

**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-3/2020**

Заводни број: **353-35/2020**

Дана: 24.08.2020.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), поступајућу по захтеву \_\_\_\_\_ 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.72/09 , 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС , 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14 83/18, 31/19 , 37/19-др.закон и 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС”, бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015 и 117/2017), овлашћења начелника општинске управе Опово, бр. 01-3/2020 од 03.01.2020.године , Просторног плана општине Опово ("Општински службени гласник општине Опово" бр.3/2011) и 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

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

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

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

**2.1. Објекат фарме**

Намена објекта	<b>Пољопривредни –стаје за стоку-стаја за краве до 4000м<sup>2</sup></b>
Класификациони број	<b>127 112</b>
Категорија	<b>Б</b>

**2.2.Производни објекат**

Намена објекта	<b>Пословна зграда –зграде које се употребљавају у пословне сврхе до 400м<sup>2</sup></b>
Класификациони број	<b>122 011</b>
Категорија	<b>Б</b>

**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	Б

**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**

- Просторни план општине Опово (“Општински службени гласник општине Опово” бр.3/2011)
- Урбанистички пројекат за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације за изградњу пољопривредног комплекса –фарме крава музара са пратећим садржајима на кат. парцели топ.бр.2091/1 к.о.Сакуле израђен од стране „ ПАНУРБИС“ из Панчева , Максима Горког бр.5, бр.тех.днев.35.15. од новембра 2015.године одговорни урбаниста Аља Филиповић-лиценца бр.200 0381 03,

**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 угинулих 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 ђубрива мора бити смештен, односно изграђен тако да се спречи загађивање околине, насупротив 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 ђубрива, 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 људи, животиња и возила из круга фарме. Круг фарме мора бити ограђен оградом, која спречава неконтролисани улазак људи 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<sup>+</sup>МЦС скале.
- **За предметни простор Потврђен је урбанистички пројекат на основу Потврде бр.350-24/2015-III од 14.12.2015.године и у складу је са условима датим у овом акту**

#### **Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове**

Изградња објеката, односно извођење радова 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.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонираног простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели лоцирати мин. 3,0m од објекта и границе парцеле.

На грађевинској парцели мора се обезбедити мин. 30% озелењених површина. Композицију зелених површина треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу треба да чини урађен и негован травњак отпоран на гажење.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Закономима и Правилницима који регулишу конкретну област. 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. Објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

#### **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 израде 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.године 267-3/2015 од 06.08.2015.год. прибављени у поступку израде 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 Електодистрибуција Зрењанин,Панчевачка 46,број 8В.1.1.0.-D-07.13.-224052-20 од 19.08.2020.године Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8В.1.1.0.-D-07.13.-224052-20-UGP од 20.08.2020.године које је потребно попунити и својеручно потписан наведени уговор се скенира , оверава електронским потписом и доставља надлежном органу који спроводи обједињену процедуру уз захтев за пријаву радова.

### **НАПОМЕНА**

Уз захтев за пијаву радова обавезно доставити скенирани потписани уговор од старане инвеститора

**5.4. Телекомуникација:** У свему према условима бр.6995/193046/2-2015СБ од 09.06.2015.год.прибављени у поступку израде 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 , Одељење 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 прописана 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 на основу захтева 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 (“Службени гласник Републике Србије” бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС, 132/14, 145/14 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/2020), Правилником садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта и осталим важећих 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 израда елабората енергетске ефикасности.

**12.ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ ВАЖЕ 24 МЕСЕЦА ОД ДАНА ИЗДАВАЊА ИЛИ ДО ИСТЕКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ ИЗДАТЕ У СКЛАДУ СА ОВИМ УСЛОВИМА**

Саставни део ових локацијских услова чини Идејно решење, бр.тех.днев.42.16 од јуна 2016.године израдено од стране ДОО“ ПАНУРБИС“ Панчево, Максима Горког 2, одговорно лице пројектанта и главни пројектант је Аља Филиповић, дипл.инж.арх. 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.године и 267-3/2015 од 06.08.2015.године;
- „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београда, Огранак Електродистрибуција Зрењанин, Панчевачка 46, број број 8В.1.1.0.-D-07.13.-224052-20 од 19.08.2020.године;
- ЈВП“ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ“ Нови Сад, бр.І-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 5.000,00 динара.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** подносилац захтеве да трошкове прибављања услова и то: „ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА“ Д.О.О. БЕОГРАДА, Огранак Електродистринуција Зрењанин у износу од 30.134,40 динара , трошкови РГЗ, СКН ОПОВО износу од 1.080,00 динара и РГЗ ОДЕЉЕЊЕ ЗА КАТАСТАР ВОДОВА ПАНЧЕВО у износу од 760,00 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) и на основу истог предметна локација се налази у четвртој зони.

## **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 480,00 динара републичке административне таксе.

Обрађивач  
Јасна Кочовић, дипл. инж. арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА**  
Раде Цветановић, маст. инж. грађ.

## **ДОСТАВИТИ:**

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