



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина

Општина Бела Црква
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове

Број предмета: ROP-BCR-3532-LOC-1/2020

Заводни број: 353-11/2020-05

Дана: 04.03. 2020. 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 за локацијске услове, инвеститора Костић Слађане и Микице из Крушчице, ул.Саве Мунђана бр. 56, **Број: ROP-BCR-3532-LOC-1/2020**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Милићев Вукашина из Врачев Гаја, за изградњу економског објекта за смештај пољопривредних производа, спратности Пр+0, на кат.пар. бр.363/1, 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,-одлукаУС, бр. 98/2013,одлука - УС и бр.132/1, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“ бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС” бр.35/2015, 114/15 и 117/2017), и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу економског објекта Пр+0, за смештај пољопривредних производа, на кат.пар. број 363/1, К.О. 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: к.п. бр. 363/1 К.О.Крушчица, је

земљиште у обухвату грађевинског реона насеља Крушчица, и налази се у улици Саве Мунђана бр.71.

3. Површина катастарске парцеле: парцела број: 363/1, површине 489 м²,

у улици Саве Мунђана бр.71, која је земљиште под стамбеним објектом 69 м², и земљиште уз зграду и други објекат 420 м², је у приватном власништву лица Костић Слађане 1/1, и Костић Микице 1/1, заједничка имовина супружника, број листа непокретности 1491, К.О. Крушчица.

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

5. Бруто развијена грађевинска површина новог објекта: БРГП је **175,50 м²** .

6. Правила грађења :

Идејно решење бр. ИДР –Е-01-2020, од фебруара 2020 године, је израдила агенција за геодетске послове, биро „ГЕО-ИНЖЕЊЕРИНГ“ из Беле Цркве, ул.1.октобра бр.49, одговорно лице ПР Зоран Илић, маст.инж.геодез., одговорни пројектант Славица Свиларковић, дипл.грађ.инж., лиценца број: 310 Е859 07.

Помоћни-економски објекат за смештај пољопривредних производа, спратности Пр+0, на кат.пар. бр.363/1, К.О. Крушчица, који ће се изградити, је слободностојећи.

Локација: Објекат је лоциран у насељу Крушчица на парцели број 363/1, К.О.Крушчица, која је намењена породичном становању у улици Саве Мунћана, према ситуацији у ИДР-у, и датим урбанистичким условима.

Локација објекта припада петој грађевинској зони, према општинској Одлуци о грађевинском земљишту. Терен је релативно раван у благом паду са јужне стране.

Функција објекта је складиштење и смештај пољопривредних производа.

Објекат пројектовати према техничким прописима за ову врсту објеката, и по пројектном задатку инвеститора.

Нето површина предметног објекта: **164,32 м²**

Бруто површина предметног објекта: **175,50 м²**

Заузетост парцеле 363/1, К.О. Крушчица је **50 %**.

Економски објекат за складиштење и смештај пољопривредних производа је **димензија 9,15 м x 19,18 м, спратности П+0**, и састоји се од хале за смештај пољопривредних производа. Улаз је са источне стране. Висина објекта до венца: 5,31 м, висина до слемена: 6,38 м, од линије терена. Висинска кота готовог пода је на 10 см од в. коте околног терена. На парцел. бр.363/1, према увиду у копију плана, постоји главни објекат – породична стамбена зграда површине 69,00 м².

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, око 15 м, у односу на регулациону линију улице Саве Мунћана, иза главног стамбеног објекта.

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.

Правила регулације:

У зони породичног становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише две стамбене јединице, организованих у једном или више објеката.

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 је дозвољена изградња пословног простора и економских објеката само као пратећа функција породичног становања, осим за изградњу јавних објеката.

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

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.

У склопу грађевинске парцеле намењене породичном становању, није дозвољена изградња и реконструкција простора, који буком, вибрацијама и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања, што је регулисано одлукама и правилницима.

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).

Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност: приступни пут, санитарна вода, канализација, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.

• **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.

Удаљеност између објеката суседних парцела је мин. 4,0 m. Ова удаљеност може бити и мања уз услове и сагласност власника суседне парцеле, или суседног објекта.

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).

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и друге делатности), кота приземља може бити највише 0,20 m виша од коте тротоара, разлику између коте пода и коте тротоара решити унутар објекта.

Отворене спољне степенице се могу поставити у оквиру грађевинске парцеле.

Помоћни објекти се не могу лоцирати испред стамбених објеката према регулационој линији.

• **Спратност објекта:**Највећа дозвољена спратност објеката на грађевинској парцели је П+1+Пот. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена спратност помоћног-економског објеката је **П + 0**. 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**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. 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.

Зидана непрозирна ограда између парцела, подиже се до висине од 1,40m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Бочни и задњи део ограде може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне ограде и зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја. Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије.

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

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

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

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.

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

- **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, који 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. Планирано решење паркирања возила приказати у идејном пројекту за потребе издавања Решења о извођењу радова, по члану 145. Закона о планирању и изградњи .

7. Услови за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

Нови објекат прикључити на постојећу водоводну, канализациону, и електроенергетску мрежу, и извести према техничким условима надлежног предузећа или организације.

7.1. Предметна парцела има директан приступ на јавну површину на улици Саве

Мунђана у насељу Крушчица, а до економског објекта изградити приступни пут ширине мин. 3,0 м . При обезбеђењу прилаза парцели и објекту забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

7.2. 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 - 59643-20, од 02.03.2020. год. и Уговору бр. 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 59643-20- УГП, од 02.03.2020. год., и Упутства о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, који је приложен уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски, доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Странка се након исходавања грађевинске дозволе, може директно обратити „ ЕПС Дистрибуција“ д.о.о.Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, ради закључивања Уговора о исходавању инвестиционо- техничке документације.

7.3. Прикључак на водоводну и канализациону мрежу према Техничким условима од ЈП

„ Белоцрквански водовод и канализација“, број:1.03.123-02/20, од 24.02.2020.године.

Према Техничким условима од ЈП „ Белоцрквански водовод и канализација“, број: 1.03.123- 02/20, од 24.02.2020.год. постоји изграђена водоводна и канализациона инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.

- **Одводњавање површинских вода:** решити слободним падом према атмосферском каналу.

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 према капацитету, није условљен потребом израде процене утицаја објеката на животну средину. Отпадне воде настале у технолошком процесу 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 путеве.

● **Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија:** Приликом пројектовања и изградње објеката потребно је применити одредбе Закона о заштити од пожара (“Сл. гласник РС” бр. 111/09 и 20/2015). Потребно је да се пројектанти придржавају норми из Правилника о техничким нормативима за заштиту предметног економског објекта од пожара и експлозије.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: Није потребна израда плана детаљне регулације ни урбанистичког пројекта.

11. Инжењерско-геолошки услови: Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8° МЦС скале (Сеизмолошка карта за повратни период од 50 година; Сеизмолошки завод Србије, 1987. године).

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 73/2019), 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.

Локацијски услови важе **24 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 Брэдваровић дипл.инж.арх.
---------------------------	-----------------------------------

**Начелница одељења за урбанизам,
привреду и инспекцијске послове**

Снежана Радојичић, дипл.инж.грађ.