



Република Србија  
Општина Стара Пазова  
Општинска управа Стара Пазова  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ  
Број: ROP-SPZ-14741-LOC-1/2022  
Дана: 23.11.2022. године  
Стара Пазова, Светосавска бр.11  
Број телефона: 022/310-170  
БС

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
ЗА ДОГРАДЊУ ФАРМЕ КРАВА НА ПЕТРОВИЋ САЛАСУ  
на кат. парц. бр. 2583/2 к.о. Белегиш,  
Белегиш**

**Законски основ за израду локацијских услова:** Локацијски услови израђују се на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018 (чл. 105-110 нису у пречишћеном тексту), 31/2019, 37/19 др. Закон, 9/20 (чл. 50-55 нису у пречишћеном тексту) и 52/2021), чл. 118. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 18/16 и 95/18), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 115/20), члана 17. Одлуке о организацији Општинске управе општине Стара Пазова („Сл. лист општина Срема“, број 40/19), по Решењу о давању овлашћења од стране начелника Општинске управе Стара Пазова бр. 031-111/2021-III од 21.07.2021. год.

**Плански документ:** Просторни план општине Стара Пазова до 2025. године („Сл. лист општина Срема“, бр. 12/09, 17/12, 38/13, 7/19 и 40/19) и План детаљне регулације за изградњу фарме крава на „Петровић саласу“ у к.о. Белегиш („Сл. лист општина Срема“ број 6/10).

**Урбанистички пројекат:** Урбанистички пројекат за доградњу фарме крава на Петровић саласу на кат. парц. бр. 2583/2 к.о. Белегиш, израђен од стране ЈУП „Урбанизам“ из Старе Пазове, на који је Комисија за планове општине Стара Пазова дала позитивно мишљење на 336. седници одржаној дана 13. фебруара 2020. године и који је потврђен од Одељења за урбанизам и грађење Општинске управе Стара Пазова, дана 02.03.2020. године под бројем 350-21/2020-III-05.

**Подносилац захтева:** „NAPREDAK“ д.о.о. (ПИБ 100537245)  
из Старе Пазове, ул. Голубиначки пут бр. 17

**Законски заступник:** Љубинко Мијатовић  
из Београда

**Број и дан подношења захтева:** ROP-SPZ-14741-LOC-1/2022 од 16.05.2022. године.

**Подаци о локацији:** Ван границе грађевинског рејона - пољопривредно земљиште. Земљиште ван границе грађевинског рејона насеља Белегиш намењено за пољопривредно земљиште, тачније за подручје интензивне ратарске производње.

У атару општине Старе Пазове дозвољене су делатности везане за ратарство, сточарство, повртарство, чување и складиштење пољопривредних производа и примарна прерада пољопривредних производа.

**Катастарска парцела:** Према увиду у Јавни приступ Републичког геодетског завода кат.парц. бр. 2583/2 к.о. Белегиш, уписана је у лист непокретности број 2990 к.о. Белегиш, у површини од 13ха 47а 68м<sup>2</sup>.

**Намена парцеле:** На подручју Општине, могућа је изградња изван насеља и грађевинских подручја, на пољопривредном земљишту, следећих објеката:

- *комплекси примарне пољопривредне производње, (фарме, рибњаци, гајење печурака и пужева, стакленици, пластеници )*
- *комплекси у функцији пољопривредне производње, (економска дворишта у атару, објекти у функцији виноградарства и воћарства, објекти у функцији производње садница*
- *комплекси за складиштење и примарну прераду пољопривредних производа,(комплекси за складиштење пољопривредних производа и комплекси за примарну прераду пољопривредних производа )*
- *саобрћајни, водопривредни, комунални, енергетски, телекомуникациони објекти и инфраструктура*
- *објекти за експлоатацију минералних сировина*

**Врста земљишта:** Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја.

**Степен заузетости парцеле:** Максимални степен заузетости према урбанистичком пројекту је 30.461м<sup>2</sup>.

*Степен заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.*

**Индекс изграђености парцеле:** Није дефинисан планским документом.

*Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.*

**Минимална површина под зеленилом:** Степен зелених површина према урбанистичком пројекту је 60%, тј. 80.861м<sup>2</sup>.

**Намена објекта:** На кат. парц. бр. 2583/2 к.о. Белегиш проширује се постојећи комплекс за фарму крава, капацитета 700 крава са 22 (двадесет и два) постојећа објекта, за још 700 крава.

