увидом у лист непокретности број 380 КО Степање од 23.02.2024. године, катастарска парцела број 436/1 КО Степање је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја укупне површине 2.70.85ха, у приватној својини "ИВА АГРАР" ДОО Непричава и ЕХИМ ТРАДЕ ГМБХ МИНХЕН са обимом удела од по 1/2:

Број дела 1 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 672 м²;

Број дела 2 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 464 м²;

Број дела 3 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 424 м²;

Број дела 4 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 371 м²;

Број дела 5 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 210 м²;

Број дела 6 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 198 м²;

Број дела 7 – култура - земљиште под зградом и другим објектом, површине 176 м²;

Број дела 8 – култура - земљиште уз зграду и други објекат, површине 24.570 м².

На катастарској парцели број 436/1 КО Степање у листу непокретности 380 КО Степање уписано је 7 објеката.

Правила изградње и уређења објеката привреде и МСП на подручју Просторног плана, јесу:

- минимална величина грађевинске парцеле је 15 ари;
- минимална ширина грађевинске парцеле је 20 m;
- приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5 m с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12 m, с тим да се приступ парцели поставља с једним улазом-излазом;
- у границама грађевинске парцеле се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила, потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе);
- минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, прикључци на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограда простора са посудама за прикупљање отпада;
- у границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према зонама и суседним парцелама са стамбеном и јавном наменом;
- индекс заузетости грађевинске парцеле је максимално до 60%;
- за скупне локације (комплекси и локалитети) могу се предвидети заједнички сервиси као што су: техничко одржавање и опслуживање инфраструктурних, складишних и производних објеката, служба обезбеђења и надзора, логистичка подршка и др.;
- минимум 25% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве; и
- обавезна је примена заштитних растојања од окружења и предузимање мера заштите животне средине за локалитете и појединачне производне капацитете на основу процене утицаја на животну средину, а за зоне и скупне локације производних капацитета на основу стратешке процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању Листе I пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 84/2005).

Може се одобрити промена намене грађевинских парцела са стамбеном и стамбено-пословном наменом у производну намену уколико та производња не угрожава животну средину, односно уколико је компатибилна становању и стамбено-пословним зонама/наменама.

Све производне делатности се морају обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. У малим производним погонима дозвољене су делатности: пекарска и посластичарска производња, технички сервиси, електромеханичарске радионице, занатска производња у функцији туризма, мања складишта грађевинског материјала. Нарочито нису дозвољене следеће делатности : кланице, млекаре, пиваре, бетоњерке, фарме.

Пословање у радној зони

Објекти производње, који својим капацитетом превазилазе властите потребе домаћинства и који на било који начин могу да утичу на начин живота у непосредном окружењу, морају се градити у, за то посебно издвојеним просторима (радним зонама) или у ободном делу грађевинског подручја на довољном растојању од суседних објеката других намена на које, евентуално, могу да имају утицаја.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно-комерцијални комплекси.

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

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

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са преовлађујућом 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: мегамаркети, складишта, дистрибутивни центри, и сл.

УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
 - пословање и услуга600m²,
 - мешовито пословање800m²,
 - мање производње800m²;
- у радној зони за комплексе минимално:
- слободностојећи производни и пословни објекти 1500 m²;

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

- За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:
 - за објекте пословања и услуга16 m
 - за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
 - за слободностојеће објекте мање производње.....20m
- У радној зони:
 - за комплексе минимално20,0m

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу и у прекинутом низу. Дозвољени су и подтипови као што су двојни објекти, атријумски и полуатријумски објекти.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ

За делове насеља у оквиру грађевинског подручја насеља, минимално одстојање грађевинске од регулационе линије износи 5,0 m.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ

Максимални индекс заузетости

- Пословање:
- производно-комерцијалне делатности до 60%;

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су:

- објекти у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):
- Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање) и максимално П+3 за зону центра;
- Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.
- објекти у оквиру радне зоне:
- пословни (услуге): максимално П+1+Пк;
- мешовито пословање: максимално П+1;
- производни: максимално П+1;

Спратна висина објеката:

- Чиста спратна висина пословног објекта је: мин. 3,5 m. мах. 4,5 m.
- Чиста спратна висина производног објекта зависи од технологије производње.

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене
- Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.
- Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).
- Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене
- Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасем од 10 метара, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 метара.

- Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- пословне објекте 5,0 m, од свих суседних граница парцеле остале намене,
- производне објекте 10,0 m, од свих суседних граница парцеле остале намене.

Минимална површина која на парцели мора остати неизграђена објектима чија површина улази у обрачун параметара, односно уређена и озелењена, је:

Пословање:

- производно-комерцијалне делатности до 30%;

