Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-11894-LOCH-3/2024
Заводни број: 002145274 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 25.07.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **број: ROP-BCR-11894-LOCH-3/2024**, [redacted] **за издавање усаглашених локацијских услова**, **за изградњу новог економског објекта за смештај пољопривредних производа П+0 и резервоар за хидрантску мрежу По+0, на кат.парц. број 607/1, К.О. Добричево**, **у улици Добра фарма бр.2 у месту Добричево, општина Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника [redacted] Митовски Бошко из Вршца, одговорни пројектант Богдан Јовановић, дипл.инж.грађ, а на основу члана 53а.- 57. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, бр.81/2009, 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, бр.132/2014, бр.145/2014, бр.83/2018, бр.31/2019, бр.37/2019-др.закон, бр.9/2020, бр.52/2021 и бр.62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 96/2023), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр. 87/2023), и чл.17. Одлуке о општиској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу новог економског објекта за смештај пољопривредних производа П+0 и резервоар за хидрантску мрежу По+0, на кат.парц. број 607/1, К.О. Добричево, **у улици Добра фарма бр.2 у месту Добричево**

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 катастарских парцела обухваћених пројектом: парцела број 607/1, К.О. Добричево је пољопривредно земљиште у атару насељеног места Добричево, на којој су објекти пољопривредног газдинства “ Добра Фарма“, општина Бела Црква.
Парцела се граничи са североисточне стране са локацијом парцеле бр.605/1, К.О. Добричево на којој се налази радна зона и Економија - фарма коза и објеката намењених пољопривредној производњи, а са југозападне стране са к.п. бр. 607/3, К.О. Добричево, која је пољопривредно земљиште њива 4.класе, такође у приватном власништву [redacted]

3. Намена земљишта и површина парцеле: Катастарска парцела бр. 607/1, К.О. Добричево, **површине 20.195 м^2,** је пољопривредно земљиште културе: 3) земљиште под зградом и другим објектом површине 631м^2 4) земљиште под зградом и другим објектом површине 435 м^2 5) земљиште уз зграду и други објекат површине 500 м^2 и 6) њива 4. класе површине 18.629 м^2, и [redacted] Парцела је намењена према Просторном плану Општине Бела Црква , земљишту на којој је предвиђена је економија намењена пољопривреди. Предметна парцела има главни излаз на јавну површину на јужној страни на локални општински пут Банатска Суботица - Добричево, на кат. парц. бр.1582/1, К.О. Добричево.

4. Класа и намена објеката: у функцији пољопривреде - **објект за смештај пољопривредних производа П+0, класе 127 122, категорије Б**. (складиште за пољопривредне производе до 4000м^2 и висине до 25м), **и објекат резервоар за хидрантску мрежу По+0, 100%,** (резервоари и цистерне), **категорије Г**.

5. Објекат 1) објекта за смештај пољопривредних производа П+0:

Бруто развијена грађевинска површина надземно постојећи објекти: 1.066,00м^2

Бруто развијена грађевинска површина надземно нови објекат: 3.193,95м^2

Укупна БРГП објеката је: 4.259,95 м^2.

Укупна НЕТО површина нови објекат: **2.845,73 м^2.**

Објекат 2) нови подземни објекат- резервоар за хидрантску мрежу По+0,

Укупна БРГП нови објекат под земљом је: 76,41 м^2.

Укупна НЕТО површина нови подземни објекат: **59,00 м^2.**

НА ПАРЦЕЛИ СЕ НАЛАЗЕ ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКАТ ПОЉОПРИВРЕДЕ П+О површине 631,00м2
- ОБЈЕКАТ ПОЉОПРИВРЕДЕ П+О површине 435,00м2

Индекс заузетости је 21,09 %,
Индекс изграђености је 0,21

Површина под зеленилом је задовољена, према Просторном плану Општине Бела Црква на парцели зеленило мора да заузима минимално 30%.