Постојећи објекти комплекса су: измузиште, штала за музне краве, радионица, остава за компресор (технички блок), породилиште и теларник, објекат за јунице са надстрешницом, штала за музне краве, штала за засушне краве са надстрешницом и карантинном, бунари са хидрофорским постројењем, сењак, трафо станица агрегат, пумпа за гориво, димњак, тренч силос.

На комплексу је планирана изградња следећих објеката: штале за музне краве, две надстрешнице за говеда, два тренч силоса, платоа за чврсти стајњак, нове лагуне, саобраћајница које ће повезивати старе и нове објекте међусобно, као и са јавном површином и сва потребна инфраструктура.

Планирани објекти су:

- Објекат 23 – Штала за музне краве смештајног капацитета 704 грла, нето површине око 7.575м<sup>2</sup>, бруто површине око 7.635м<sup>2</sup>
- Објекат 24 – Надстрешница за смештај говеда капацитета 200 грла, нето површине око 535м<sup>2</sup>, бруто површине око 555м<sup>2</sup>
- Објекат 25 – Надстрешница за смештај говеда капацитета 200 грла, нето површине око 535м<sup>2</sup>, бруто површине око 555м<sup>2</sup>
- Објекат 26 – Земљана лагуна за прихватање и одлагање течне фазе стајњака, обложена непропусном фолијом, нето површине око 4.190м<sup>2</sup>, бруто површине око 4.725м<sup>2</sup>
- Објекат 27 – Тренч силос за складиштење силаже, сенаже и силираног зрна или клипа са зрном кукуруза, нето површине око 1.585м<sup>2</sup>, бруто површине око 1.600м<sup>2</sup>
- Објекат 28 – Тренч силос нето површине око 1.585м<sup>2</sup>, бруто површине око 1.600м<sup>2</sup>
- Објекат 29 – Плато за чврст стајњак за одлагање чврсте фазе сепарираниог стајњака и чврстог стајњака са сламом из породилишта и објекта за најмлађе јунице, нето површине око 1.350м<sup>2</sup>, бруто површине око 1.375м<sup>2</sup>.

Саобраћајнице ће имати укупну површину од око 19.950м<sup>2</sup>.

**Класификација и категорија објекта:**

- Објекат 23 – Штала за музне краве – В – 127113 – 100%
- Објекат 24 – Надстрешница за говеда – 127111 – А – 100%
- Објекат 25 – Надстрешница за говеда – 127111 – А – 100%
- Објекат 26 – Лагуна за течни стајњак – 242002 – Г – 100%
- Објекат 27 – Тренч силос – 127131 – Б – 100%
- Објекат 28 – Тренч силос – 127131 – Б – 100%
- Објекат 29 – Плато за чврсти стајњак – 242002 – Г – 100%

**Фазност изградње:** Нема фазне изградње.

**Тип објекта:** Слободностојећи објекти.

**Спратност објекта:** Максимална спратност, објеката на комплексу је П+Пк, максимална спратност објекта за узгој животиња и помоћних објеката је приземље – П+0.

Спратност планираних објеката је П+0.

**Заузетост парцеле под објектом:** Максимални степен заузетости према урбанистичком пројекту је 30.461м<sup>2</sup>.

Заузетост под постојећим објектима износи 12.465м<sup>2</sup>, а под планираном доградњом око 16.665м<sup>2</sup>.

Укупна заузетост износиће око 29.130м<sup>2</sup>.

**Бруто развијена површина свих етажа:** Максимална дозвољена изграђеност парцеле није дефинисана Планом.

Изграђеност под постојећим објектима износи 12.465м<sup>2</sup>, а под планираном доградњом око 16.665м<sup>2</sup>.

Укупна изграђеност је око 29.130м<sup>2</sup>.

*Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, паранетима и оградама).*

**Корисна површина објекта:** Укупна корисна површина планираних објеката је око 17.355м<sup>2</sup>.

**Карактер објекта:** Стални.

**Осветљење и вентилација:** Све просторије у објекту морају имати вентилацију, дневно или вештачко светло.

**Мере заштите:**

- Термичка заштита: Термичку заштиту предвидети за 2 (другу) климатску зону.
- Сеизмичка заштита: Објекат предвидети за 8 (осми) степен сеизмичности.
- Заштита животне средине: На основу Обавештења о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издатог од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-252/2022-III-01 од 29.09.2022.године, неопходно је подношење захтева за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину.
- Заштита природе: На основу Решења о условима заштите природе, издатог од Покрајинског секретаријата за заштиту природе, 03 бр.020-3172/4 од 18.11.2022.године у обухвату простора коме припада катастарска парцела бр. 2583/2 к.о. Белегиш нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије
- Противпожарна заштита: Према условима у погледу мера заштите од пожара од Републике Србије, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту 09.29 Број 217-16167/22 од 30.09.2022. год. нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара.

