Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-10151-LOCH-2/2024
Заводни број: 001611749 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 13.05.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву **Број: ROP-BCR-10151-LOCH-2/2024**, инвеститор Јеремија Попа,ул.Васка Попе бр.58, Гребенац **за издавање усаглашених локацијских услова**, **за изградњу два економска објекта П+0, 1) подно складиште за пољопривредне производе и 2) помоћни објекат за пољопривредну механизацију, на катастарској парцели број 876/2, К.О. Добричево,** поднетог преко овлашћеног пуномоћника и одговорног лица Златибора Андрејића, дипл.инж.арх. пројектант: биро за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „ СТАТИК “ д.о.о. из Ковина, ул.Смедеревска 72, главни пројектант Андрејић Филип, 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 два економска-пољопривредна објекта П+0, 1) подно складиште за пољопривредне производе и 2) помоћни објекат за пољопривредну механизацију, на катастарској парцели број 876/2, К.О. 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 876/2, К.О. Добричево потес „ Дрику Фунтини“ је пољопривредно земљиште у атару насељеног места Добричево, општина Бела Црква.

Парцела се граничи са северне стране са локацијом парцеле бр.876/1, К.О. Добричево на којој се налазе економски објекти земљорадничке задруге „ Агровентура“ и са к.п. бр. 877, парцелом насељског гробља. Са западне са к.п. бр.56, која се налази у грађевинском подручју насеља Добричево, и са јужне стране са к.п.бр. 878, која је пољопривредно земљиште све у К.О. Добричево, а са источне стране има излаз на јавну површину на локални, атарски општински пут на к.п.бр.1593 КО Добричево.

3. Површине катастарске парцеле: Катастарска парцела бр. 876/2, К.О. Добричево, површине 10.581 м^2, је пољопривредно земљиште културе: 1) њива 2.класе површине 10.581м^2, и приватна је својина 1/1, Јеремије Попа из Гребенца , број листа непокретности 375, К.О. Добричево.

Према Просторном плану Општине Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр. 8/2008) Парцела је намењена осталом пољопривредном земљишту.

4. Класа и намена објеката: у функцији пољопривреде - **објекти класе 127 142, категорије Б.**

5. Бруто развијена грађевинска површина: укупна БРГП оба објекта је: 2.990,50 м^2 .
Објекат 1) подно складиште за пољопривредне производе : БРГП је 1.494,77 м^2
Објекат 2) помоћни објекат за пољопривредну механизацију: БРГП је 1.495,73 м^2
Индекс заузетости је 28,26,
Површина под зеленилом је 65,85.

Идејно решење ИДР - бр. 25.03/24, од марта 2024 године, је израдио биро за пројектовање, консалтинг и инжењеринг „ СТАТИК “ д.о.о. из Ковина, ул.Смедеревска 72, одговорно лице Златибор Андрејић, одговорни пројектант Андрејић Филип дипл.грађ.инж., лиценца број: 310 L359 12. Економски 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 876/2, К.О. Добричево, према ситуацији графички прилог 1.1 у ИДР-у - бр. 25.03/24, од марта 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. Објекти су позиционирани тако да буду увучени унутар парцеле, у односу на регулациону линију атарског некатегорисаног пута на кат. парц.бр. 1593 К.О. Добричево.

Целина зоне где се налази кат. парцела бр. 876/2 К.О. Добричево потез „ Дрику Фунтини“ је пољопривредно земљиште у атару насељеног места Добричево, општина Бела Црква.
Парцела се са северне стране граничи са парцелом број. 876/1 К.О. Добричево, на којој се налазе економски објекти земљорадничке задруге „Агровентура“ и са катаст. парцелом бр. 877, парцелом насељског гробља. Са западне стране граничи се са к.п.бр.56, која се налази у грађевинском подручју насеља Добричево, а са јужне стране са к.п.бр.878, која је пољопривредно земљиште све у К.О. Добричево. Са источне стране има излаз на јавну површину на локални, атарски пут на к.п.бр. 1593 К.О. Добричево.
Диспозиција: Објекат се гради на парцели катастарски бр. бр. 876/2 К.О. Добричево и састоји се од следећих функционалних целина:
1. Подно складиште, П=1.494,77 м2
2. Економски објекат, П=1.495,73 м2

Око целог складишта предвидјено је да се изведе интерна саобраћајница (насути пут туцаником), која је уједно и противпожарни пут минималне ширине 3.5 м у свему
према Ситуационом плану, на саобраћајницу, атарског општинског пута на к.п.бр.1593 К.О. Добричево.
Грађевинска линија објекта биће удаљена од регулационе линије за 10 м. Објекти ће бити позиционирани један до другог, у низу.

Укупно предвиђени габарити објеката заједно износе око 30 х 100 м, (појединачно30х50м), површина износи 2.990,50 м^2. Висина слемена предвиђена је на 8.93 м.

Површина катастарске парцеле на којој је планирана изградња два економска објекта је 10.581 м2 , саобраћајница унутар парцеле заузима 626 м2 .
Прикључак на електроенергетске инсталације није предвиђен. Прикључак на водовод биће према условима надлежног јавног предузећа ДЈУП “Белоцрквенска језера”, Бела Црква.
Све инсталације водиће се подземно према условима надлежних органа.
Конструкција: Објекти су класична градња, челична конструкција и кровна решетка, са армирано бетонских темељним стопама, гредама и стубовима. Кровни покривач је
профилисани лим.

Објекат 1 подно складиште за пољопривредне производе и **објекат 2 помоћни објекат за пољопривредну механизацију,** су са северне стране удаљени од кат.парц. бр. 876/1 К.О. Добричево за око 20,0м а са јужне стране од кат. парц.бр. 878, К.О. Добричево за око 4,5м. Приступни пут објектима је са атарског, општинског некатегорисаног пута на кат. парц.бр. 1593 К.О. Добричево.

Није потребна урбанистичко-архитектонска разрада простора израдом Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта , којим би се дефинисали услови за изградњу и уређење простора, јер се не ради о случају када долази до промене у регулацији границе јавног земљишта, тј обликовање површина јавне намене, већ је та локација дефинисана као остало пољопривредно земљиште, графички прилог – лист 1 –Намена простора, у Просторном плану Општине Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр. 8/2008).

Услови за изградњу објеката на пољопривредном земљишту треба да буду ускађени са Законом о пољопривредном земљишту. Објекат пројектовати према техничким прописима за ову врсту објеката по пројектном задатку инвеститора.

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. За све пољопривредне објекте већих капацитета неопходна је израда Студије утицаја објеката на животну средину.

7.1. Услови из Просторног плана Општине Бела Црква:

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 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 израдом 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 општинског, некатегорисаног атарског пута на кат. парц. бр.1593, КО Добричево.

8.2. ***Прикључак на водоводну мрежу***: Снабдевање водом биће према условима надлежног јавног предузећа ДЈУП „ Белоцркванска језера“, Бела Црква број: 761-04/2024, од 19.04.2024.године, или обезбедити са сопственог изворишта - бунара.
Да би се омогућило прикључење објекта на водовод и канализацију потребно је закључивање Уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења ДЈУП „ Белоцркванска језера“, Бела Црква и инвеститора.

До изградње канализације одвод фекалне 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.

● ***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. Прикључак на електроенергетску мрежу није потребан.

9. Посебни услови:

Заштита животне средине: Мере заштите животне средине за предметни 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 112, Милетићева бр.2).

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.