Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Бела Црква
Општинска управа
Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове
Број предмета: ROP-BCR-6379-LOCH-2/2024
Заводни број: : 001122894 2024 08390 004 000 353 018
Датум: 02.04.2024. године
Милетићева 2, Бела Црква, Србија

Општинска управа општине Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора Душана Савића**,** из Беле Цркве, ул.1.октобара 95, **Број: ROP-BCR-6379-LOCH-2/2024**, **за издавање локацијских услова**, **за изградњу два економска објекта – пољопривредних складишта спратности П+0, на кат.пар. број 3223 и 3224/1, К.О. Бела Црква,** поднетог преко овлашћеног пуномоћника Добривоја Стевановића, из Пожеге, пројектант – ИДР-а, биро за пројектовање и консалтинг СГР „Arm Projekt“ из Пожеге, ул. Марке Јевросиме 10, одговорно лице и главни пројектант Добривоје Стевановић дипл.грађ.инж, 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 објекта – пољопривредних складишта спратности П + 0, на парцелама кат. број 3223 и 3224/1, К.О.Бела 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 катастарских парцела обухваћених пројектом: парцеле број 3223 и 3224/1, К.О.Бела Црква, је пољопривредно земљиште изван обухвата грађевинског реона насеља Бела Црква, и налази се близу источног, периферног дела насеља Бела Црква, на локалном, општинском путу за насеље Кусић.

3. Површине катастарских парцела: парцеле број: 3223, површине 29а 89 м^2, њива 3.класе, и парц.бр.3224/1, површине 68а 37м^2, њива 3.класе, укупне површине 98а 26 м^2 - 0,9826 ha, су пољопривредно земљиште у власништву приватног лица Савић Душана 1/1, из Беле Цркве бр.листа непокретности 2254, К.О. Бела Црква.

4. Класа и намена објеката: у функцији пољопривреде - **објекти класе 127 121, категорије А.**

5. Бруто развијена грађевинска површина објеката: укупна БРГП је: 1.059,00 м^2 .
Објекат А: БРГП је 600,00 м^2
Објекат Б: БРГП је 459,00 м^2
Укупна НЕТО површина је: 1.019,48 м^2
Објекат А: је 569,20 м^2
Објекат Б: је 450,28 м^2

Идејно решење ИДР - бр. 11/2024, од фебруара 2024 године, је израдио биро за пројектовање и консалтинг СГР „ Arm Projekt “ из Пожеге, 31210, ул. Марке Јевросиме 10, одговорно лице и главни пројектант Добривоје Стевановић, дипл.грађ.инж., лиценца број: 310 L601 12.

Економски објекти у функцији пољопривреде - два објекта складишта пољопривредних производа који ће се изградити, су слободностојећи.

6. Локација: Објекти су лоцирани на пољопривредном земљишту на парцелама бр. 3223 и 3224/1, К.О. Бела Црква, према ситуацији у ИДР-у, и датим урбанистичким условима.

Регулациона и грађевинска линија: **:** Грађевинска линија објеката који ће се градити на предметним парцелама 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 општинског некатегорисаног пута на кат. парц.бр. 10522 К.О. Бела Црква, **објекат А** за цца 43 м, а **објекат Б** за цца 30м. Са северне стране од кат.парц. бр. 3224/2, К.О. Бела Црква за 6,0м а са јужне стране од кат. парц.бр. 3222, К.О. Бела Црква 10м. Приступни пут објектима је са атарског, општинског некатегорисаног пута на кат. парц.бр. 10522 К.О. Бела Црква.

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.

Објекат А, складиште пољопривредних производа је димензија око 25 х 17 м, спратности П+0 , улаз је са источне стране. Висина објекта до венца: 9,10 м, висина до слемена: 11,73 м, и састоји се од хале са полиуретанским преградама за складиштење пољопривредних производа .

Објекат Б, складиште пољопривредних производа је димензија 30 м х 15,30 м, спратности П+0 , висине објекта до венца 5,0 м, висина до слемена:6,70 м,а улаз је са источне стране.

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 ових објеката од магистралног пута је 20 m, а од регионалног 10m. Минимална удљеност објеката од суседне парцеле је 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:
приступни пут, санитарна вода, електроинсталације, водонепропусна септичка јама и др.
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.10522, КО Бела Црква.

8.2. ***Прикључак на водоводну мрежу***: Снабдевање водом биће према условима надлежног јавног предузећа ДЈУП „ Белоцркванска језера“, Бела Црква број: 462-04/2024, од 12.03.2024.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.

ROP-BCR-6379-LOC-1-HPAP-2/2024

8.3. **Прикључак на електроенергетску мрежу, у свему према условима ЕПС-а, ПД „Електродистрибуција Панчево“, у Панчеву број: 8Ц.1.1.0. - Д.07.15 - 137027-24, од 01.04.2024.год. и Уговору бр**. **8Ц.1.1.0. - Д.07.15 – 137027-24- УГП, од 01.04.2024. године, 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 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, ради закључивања Уговора о исходовању инвестиционо- техничке документације.

ROP-BCR-6379-LOCH-2-HPAP-1/2024

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.

Напомена: Ако су локацијски услови издати за више катастарских парцела, обавезно је до подношења захтева за издавање употребне дозволе, извршити формирање нове грађевинске парцеле, (односно спајање парцела истог власника), тако да објекат буде постављен на једној парцели чији ће власник 1/1 бити инвеститор по условима и у поступку који је прописан чл. 65-68. 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 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.