



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-14799-LOCH-3/2017
Заводни број: 353-90 /2017-05
Дана: 18.07. 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 усаглашеном захтеву **Пауновић Ивице, из Црвене Цркве, ул. Жарка Зрењанина бр. 22, Број: ROP-BCR-14799-LOCH-3/2017**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Петровић Владимира, СПЗР „ПРАГ“, из Беле Цркве, ул Вука Караџића бр.3, за издавање локацијских услова, за изградњу економског објекта – мале хладњаче Пр+0, на кат.парцели бр. 2513, К.О. Црвена Црква, 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 економског објекта – мале хладњаче Пр+0, на кат.парцели број 2513, К.О. Црвена 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. 2513, К.О. Црвена Црква, је земљиште у обухвату грађевинског реона насеља Црвена Црква, и налази се у рубном делу насеља, на крају улице Жарка Зрењанина, и у власништву је приватног лица Пауновић Ивице, број листа непокретности 503, К.О. Црвена Црква.

3. Површина катастарске парцеле: Парц. кат. број 2513, је површине 3596 м².

4. Класа и намена објекта: у функцији пољопривреде - објекат класе 127 121, категорије А.

5. Бруто развијена грађевинска површина објекта: БРГП је 181,97 м².

6. Правила грађења :

Идејно решење ИДР бр. 93/17, од маја 2017 год., је израдио Биро „ДЗ-појект“ из Вршца, Сремска бр.69-а, одговорни пројектант Драган Добросављевић, дипл.инж.арх., лиценца број: 300 6723 04. Објекат који ће се изградити је слободностојећи.

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

Локација: Објекат је лоциран у Црвеној Цркви на парцели инвеститора број 2513, у улици Жарка Зрењанина према датим урбанистичким условима издатим од стране овог одељења у Информацији о локацију број: 353-47/2017, од 20.04.2017 год.

Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је раван.

Економски објекат – мале хладњаче је димензија 9.00 x 15,00м + анекс 10.20 x 4.13м, а и спратности Пр + 0.

Објекат састоји се од просторија за одлагање воћа, и помоћних просторија за припрему и одмор радника.

Укупна Нето површина објекта: 163.22м² ;

висина до венца: 5,23 м.

Укупна бруто површина објекта : 181.97 м².

висина до слемена 6,42 м.

На парцели је предвиђен главни стамбени објекат површине 32,50м² који ће бити изграђен у другој фази.

Грађевинска линија: : Грађевинска линија објекта биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем, ИДР-а.

Објекат ће бити позициониран тако да буде увучен унутар парцеле, у односу на регулациону линију улице Жарка Зрењанина и имаће приступни пут на ову улицу.

Правила грађења у сеоским насељима општине Бела Црква :

Грађевинска парцела је најмањи део простора који задовољава услове за изградњу у складу са утврђеном наменом:

- Да има приступ на јавни пут, обезбеђен колски пут у ширини мин.3,0 м (слободан или преко ајнфора).
- Ширина уличног фронта мин.10,0 м, двојних 16м, (две по 8м), или се задржава постојећа уколико је изграђена.
- Најмања површина грађевинске парцеле 300 м², или се задржава постојећа.

Пословни простор на грађевинској парцели се може организовати у слободностојећем објекту, у саставу стамбеног објекта, или у саставу другог објекта, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката, а у складу са наменом просторне целине.

У зони породичног становања на грађевинској парцели се може одобрити изградња економских објеката, али је дозвољена изградња пословног простора и економских објеката само као пратећа функција породичног становања.

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

• **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, водонепропусна септичка јама и др.

Минимална удљеност објеката од суседне парцеле је **10 m**.

• **Заштита суседних објеката**

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

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије северне (неповољне) оријентације је 1,0 м под условом да стреха не прелази међну линију и да је обезбеђено одводњавање атмосферских вода са кровних површина на сопствену парцелу. Према овој међној линији (суседу) се могу отворати отвори само нестамбених просторија.

Минимална удаљеност објекта (са испадима) од међне линије јужне (повољне) оријентације је 3,0 м. Ова удаљеност може бити и мања, уз услове и сагласност власника суседне парцеле, под условом да је обезбеђен колски приступ на парцелу (слободан или преко ајнфора), од мин. 3,0 м.

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).

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

• **Спратност објекта**

Највећа дозвољена спратност објеката је **Пр+1+Пк**. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

• **Урбанистички параметри**

Максимални индекс заузетости је **50%**. Максимални индекс изграђености је **1,0**.

• **Ограђивање парцеле**

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.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

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.

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

При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

● **Уређење парцеле**

Зелене површине у оквиру породичног становања треба да буду најмање 30%.

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

● **Паркирање и гаражирање возила** : За паркирање возила за сопствене потребе, власници објеката, обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Предвиђено је пет паркинг места. Планирано решење паркирања возила приказати у пројекту.

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

● **Приступни пут** грађевинској парцели је директно из улице Жарка Зрењанина на парц.број 408, КО Црвена Црква.

● **електромрежа**: 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 - 174107-17, од 17.07.2017. године.

● **Прикључак на постојећу водоводну мрежу** извршити према Техничким условима од ЈП „Белоцрквански водовод и канализација“, број: 1.03.502-02/17, од 28.06.2017.године.

● **фекална канализација**: Кућну канализацију прикључити на бетонску водонепропусну септичку јаму која ће бити удаљена минимално 3,0 м од објекта и границе суседне парцеле.

● **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 : Хладњаче (без погона за прераду сировине) Капацитета преко 10 t расхладног флуида у систему, подлежу овој процени, а објекти мањег капацитета не подлежу поступку одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину. У зависности од капацитета објекта , Мере заштите животне средине за пројекат мањег капацитета, 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: Предметни објекат не користи фреон, и капацитета је до 10 t расхладног флуида у систему, те не подлеже обавези давања сагласности на техничку документацију, у погледу мера заштите од пожара, од стране надлежне подручне јединице органа државне управе односно надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Напомена: На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, односно извођењу радова, али се може приступити изради идејног пројекта у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015), и поднети захтев за издавање решења о којим се одобрава извођење тих радова, електронским путем, у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи. и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Службени гласник Републике Србије“ број 23/2015, 77/2015).

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