Идејно решење бр. 05.04/24 - ИДР, од маја 2024 године, је израдио пројектант за пројектовање, инжењеринг, монтажа „ ТЕХНОПРОЈЕКТ “ д.о.о. из Вршца, ул.Студеначка бр.2, одговорно лице Митовски Бошко, дипл.инж.маш., одговорни пројектант Богдан Јовановић, дипл.грађ.инж., лиценца број: 310 2419 03. Објекти у функцији пољопривреде - два објекта који ће се изградити, су слободностојећи, постављени један иза другог на парцели.

6. Локација: Објекти су лоцирани на пољопривредном земљишту на парцели број 607/1 К.О. Добричево, према ситуацији графички прилог 1.1 у ИДР-у - бр. 05.04/24, од маја 2024. године и датим урбанистичким условима.

Регулациона и грађевинска линија: **:** Грађевинска линија објеката који ће се градити на предметној парцели биће удаљена од регулационе линије у складу са ситуационим решењем Идејног пројекта. Нови објекат за смештај пољопривредних производа П+0 је позициониран тако да буде увучени унутар парцеле за 10м, у односу на регулациону линију локалног асфалтног, општинског пута на кат. парц.бр. 1582/1, К.О. Добричево. Објекат је полигоналног диспозиционог облика димензија 30.00×110.60м, спратности П+0 висине приземља x=9.00м од коте подне плоче до под кровни носач.Конструкција има 12 примарних рамова распона од 29.40м.

Други објекат – Резервоар за воду је саставни део прстенасте хидрантске мреже за потребе гашења пожара за новоизграђени објекат складишта пољопривредних производа.
Резервоар за хидрантску мрежу капацитета 150м3, је помоћни објекат уз складиште за пољопривредне производе, који ће бити изграђен подземно за потребе држања потребне количине воде за гашење пожара. Резервоар ће бити удаљен од новопројектованог складишта око 12,50м, а од суседне парцеле, која је у власништву инвеститора биће удаљен по 2,00м са сваке стране **.** Укопани базен противпожарне воде капацитета 150м3, је са уређајем за повишење притиска у хидрантској мрежи и резервним изворомнапајања – дизел агрегатом. Хидрантска мрежа биће капацитета 20 лит/сец у трајању 2 часа и састојаће се из потребног броја спољних и унутрашњих хидраната. Читава инсталација биће изведена у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (“Службени гласник РС”, бр. 3/2018).

Објекат ће бити снабдевен ел. енергијом са оближње стубне трафо станице имаће инсталацију осветљења и паник расвете, као и заштитну инсталацију од атмосферског пражњења громобран.

Објекат ће имати приступ са три стране насутом тврдом шљунчаном подлогом довољне носивости, ширине и полупречника кривина за приступ ватрогасних возила, у складу са Правилником о тех. нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95).

7. Правила грађења из Просторног плана:

УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ПОЉОПРИВРЕДИ:

Пољопривредним објектима сматрају се објекти намењени ратарској, сточарској, повртарској, воћарско-виноградарској и осталим видовима пољопривредне производње. Избор локације за изградњу пољопривредних објеката извршити након потпуне анализе природних карактеристика (педолошких, геолошких, метеоролошких, хидролошких, рељефа и др.) При избору локације за изградњу пољопривредних објеката водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима нижих бонитетних карактеристика.

Објекти намењени ратаско-повртарској производњи и објекти за смештај пољопривредне механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа (пољопривредне економије, машински парк):

Овим објектима 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.). Минимална удаљеност ових објеката од магистралног пута је 20 m, а од регионалног 10m.

Максимални степен заузетости парцеле је 30, максимални степен изграђености је 0,3. Максимална спратност објеката је П+0, са изградњом подрума, уколико то хидролошки услови дозвољавају.Минимална величина парцеле за изградњу ових објеката дефинише се величином самог објекта и не може бити мања од 0,5 ha.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20m.

Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,0m од међне линије.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољена је изградња наведених објеката уз примену хигијенско-техничких,еколошких, противпожарних и других услова и комплетну инфраструктурну опремљеност:

Ови објекти условљени су са провером инфраструктурне опремљености и исходовањем решења о потреби израде студије процене утицаја објеката на животну средину.

