

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-20726-LOC-1/2017
Заводни број: 353-95 /2017-05
Дана: 03.08. 2017. године
Бела Црква, Милетићева бр.2
Телефон: 013/851-224, лок.112

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву правног лица „ДОБРА ЗЕМЉА“, д.о.о. МБ 21177946, Николинци, Алибунар, ул. Главна бр.44, број: **ROP-BCR-20726-LOC-1/2017**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника, Милана Гајића, дипл.инж.грађ., из Београда, за издавање локацијских услова, за изградњу објекта подног магацина и силоса са две ћелије x 300 t, на кат. парц. бр. **455/1, К.О. Крушчица**, на основу члана 53а.- 57. Закона о планирању и изградњи (“Сл гласник РС”, бр. 72/09, бр.81/09 - исправка, бр.64/ 2010 -одлука УС, бр.24/ 2011, бр.121/ 2012, бр.42/ 2013 -одлука УС, бр.50/ 2013, - одлука УС, бр. 98 / 2013, одлука - УС и бр.132/1 и 145/14), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015 и 96/2016), Правилника о класификацији објекта (Сл.гласник РС,бр.22/2015), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.35/2015 и 114/15), и чл.16. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.10/2008), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објекта – подног магацина и силоса са две ћелије x 300 t, на кат. парц. бр. **455/1, К.О. Крушчица, општина Бела Црква**

1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:

Просторни план Општине Бела Црква ("Сл.лист Општине Бела Црква" бр.8/2008).

2. Број катастарске парцеле обухваћене пројектом: Парцела кат. бр. 455/1, К.О.

Крушчица, је земљиште у обухвату грађевинског реона насеља Крушчица, и налази се у рубном делу насеља, у улици Цара Душана, и у власништву је правног лица „Добра земља“ д.о.о., Николинци, број листа непокретности 406, К.О. Крушчица.

3. Површина катастарске парцеле: Парц. кат. број 455/1, је површине 1859 м².

4. **Класа и намена објекта:** - објекат класе 127 131, категорије Б., према Правилнику о класификацији објеката (Сл.гласник РС,бр.22/2015) објекат спада у пољопривредне зграде, силосе за потребе пољопривредне производње.

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 283,30 м² .

6. Правила грађења :

Идејно решење за изградњу – подног магацина и силоса са две ћелије 300 t, са пратећом инфраструктуром, на кат. парц. бр. 455/1, К.О. Крушчица, ИДР бр. 39/17, од јуна 2017 год., је израдио „АМГ структуре“ д.о.о. из Београда, Марка Тајчевића бр.12 а, одговорни пројектант Милан Гајић, дипл.инж.грађ. , лиценца број: 310 3358 03.

Објекат спада у пољопривредне - складишне објекте. Објектима за складиштење сматрају се све врсте складишта (силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.).

Локација: Објекти су лоцирани на парцели инвеститора број 455/1, К.О. Крушчица , која има прилаз из улице Цара Душана у насељу Крушчица, према датим урбанистичким условима издатим од стране овог одељења у Информацији о локацији број: 353-14/2017 , од 20.02.2017.

На парцели су предвиђени објекти : колска вага, вагарска кућица, кип јама са надстрешницом, силос са две ћелије запремине свака по $V=255 \text{ m}^3$, прилазна саобраћајница и плато са паркинзима за путничко и теретно возило.

За складиштење житарица предвиђене су челичне силосне ћелије пречника 6,3м , висине цилиндричног дела 8м.

Површина објеката на парцели:	1. Вага	99,00 м ² ,
	2. Кип јама са надстрешницом	114,50 м ² ,
	3. Силоси	62,30 м ² ,
	4. Вагарска кућица	7,50 м ² ,
	5. Саобраћајнице	436,90 м ² ,

Укупно под објектима :	720,20 м ²
Површина под зеленилом:	1859,00 м ² ,

Грађевинска линија: : је паралелна са регулационом линијом улице Цара Душана и биће удаљена од регулационе линије 10м у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле, у односу на регулациону линију улице Цара Душана кат.парц.бр. 3918/2, КО Крушчица, и имаће приступни пут и излаз на ову улицу.

Како би се процес рада несметано одвијао и због терена који је у паду, предвиђен је приступ предметној грађевинској парцели преко општинске парцеле 454/6, КО Крушчица.

Општина Бела Црква као носилац својине из листа некретнине број 313 К.О. Крушчица, парц.топ.бр. 454/6, у површини од 807м², је дала сагласност да се та парцела користи за прилаз грађевинској парцели бр. 455/1, КО Крушчица , од стране наведеног инвеститора, који се обавезује да изгради прилазни пут до своје парцеле.

На грађевинску парцелу, се прилази из улице Цара Душана пројектованом саобраћајницом.

Теретно возило долази на вагу где се врши мерење житарица.

