

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ОПОВО  
ОПШТИНСКА УПРАВА**

Одељење за имовинско правне,  
стамбено-комуналне послове, урбанизам,  
грађевинарство и заштиту животне средине

Број: **ROP-ORO-13713-LOC-2/2018**

Заводни број: **353-13/2018**

Дана: 19.04.2018.године

О П О В О, Бориса Кидрича 10

Општинска управа Опово, Одељење за имовинско правне, стамбено-комуналне послове, урбанизам грађевинарство и заштиту животне средине, на основу члана 2., члана 6. и члана 13. Одлуке о општинској управи (" Општински службени гласник општине Опово", бр.02/2014), поступајући по захтеву Вукмировић Вујадин из Сакула, Ул.ЈНА бр.38 преко пуномоћника ДОО " ПАНУРБИС" Панчево, Максима Горког 2, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/10-УС 24/11, 121/12 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука, 132/2014 и 145/2014), члана 2. став 9. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.35/15 и 114/15), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, бр. 113 /2015 и 96/16), овлашћења начелника општинске управе Опово, бр. 01-3/2018 од 03.01.2018.године и Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011), Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пољопривредног комплекса –фарме крава музара са пратећим садржајима, издаје :

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу пољопривредног радног комплекса –фарма крава музара са пратећим садржајима

Увидом у услове за пројектовање и прикључење број 8В.1.1.0.-D-07.13.-94844-18 од 01.04.2018.године издате од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електодистрибуција Зрењанин а сходно члану 2. став 9. Уредбе о локацијским условима (Сл. Гласник РС бр. 35/2015 и 114/15), констатовано је да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је:

Закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електодистрибуција Зрењанин и инвеститора или јединице локалне самоуправе. Сада не постоје услови за прикључење објекта корисника на дистрибутивни систем електричне енергије.

Услов за прикључење је изградња недостајуће електродистрибутивне мреже коју чине:

-реконструкција постојеће надземне нисконапонске електродистрибутивне мреже 0,4кV у делу улице Југословенске армије у Сакулама уз изградњу нове надземне мешовите мреже 20 кV и 0,4кV на место исте;

-изградња нове дистрибутивне стубне трафостанице 20/0,4 кV 400/400 кVA EV-4 подтип 1.0.1.на крају улице;

-изградња нове подземне нисконапонске електродистрибутивне мреже 0,4 кV од будуће стубне трафостанице до будуће слободностојеће кабловске прикључне кутије EB-2П у

кућишту САБП/800 са бетонском капом(ССКПК) испред парцеле старанке(инвеститора) -на парцели број 5706 К.О.Сакуле-пут Сакуле-Идвор.

Цртеж недостајуће електродистрибутивне мреже је у прилогу Услови.

### 1.БРОЈ , ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ И ЛОКАЦИЈА

Број и КО катастарске парцеле	2091/1 КО САКУЛЕ
Површина катастарске парцеле	88 а 09м <sup>2</sup>
Место, улица и број	Сакуле,

### 2.КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНИ ЗА ИЗГРАДЊУ

#### 2.1. Објекат фарме

Намена објекта	Пољопривредни –стаје за стоку-стаја за краве
Класификациони број	127 112
Категорија	Б

#### 2.2.Производни објекат

Намена објекта	Пословна зграда
Класификациони број	122 011
Категорија	Б

#### 2.3. Објекат стамбено-пословни

Намена објекта	пословни	Стамбене зграде са једним станом
Класификациони број	127 122	111 011
Категорија	Б	А
Учешће у укупној површини објекта	50%	50%

#### 2.4.Објекат Силажне јаме

Намена објекта	Зграда за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа
Класификациони број	127 122
Категорија	А

#### 2.5.Објекат складишни-надстрешница

Намена објекта	Зграда за смештај пољопривредних производа
Класификациони број	127 121
Категорија	А

#### 2.6.Економски објекат -депонија за одлагање и зрење чврстог ђубрива

Намена објекта	Остале пољопривредне зграде
Класификациони број	127 141
Категорија	А

### 3.БРУТО ПОВРШИНА СВИХ ОБЈЕКТА ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ ЈЕ П=2442м<sup>2</sup>

1. Објекат фарме (слободностојећи објекат) је П=949,98м<sup>2</sup>
2. Производни (слободностојећи објекат) је П=143,73м<sup>2</sup>
3. Објекат стамбено-пословни(слободностојећи објекат) је П=201,88м<sup>2</sup>
4. Објекат силажне јаме (слободностојечи објекат) је П=481,25м<sup>2</sup>
- 5.Објекат складишни- надстрешница(слободностојећи објекат) је П=449,77м<sup>2</sup>
- 6.Економски објекат- депонија за одлагање и зрење чврстог ђубрива је П=153,75м

