

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општинска Управа Бела Црква  
Одељење за урбанизам, привреду  
и инспекцијске послове  
Број предмета: **ROP-BCR-15442-LOC-1/2016**  
Интерни број: **353-60/2016-05**  
Дана: 27.07. 2016. године  
Бела Црква, Милетићева бр. 2  
Тел. 851-224, лок.113

Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове општинске управе Бела Црква поступајући по захтеву **Рашковић Србислава из Беле Цркве, ул. Светосавска бр. 74 А,** Број: **ROP-BCR-15442-LOC-1/2016**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника **Стевановић Николе** из Беле Цркве, за издавање Локацијских услова, за изградњу објекта Складиште пољопривредних производа и пољопривредне механизације, на кат.парцели **1757/25 К.О. Крушчица**, у насељу Крушчица, на основу члана 53а.- 57. и Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014)), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр.113/2015), 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 складиште пољопривредних производа и пољопривредне механизације, на кат.парцели бр. 1757/25 К.О. Крушчица, у насељу Крушчица**

### **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 бр. **1757/25**, К.О.Крушчица, која се налази у улици Цара Душана, је грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, насеља Крушчица.

**3. Површина катастарске парцеле:** 2500 м<sup>2</sup>.

**4. Класа и намена објекта:** доминантно –1.) 70% зграде за смештај пољопривредних машина 127141 категорије А.

2.) 30% зграде за чување пољопривредних производа, 127121, кат. А.

**5. Бруто развијена грађевинска површина објекта : 465 м<sup>2</sup>.**

**6. Правила грађења :** Локација објекта се налази на грађевинској парцели која је некад била у саставу земљорадничке задруге и граничи се са парцелом на којој је изграђен комплекс постојеће земљорадничке задруге.

Према Идејном решењу које је израдио Архитектонски студио „Метар”, Никола Стевановић, дипл.инж.арх., Партизанска 71, Бела Црква, Одговорни пројектант : Никола Стевановић , дип. инж.арх., бр.тех.дневника 12 /2016 од 02. јула 2016.године, објекат који ће се изградити - Складиште пољопривредних производа и пољопривредне механизације, на кат. парцели бр.1757/25, К.О. Крушчица је слободностојећи.

**Грађевинска линија:** Грађевинска линија објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем. Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле, у односу на регулациону линију улице Цара Душана. Објекат се гради на парцели 1757/25 К.О. Крушчица.

**Висина објекта:** висина објекта за складиште пољопривредних производа и пољопривредне механизације, биће П + 0.

**Пројектовани габарит објекта :** је димензија 30,35 м x 15,35 м.

Објекат се поставља својом дужом страном на удаљености од 5м од границе парцеле општинског пута Бела Црква – Крушчица, на делу уз ивицу суседа гледано према постојећој саобраћајници у ул.Цара Душана и на 1,00 м удаљености од границе са парцелом суседа. Прилаз објекту је предвиђен из правца улице Цара Душана и са пута на парцели 1757/7. Испред објекта је превиђен бетонски плато мин ширине 4,00 м а око објекта заштитни тротоар ширине 1,00 м.

Објекат је намењен привременом складиштењу пољопривредних производа и смештају пољопривредне механизације. Подељен је на два дела тако да се из простора за чување механизације, улази у посебан простор који је преградом одвојен од дела за складиштење производа.

#### *ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА*

**Грађевинско земљиште** је земљиште на којем су изграђени објекти или је планирана њихова изградња, а које може бити изгређено или неизгређено, уређено или неуређено. На простору општине имамо 14 насеља која су дефинисана својим границама грађевинског реона и представљају грађевинско земљиште. Ван граница грађевинског реона насеља, у категорију грађевинског земљишта спадају и површине планиране за: пољопривредне објекте, све видове инфраструктуре са пратећим садржајима и објектима, радне зоне, викенд зоне, туристичко-пословне зоне, спортско-рекреативне површине, саобраћајне терминале, површине и објекте за експлоатацију минералних сировина, комуналне објекте, објекте у функцији културе, образовања, рекреације и др.