Задржавају се постојећи простори ратарских економија за смештај пољопривредне механизације, уз примену законски прописаних услова.

Због груписања објеката, односно комплекса, који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса, могу потенцијално да угрозе стање животне средине може се тражити потреба и обим израде студије процене утицаја овог пројекта, на животну средину. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације. Решење издаје надлежни општински орган.

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

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

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

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру парцеле. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. У објектима и

просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење.

8. Услови за саобраћајно и прикључење на инфраструктуру:

8.1. Прилаз објекту за моторна возила и пешаке, биће преко приступног пута са локалног општинског пута Банатска Суботица -Добричево, на кат. парц. бр.1582/1, К.О. Добричево, према условима надлежног јавног предузећа ДЈУП „ Белоцркванска језера“, Бела Црква број: 1392-02/2024-02 , од 11.07.2024.године.

ROP-BCR-11894-LOCH-3-HPAP-3/2024

8.2. ***Прикључак на водоводну мрежу***: Није предвиђен прикључак на водовод и канализацију. Снабдевање водом за потребе објекта и противпожарну заштиту биће из Резервоара за хидрантску мрежу капацитета 150м3.

До изградње канализације одвод техничке воде прикључити на водонепропусну септичку јаму . Непропусну септичку јаму лоцирати тако да буде удаљена од објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,0 м и то само на нижој коти, и минимално 3,0 м од економског објекта и границе парцеле. Према ИДР-у за овај објекат није предвиђен прикључак на канализацију.

● ***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.

8.3. Нови прикључак на електроенергетску мрежу је потребан: Објекат ће бити снабдевен ел.енергијом са оближње стубне трафо станице. Потребан је прикључак снаге 43,47 kw са осигурачима 3 x 63A у свему према условима надлежног дистрибутера, који ће се користити за црпну станицу резервоара, осветљење, паник светло и утичнице.

Прикључак новог објекта биће на електроенергетску мрежу у свему према условима ЕПС-а, ПД „ Електродистрибуција Панчево“, број 8 Ц.1.1.0.-Д.07.15 – 322943 -24, од 15.07.2024. год. и типском Уговору број: 8 Ц.1.1.0. – Д.07.15 –322943 -24-UGP од 15.07.2024. године, приложеном уз ове услове, који се попуњен и потписан прилаже уз пријаву радова кроз обједињену процедуру.

Након исходовања 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 исходовања грађевинске дозволе, може директно обратити „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Панчево, <u>ради закључивања Уговора о исходовању инвестиционо- техничке документације.</u>

ROP-BCR-11894-LOCH-3-HPAP-2/2024

8.4. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија : Услови МУП- а, Републике Србије, сектор за ванредне ситуације, одељење у Панчеву, 07.22.1. **број: 217- 3-909/ 24-01, од 11.07.2024.** године.

ROP-BCR-11894-LOCH-3-HPAP-1/2024

9. Посебни услови: Заштита животне средине: Мере заштите животне средине за предметни пројекат су дефинисане решењем број: 001640426 2024 08390 004 000 380 001 од 31.05.2024.год. да није потребна израда студије процене утицаја пројекта, које је издао надлежни општински орган.

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).

Угроженост од екстремно неповољних климатолошких вредности: На подручју општине Бела Црква могу се јавити у одређеним условима, екстремно неповољне вредности климатских фактора (ветар, олуја, град, пожар..), који могу неповољно утицати на насељске и ваннасељске просторе и на ремећење редовних активности становништва.

10. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:
Није потребна је израда ПДР-а и урбанистичког пројекта.

Економски бјекат - складиште за смештај пољопривредних производа је објекат и за чију изградњу се издаје Решење о извођењу радова на основу члана 145. Закона о планирању и изградњи. Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. овог Закона, који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", бр.96/2023).

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

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 96/2023), 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 Брадваровић дипл.инж.арх.

Шеф одсека за урбанизам
Татјана Брадваровић дипл.инж.арх.