#### 4. НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ОСНОВУ КОГА СЕ ИЗДАЈЕ

- на основу Просторног плана општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011)

**НАПОМЕНА:** На основу наведеног плана предметна локација је условљена израдом Урбанистичког пројекта за које инвеститор путем ДОО“ ПАНУРБИС“ Панчево, Максима Горког 2 , урадио Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пољопривредног радног комплекса-фарма крава са пратећим садржајима на кат.парц.топ.бр.2091/1коКО САКУЛЕ , бр.техн.дневн.35.15 од новембра 2015.године под бројем 350-24/2015 за које је издата потврда надлежног органа да НИЈЕ У СУПРОТНОСТИ са Просторним планом општине Опово.

#### 5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

##### 3.1 НАМЕНА ОБЈЕКТА

- **Намена простора:** Предметна катастарска прарцела се налази у зони ван грађевинског подручја .Предметни простор је разрађен Урбанистичким пројектом а на основу Просторног плана општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011)

Подручје обухваћено Урбанистичким пројектом се налази у простору изван грађевинског подручја, удаљено око 200м од насељеног места Сакуле, у целини са наменом пољопривредно земљиште типа (врсте) „њиве“.

- **Врста и намена објекта :** Планирана је изградња шест слободностојећи објеката на предметном простору са наменом пољопривреде .

#### 5.a. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

##### III – 2.3.4. Фарме

Фарма је радни комплекс са објектима и простором за држање и узгој животиња: копитара, папкара, живине и кунића, пужева и др. Комплекс фарме градити у складу са овим Планом и Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", бр. 81/06).

Удаљеност фарми од грађевинског подручја насеља, спортско-рекреативних и других јавних комплекса, као и међусобна удаљеност фарми на којима се узгајају исте, односно различите врсте животиња, мора бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област. Ови објекти морају се лоцирати на компактном и добро оцедитом земљишту, по могућству слабије бонитетне класе. Величину парцеле дефинисати у складу са капацитетом и врстом производње, с тим да се мора обезбедити довољно простран круг фарме, који ће омогућити повезаност свих функционалних делова.

У оквиру фарме треба формирати два одвојена блока - технички и производни. Технички блок подразумева изградњу: објеката за смештај радника, складишта хране, карантинске просторије, машински део, просторије за ветеринарске прегледе, мини клинику за принудна клања и сл. Неопходно је обезбедити посебан простор за уништавање или одлагање уинулих животиња. У производном делу налазе се објекти за узгој животиња, који морају бити подељени по категоријама - за приплодне животиње, за узгој подмлатка и за тов.

Максимална спратност објеката у комплексу је П+Пк, максимална спратност објеката за узгој животиња и помоћних објеката је приземље - П. Минимална удаљеност објеката за узгој животиња од границе суседне парцеле је 3,0m. Сви објекти намењени држању и узгоју стоке морају бити пројектовани и грађени према нормативима и стандардима за изградњу ове врсте објеката и конкретне врсте животиња, уз примену санитарно-ветеринарских, хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова. Простор за одлагање стајског

Ћубрива мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине, наспрот правцу главних ветрова и мора да буде удаљен минимално 50,0m од објеката за животиње.

Унутрашње саобраћајнице треба градити тако да се обезбеди кружни ток саобраћаја (чисти и прљави путеви). Путеви који се користе за довоз животиња, хране за животиње, чистих простирки и опреме не смеју да се укрштају са путевима који се користе за одвоз стајског ѳубрива, отпадних вода и лешева животиња. Повезивање фарми са мрежом јавних саобраћајница обезбедити приступним путем одговарајуће ширине и изграђеним од чврстог материјала. На уласку у комплекс изградити дезинфекциону баријеру минималне дужине 5,0m и ширине минимално 3,0m. Улаз у фарму мора бити под надзором на којем се обавезно води евиденција о уласку и изласку ѳуди, животиња и возила из круга фарме. Круг фарме мора бити ограђен оградом, која спречава неконтролисани улазак ѳуди и животиња.