#### **Грађевинско земљиште**

У складу са Законом о планирању и изградњи насеља и ужих територијалних целина дефинисаће се њихов просторни развој, правила изградње, начин коришћења простора, издвајање јавног грађевинског земљишта, као и адекватне границе грађевинског реона или припадајућег грађевинског земљишта.

**За поједине садржаје ван грађевинског реона насеља, за које је дефинисано грађевинско земљиште, као и његова регулација у односу на јавно грађевинско земљиште, ускладити са наменом површина из овог плана.**

**Локацијским условима дефинисаће се услови** за изградњу и уређење простора за пољопривредне објекте: **објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа**, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба, у складу са Законом о пољопривредном земљишту; као и простори и објекти у функцији експлоатације природних ресурса, бензинске и гасне станице, мотели, угоститељски и туристички објекти са пратећом инфраструктуром и сл.

---

*ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ БЕЛА ЦРКВА*

---

### **Правила грађења у радној зони:**

Пошто се предметна парцела налази у оквиру изграђеног комплекса постојеће земљорадничке задруге, није пољопривредно већ грађевинско је земљиште изван грађевинског подручја, насеља Крушчица, примењују се правила грађења за радне зоне насеља.

#### ***Правила працелације***

Грађевинска парцела је најмања честица на којој се може градити, приступачна са јавног пута (обезбеђен колски приступ), чија је најмања ширина уличног фронта 15,0 m, под условом да је обезбеђен колски прилаз на грађевинску парцелу од минимум 3,0 m (слободан или преко ајнфора), или се задржава постојећа.

Најмања површина грађевинске парцеле у радној зони, је 450 m<sup>2</sup>, или се задржава постојећа.

#### ***Правила регулације***

У радној зони је дозвољена изградња привредних објеката и складишних објеката.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине и правилницима који регулишу одређену делатност.

На грађевинској парцели се могу градити и други објекти у функцији основне намене грађевинске парцеле, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели: у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле); **слободно стојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).**

**Уколико се објекат поставља тако да додирује линију грађевинске парцеле, неопходни су услови и сагласност власника суседне парцеле.**

Дозвољена је реконструкција објеката који додирују једну од међних линија, под условом да се кроз израду пројектно техничке документације и при извођењу радова обезбеди стабилност суседног објекта.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије приближно северне оријентације је 1,0 m под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. **Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије приближно јужне оријентације је 5,0 m. Ова удаљеност може бити и мање, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. 3,0 m.**

Кота приземља објекта се одређује, по правилу, у односу на коту нивелете приступног пута.

Кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте тротоара.

Испади на објекту не могу прелазити регулациону линију (осим стрехе).

На објектима се могу поставити конзолне надстрешнице и рекламе, на висини од 3,0 m од коте тротоара. Исти могу прелазити регулациону линију максимално 1,20 m.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот. Висина и спратност објеката зависи од технологије складишћења или производње. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

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

Локација објеката евидентираних као културно-историјски споменици и археолошки локалитети, ће се реконструисати или градити у складу са условима Покрајинског завода.

Максимални степен заузетости је 60.

Максимални степен изграђености је 1,0.

**Објекат за складиште пољопривредних производа и пољопривредне механизације, на кат.парцели бр. 1757/25 К.О. Крушчица, се планира ван зоне стамбених објеката, међутим : објекти за смештај хране и механизације и други објекти који су у функцији економских објеката могу се градити уз стамбене, али не мање од 10,0 м од регулационе линије парцеле.**

На постојећим грађевинским парцелама чији је степен заузетости односно изграђености, већи од дозвољеног, дозвољена је реконструкција постојећих објеката.

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

- **Уређење парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине од 2,20m (рачунајући од коте тротоара). Зидане и друге врсте ограда постављају се на међну или регулациону линију, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капија на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Зеленило радних комплекса треба формирати унутар фабричких комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине, односно ширине 50 m, ободом комплекса, уколико постоје просторне могућности .