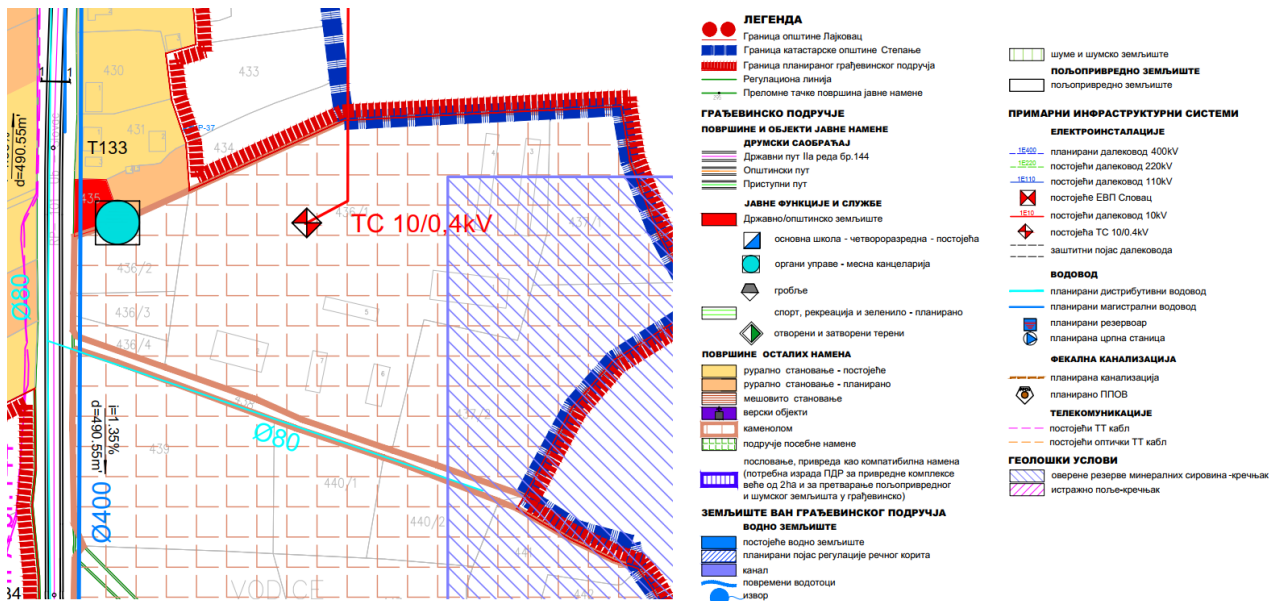
Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Паркирање и гаражирање возила

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

- производни, магацински и индустријски објекат – 1 пм на 200 m² корисног простора.



Графички прилог број 2: Извод из 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), Карта уређајне основе Степање

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 „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац, Јанка Стајчића 2, 11550 Лазаревац, заводни број 2541200-D.09.13-208370-UPP-24 од 14.05.2024.године. У условима Електродистрибуција Србије“ д.о.о. наведено је да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:
 - На датој локацији постоје електроенергетски објекти у власништву ЕД Лазаревац, и то: надземна мрежа средњег напона 10kV, на армиранобетонским стубовима проводником SN SKS XHE 3x50mm². Планирани објекат странке се налази у заштитном појасу надземног електроенергетског вода 10kV, у складу са чланом 218. Закона о енергетици. У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње. Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних ЕЕО водова од 1KV до 400kV („Службени лист СФРЈ“, бр. 65/88 и 18/92) дефинисана је сигурносна висина и сигурносна удаљеност. Испуњење услова дефинисаних поменутиим Правилником потребно је доказати у пројекту или посебним елаборатом, који је потребно доставити

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац
НА САГЛАСНОСТ, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Лазаревац. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/18, 40/21, 35/23 и 62/23) сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

2. Услови МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљево, Одсека за превентивну заштиту - услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија број 07.9.1 број 217-2632/24-1 од 12.04.2024. године.
3. Услови МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљево, Одсека за превентивну заштиту - услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом број 07.9.1 број 217-2631/24-1 од 12.04.2024. године.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Пре издавања грађевинске дозволе потребно је доставити Студију о процени утицаја и Решење о давању сагласности на студију о процени утицаја, односно одлуку да није потребна процена утицаја на животну средину у складу са чланом 18. Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009“).

Техничка Документација:

Идејно решење урадио је „АМГ-ИНЖЕЊЕРИНГ“ д.о.о. Ваљево, улица Бело поље бб. Главни пројектант је Томислав Ердоглија маст.инж.арх. (лиценца број: 210А 01320 19). Одговорни пројектант пројекта архитектуре Томислав Ердоглија маст.инж.арх. (лиценца број: 210А 01320 19). Елаборат заштите од пожара израђен од стране РВ „МЕРТЕК МЛ“ Мирјана Узуновић, ул. Душанова бр.103, Ваљево, Овлашћено лице - Љубинка Узуновић дипл.инж.ел. (лиценца број: 350 Е001 06, Број лиценце МУП-а: 152-254/12).

Одговорни пројектант је дужан да уради Пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења и свим осталим деловима садржаним у локацијским условима.

Наведено идејно решење и услови за пројектовање и прикључење објекта издати од ималаца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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.

На свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спроводе посебна инжењерско-геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

На основу урбанистичких услова датих у локацијским условима, инвеститор може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са чланом 118а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, број: 96/2023).

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.

У случају фазне изградње, локацијски услови важе до истека важења грађевинске дозволе последње фазе, издате у складу са тим условима.

Издати локацијски услови представљају основ за подношење захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Поступак за издавање решења о грађевинској дозволи покреће се подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС. Решење о грађевинској дозволи издаје се на основу важећих локацијских услова и уз захтев се прилаже документација прописана чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 96/2023).

Стварни трошкови издавања локацијских услова:

1. Такса за издавање Услова у погледу мера заштите од пожара од МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљево, Одсека за превентивну заштиту - услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија, износ 20.560,00 дин, на текући рачун број 840-742221843-57, позив на број 30-055;
2. Такса за издавање Услова од МУП, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ваљево, Одсека за превентивну заштиту - услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, износ 39.670,00 дин, на текући рачун број 840-742221843-57, позив на број 30-055;
3. Трошкови за издавање копије плана и листова непокретности, и Републичке административне таксе, износ 5.940,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57, са позивом на број 97 770554060021250709;
4. Трошкови за издавање извода из катастра подземних инсталација, износ 1.200,00 дин, на жиро рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 171074060021246263;

5. Републичка административна такса за подношење захтева: 380,00 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;
6. Републичка административна такса за издавање локацијских услова: 4.470,00 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;
7. Висина накнаде за ЦЕОП -износ од 2.000,00 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