Изградња и реконструкција објеката пољопривредне производње (фарме), који се због величине капацитета или специфичне технологије производње, не могу градити у насељу, вршиће се у атару имајући у виду и следеће услове за избор локације:

- објекте треба лоцирати на мање квалитетним типовима земљишта, а уколико то није могуће, према предностима осталих локационих фактора;
- одређена ограничења могу представљати микрорељефне карактеристике, што се посебно односи на изградњу већих сточарских капацитета са неопходним додатним површинама и економским двориштима који захтевају заравњене површине;
- производно-сточарске капацитете градити у близини ливада и пашњака, како би се створили услови за комбиновану исхрану на слободним просторима и у затвореним објектима;
- код изградње објеката сточних фарми мањег капацитета предност имају локације уз општинске и атарске путеве, у близини насеља, како би се могао обезбедити прикључак на постојећу насељску инфраструктуру (пут, електроенергетска мрежа, водоводна мрежа...),
- основни услов при избору локације је могућност трајног решења прихватања и одвођења сувишних површинских и подземних вода; предност у овом смислу имају локације у непосредној близини мелиоративних канала, јер ће се тако постићи боље одвођење сувишних вода са уређене површине комплекса;
- фарма мора да буде изграђена тако да омогући одговарајуће микроклиматске и зоохигијенске услове зависно од врсте животиња.
- Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7□МЦС скале.

#### **4.ПОДАТКЕ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА НА ПАРЦЕЛИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ**

- Увидом у копију плана издату од РГЗ-а, Служба за катастар непокретности Опово на предметној неме објеката .

#### **5.УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ,КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

##### **5.1.Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру:**

- Приступ парцели остварити директно на кат.парцелу бр.5706 ко Сакуле, Сакуле –пут Идвор и пољски пут 5737 К.О.Сакуле.

##### **5.2. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру**

**5.2.1.Водоводна инфраструктура:** У свему према условима надлежног ЈП «Младост» Опово бр.267-2/2015 од 19.06.2015. године , 267-1/2015 од 20.05.2015.г.267-3/2015 од 06.08.2015.год. прибављени у поступку Урбанистичког пројекта.

Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа, преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0m иза регулационе линије

**5.2.2.Канализациона инфраструктура:** У свему према условима (потврди) надлежног ЈП «Младост» Опово бр. 267-2/2015 од 19.06.2015. године , 267-1/2015 од 20.05.2015.г.267-3/2015 од 06.08.2015.год. прибављени у поступку Урбанистичког пројекта

До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. 3,0m од свих објеката и границе парцеле. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле.

**5.3.Електроенергетска инфраструктура:** У свему према „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електодистринуција Зрењанин,Панчевачка 46,број 8В.1.1.0.-D-07.13.-94844-18 од 01.04.2018.године

**НАПОМЕНА:**

На основу горе наведених услова изградња објеката није могућа без испуњавања додатних услова.

**5.4. Телекомуникација:** У свему према условима бр.6995/193046/2-2015СБ од 09.06.2015.год.прибављени у поступку Урбанистичког пројекта

#### **6.ДРУГИ УСЛОВИ У СКЛАДУ СА ПОСЕБНИМ ЗАКОНОМ**

**6.1. Заштита животне средине и културних добара:** У поступку израде урбанистичког пројекта инвеститор односно носиоц пројекта ДОО“Панурбис“Панчево прибављено је решење бр.501-42/2015 од надлежног органа да није потребна процена утицаја на животну средину.

**6.2. Услови противпожарне заштите:**Претходни услови МУП-а, Сектор за ванредне ситуације , Одењење за ванредне ситуације у Пнчеву **09/23 бр.02-217-4612/18-1** од 03.04.2018.године. На основу горе издатих услова за предметну изградњу није пропиана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл.33. Закона о заштити пожара („Сл.гл.РС“,бр.111/09 и 20/15).

**6.3.Санитарна заштита:** У свему према условима бр.138-53-00292-2/2018-11 од 04.04.2018.године издати од Покрајинског секретаријата за здравство, социјалну политику и демографију ,Одсек за санитарну инспекцију Панчево.