Контејнери за привремено одлагање смећа, се постављају у оквиру грађевинске парцеле власника објекта. Исти морају бити: затворени; на довољној удаљености од стамбених и других објеката.

- **Обезбеђење суседних објеката:** при пројектовању и изградњи посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина изградње; приликом извођења радова обезбедити објекте као и пролазнике на простору око објекта од евентуалних оштећења и незгода.

**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 за грађевинску дозволу.

## **7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

● **Приступни пут** грађевинској парцели биће преко реконструисаног постојећег колског прилаза са општинског пута Бела Црква – Крушчица, и улице Цара Душана, у свему према техничкој информацији ЈП “ Дирекција за изградњу Општине Бела Црква“ , бр. 466/2016 од 18.07.2016 године. Сагледати могућност прикључења и са атарског пута на кат. парцели бр. 1757/7. Паркирање возила предвидети на сопственој парцели ван јавне површине пута. При пројектовању водити рачуна да се уз општински пут Бела Црква – Крушчица налазе инсталације гаса и ПТТ оптички кабл, иако се то не види из катастра водова јер нису снимљени. Оптички кабл је на 1,5 м од леве ивице пута, за ближе информације обратити се ЈП“ Дирекцији за изградњу Општине Бела Црква“ .

**Удаљење од општинског пута - заштитни појас износи 5м. (приказати у ситуационом решењу у идејном пројекту ).**

- **Прикључак новог објекта** на постојећу водоводну и електроенергетску мрежу извести према правилима струке, уз сагласност и услове надлежног предузећа .
- **електромрежа:** прикључак новог објекта биће на постојећу електроенергетску мрежу, у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“ бр. 8.Ц.1.1.0.- Д.07.15.-185962/16, од 18.07.2016. године.
- Прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу извршити према условима ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, бр.1.03.925-02/16, од 22.07.2016. године.
- Услуге у оквиру организованог изношења комуналног отпада, технички услови ЈКП „ Белоцрквански комуналац“, бр.276-02/2016, од 21.07.2016. 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. Посебни услови:**

● Приликом пројектовања и изградње објекта **потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015), Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. лист СФРЈ” бр. 24/87),** као и остале позитивне техничке прописе и стандарде са обавезном применом за изградњу наведене врсте објекта.

У техничким условима МУП-а , Сектор за ванредне ситуације у панчеву, 09/23, број:217-7235/16-1 од 15.07.2016. године стоји да: у складу са чл. 33. став 1, тачка 7 Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015), за предметни објекат није прописана обавеза издавања сагласности од стране овог органа на пројектно техничку документацију, у делу који се односи на заштиту од пожара.

Сходно чл. 36. став 2. тачка 9. Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015), за предметни објекат, није прописана обавеза прибављања сагласности од стране овог органа на подобност за употребу, у погледу спроведености мера заштите од пожара, предвиђених у техничкој документацији.

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

**10. Заштита животне околине:** према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процену утицаја на животну средину, ова врста објекта мањег обима **не спада у пројекте за које је обавезна израда Студије процене утицаја пројекта** на животну средину.

**11. Заштита културних добара:** уколико се у току извођења грађевинских и других радова на подручју реализације Пројекта наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

**Напомена:**

Објекти на пољопривредном газдинству - објекат складиште за пољопривредне производе и гаража за пољопривредне машине величине до 600 м<sup>2</sup>, сада у економски објекат и за њега се издаје Решење о извођењу радова на основу члана 145 закона о планирању и изградњи.

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради идејног пројекта и поднети захтев за издавање решења којим се одобрава извођење тих радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, електронским путем, у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи.

**12.** Локацијски услови важе *12 месеци од дана издавања* или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју 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	
---------------------------	--

**Доставити:**

1. Подносиоцу захтева х 2
2. Архиви

**Начелник Општинске управе**  
Томислав Дмитровић дипл.правник