Затим пролази покрај кип јаме где се врши истовар. Возило наставља да излази на улицу пројектованом саобраћајницом на излаз број 2. возило поново улази на парцелу и иде на вагу где се поново врши мерење возила.

Испред и иза ваге је приступна рампа. У шахт је смештен кофичасти елеватор, а хоризонтални транспорт робе предвиђен је са челичним ланчаним транспортерима. Кип јама и простор за возило које врши истовар је надкривен надстрешницом од челичних профила покривених ТР лимом. И подужне стране надстрешнице обложене су ТР лимом.

Зеленило је предвиђено према суседним парцелама , како би се обезбедио потребан проценат зелених површина и тампон зона.

Од инсталација у објекту су предвиђене електро инсталације, машинске , и водовода и канализације.

Правила грађења у сеоским насељима општине Бела Црква за радну зону :

У оквиру зоне, комплекса или парцеле могу се планирати пословни објекти, производни, складишни, економски, услужни и објекти снабдевања.

• **Правила грађења за економске објекте у функцији пољопривреде:** Објекти у функцији пољопривреде сматрају се објекти за смештај пољопривредне механизације, **објекти за складиштење пољопривредних производа**, објекти за производњу и прераду пољопривредних производа и остали објекти у функцији ратарско-повртарске производње. Објектима за складиштење сматрају се све врсте складишта (силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.).

Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, прикључак на изграђену канализацију.

Новоформирани комплекс складишта пољопривредних производа, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха); морају бити снабдевени инсталацијама неопходним за технолошки процес;

Загађене отпадне воде морају се претходно пречистити пре испуштања у природне реципијенте; неоргански отпад мора се одвозити на одговарајуће депоније, а органски на даљу прераду.

Степен изграђености треба да је **макс. 1,0** а степен искоришћености замљишта **макс. 60%**.

Дозвољена спратност објеката је: за производне П, П+1; за пословне П, П+1; за складишне П и за економске П. Висина и спратност објеката зависи од технологије складиштења или производње.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

• **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Објекти могу да се граде као слободностојећи или у низу.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.

• **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

У оквир грађевинске парцеле саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0м, односно 7,0 м тамо где се обезбеђује проточности саобраћаја због противпожарних услова.

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5 м x 5,0 м, за теретно возило минимално 3,0 м x 6,0 м, односно у зависности од величине теретног возила).

Прикључке на постојећу инфраструктуру, по правилу изводити подземно, уз сагласност надлежног предузећа или организације, као саставни део пројектно техничке документације.

• **Заштита суседних објеката**

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина. Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2 м и то на делу објекта вишем од 2,5 м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Изградњом објеката уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела.

Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

• **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта:**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

• **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносне и друге услове:**

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне складишне делатности може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или надруги начин деградације животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0 м од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у отворене канале пречистити на сепаратору уља и масти.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0 m од међне линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке противпожарне заштите.

Паркирање и гаражирање возила : За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

7.1. Приступни пут грађевинској парцели је директно из улице Цара Душана на парц.број . 3918/2, и преко парцеле кат. бр. 454/6, КО Крушчица.

7.2. електро mreжа: прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу, у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 183644-17, од 25.07.2017. године.

7.3. Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, број:1.03.552-02/17, од 20.07.2017.године.

7.4. Технички Услови ЈКП „ Белоцрквански комуналац“, Бела Црква, бр.879-01 /2017-02, од 31.07.2017. године.

● **Одводњавање површинских вода:** решити слободним падом према улици.

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем слободним падом према риголама, односно јарковима, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

8. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити: не постоје изграђени објекти које треба уклонити.

9. Посебни услови:

Заштита животне средине: Предметни објекат условљен је са провером инфраструктурне опремљености и потребом израде процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од капацитета објекта .

Мере заштите животне средине за пројекат силоса капацитета мање од 10.000 м³ биће дефинисане решењем о потреби и обиму израде студије процене утицаја пројекта, које издаје надлежни општински орган.

Контакт особа је самостални стручни сарадник за заштиту животне средине Оливера Рајин Арновљевић (телефон 013/851-224, локал 120, Милетићева бр.2).

Заштита од пожара:

Услови у погледу мера заштите од пожара, надлежне подручне јединице органа државне управе односно надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије, сектор за ванредне ситуације, одељење у Панчеву , 09/23 број: 217-9877/17-1, од 24.07.2017.године.

10. Локацијски услови важе **12 месеци од дана издавања** или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

Уколико странка у поступку није задовољна локацијским условима **може поднети приговор Општинском већу у року од три дана** од дана достављања локацијских услова.

Стручна и техничка обрада	Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Доставити:

1. Подносиоцу захтева x 2
2. Архиви

Начелник Општинске управе
Томислав Дмитровић дипл.правник