**6.4.Завод за заштиту споменика културе:** У поступку израде урбанистичког пројекта инвеститор односно носиоц пројекта ДОО“Панурбис“Панчево прибављено је Решење бр.489/2 од Завода за заштиту споменика културе у Панчеву

**6.5.Водопривредни услови:** У свему према Водним условима бр.І-485/5-18 од 12.04.2018.године издато од стране ЈВП“ВОВЕ ВОЈВОДИНЕ “ Нови Сад

**6.6.Цивилна заштита:** Чланом 64.Закона о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“,број 111/09 92/11)којим је прописана обавеза инвеститора за плаћање накнаде за изградњу склоништа брисан је Законом о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Сл.гласник РС“,бр.93/12)

**6.7.Енергетска ефикасност:** Одговорни инжењер за енергетску ефикасност је дужан да изради елаборат енергетске ефикасности који садржи прорачуне, текст и цртеже , за објекте које је потребно а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда(„Сл.гласник РС“,број 61/2011) и Правилником о условима ,садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда(„Сл.гласник РС“,број 69/2012)Елаборат енергетске ефикасности је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе

#### **7.Посебни услови пројектовања за несметано кретање лица са посебним потребама:**

- Планирани објекта пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, омогућава неометан приступ ,кретање и боравак и рад.
- 

#### **8. Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште:**

- Предметна кат. парцела топ.бр. 2091/1 КО Сакуле се налази у зони ван грађевинског подручја

### **9.МОГУЋЕ И ОБАВЕЗУЈУЋЕ ФАЗЕ У РЕАЛИЗАЦИЈИ ПРОЈЕКТА**

У случају да се објекат састоји из више архитектонских или техничко –технолошких целина инвеститор има право фазне изградње што ће бити дефинисано главним пројектом :

- **Планирани објекат неће се градити фазно.**

### **10.ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ**

Пројекат за грађевинску дозволу израђује се у складу са чланом 118а. Закона о планирању и изградњи («Сл.гласник РС» 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14и 145/14) и Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничкедокуменатације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС” број 23/15) и осталим подзаконским актима.

Елаборат о енергетској ефикасности прилаже се уз пројекат за грађевинску дозволу за зграде за које је, према прописима којима се уређује енергетска ефикасност, прописана изарада елабората енергетске ефикасности.

**На основу ових локацијских услова инвеститор не може да поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе пре него што закључи уговор о опремању земљишта са имаоцем јавног овлашћења „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин а у складу са условима за пројектовање и прикључење број 8В.1.1.0.-D-07.13.-94844-18 од 01.04.2018.године издат од стране „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин.**

### **11.Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања**

Саставни део ових локацијских услова чини Идејно , бр.тех.днев.23.18 од марта 2018.године израдено од стране ДОО“ ПАНУРБИС“ Панчево, Максима Горког 2, одговорно лице пројектанта и главни пројектант је Аља Филиповић, дипл.инж.арх. урађено у складу са наведеним планским документом, као и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења:

- ЈП «Младост» Опово бр. 267-2/2015 од 19.06.2015. године , 267-1/2015 од 20.05.2015.г.267-3/2015 од 06.08.2015.године;
- „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин,Панчевачка 46,број 8В.1.1.0.-D-07.13.-94844-18 од 01.04.2018.године;
- ЈВП“ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ “ Нови Сад, бр.1-485/5-18 од 12.04.2018.године;
- Покрајински секретаријат за здравство, социјалну политику и демографију ,Одсек за санитарну инспекцију Панчево, бр.138-53-00292-2/2018-11 од 04.04.2018.године;
- МУП-а, Сектор за ванредне ситуације , Одељење за ванредне ситуације у Панчеву 09/23 бр.02-217-4612/18-1 од 03.04.2018.године.

### **12.ТРОШКОВИ ПОСТУПКА**

Утврђују се трошкови поступка за издавање локацијских услова од стране надлежног органа у износу од 5.000,00динара.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** подносилац захтеве да трошкове прибављања услова и то: „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин у износу од 16.772,40 динара, ЈВП“ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД у износу 23,099.52динара и трошкови РГЗ ОПОВО износу од 2.080,00 динара уплати у законском прописаном року на жиро рачуне наведене у рачунима о наплати трошкова који кроз ЦИС достављени директно подносиоцу захтева.

**13.** Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор и утврђује се на основу Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Општински сл.гл. општине Опово“, бр.2/2015).

**УПУСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ**

Против овог акта допуштен је приговор Општинском већу општине Опово у року од 3 дана од дана издавања локацијских услова. Приговор се предаје преко ЦИС-а, таксиран са 460,00 динара републичке административне таксе.

**Обрађивач**

Јасна Кочовић, дипл. инж. арх.

**ДОСТАВИТИ:**

1. Именованом (2x)
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Архиви

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**

Раде Цветановић, маст. инж. грађ.