Сходно чл. 123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронском путем („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 68/19) и чл. 33 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

**Нивелација и регулација:** Објекат прилагодити ситуацији на терену и регулисати га према графичком прилогу који је саставни део ових локацијских услова са датим регулационим и грађевинским линијама. Минимална удаљеност објеката за узгој животиња од границе суседних парцела је 3,00м.

**Обрада слободних површина:** Слободне површине парцеле уредити у виду травнатих површина. Све слободне површине парковски уредити са засадом високог и ниског растиња. Минимално 30% зелених површина. Према грађевинским парцелама стамбене намене треба уредити зону зеленила ширине мин. 1м.

**Пешачке и приступне саобраћајнице:** Кат. парц. бр. 2583/1 к.о. Белегиш има директан излаз на локални пут Стара Пазова – Сурдук, као и на некатегорисан пут кат. парц. бр. 2584 к.о. Белегиш. Прикључак на саобраћајницу планирати као два посебна улазно/излазна прикључка који морају бити прилагођени меродавном теретном возилу у функционалном и безбедносном смислу, како је предвиђено Урбанистичким пројектом. Све саобраћајнице су двосмерне, ширине од 3,50м која је задовољавајућа у датим условима интерног саобраћаја.

Главни улази у комплекс су постојећи и они се задржавају, на улазима су постављене дезобаријере. По ветеринарско-санитарним прописима, паркирање за запослене и посетиоце мора да буде ван оквира фарме. Паркирање путничких возила је обезбеђено у оквиру парцеле локалног пута у непосредној близини једног од улаза.

**Одводњавање површинских вода:** Условно чисте атмосферске воде могу се одвести у зелене површине на парцели корисника, или ретензиони простор унутар парцеле.

**Одводњавање фекалних вода:** Канализацију употребљених вода спровести у водонепропусне септичке јаме, које на парцели треба лоцирати минимално 3м од објеката и граница парцеле. Технолошке отпадне воде испуштати у водонепропусни резервоар.

**Врста и висина ограда:** Парцеле се могу ограђивати оградом висине максимално до 2,20м. Ограда и стубови се постављају на удаљености од минимум 1,00м од међне линије.

**Загревање објекта:** Објекти се не греју.

**Подземне инсталације:** Приликом предметне изградње водити рачуна о постојећој надземној и подземној инсталацији и околним суседним објектима. Све нарушене јавне и остале површине довести у првобитно стање.

Према Уверењу од РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, нема уписаних водова за предметну парцелу.

**Услови прикључења на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

- Саобраћајни услови:

Према условима од „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 110 2022 од 10.10.2022.год.

- Електро услови:

Према Условима од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-422263-22 од 05.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.10.2022. год.

- Водни и канализациони услови:

Према Техничким условима од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9418 од 07.10.2022.год.

Према Водним условима од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1048/5-22 од 11.10.2022.год. обавеза Инвеститора је да од надлежног органа АП прибави, до подношења захтева за издавање водне дозволе, решење о утврђеним и овереним билансним геолошким резервама подземних вода на изворишту. Такође је обавеза Инвеститора да након изградње предметних објеката, а према члану 122. Закона о водама, прибави водну дозволу за цео комплекс фарме крава“Петровић салаш“.

- ТТ услови: Према Техничким условима од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и

изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-395327/1-2022 од 29.09.2022. год.

- Гасни услови:

Према условима а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова број 3338-2/22 од 28.10.2022.год.

**Напомена:**

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.



#### Саставни део локацијских услова са прилозима и таксама:

1. Копија катастарског плана за кат.парц. бр. 2583/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Служба за катастар непокретности Стара Пазова, бр. 952-04-098-18618/2022 од 08.09.2022. год.
2. Копија катастарског плана водова за кат.парц.бр. 2583/2 к.о. Белегиш, од РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Нови Сад, бр. 956-302-19538/2022 од 26.08.2022. год.
3. Обавештење о нивоу потребне документације из области заштите животне средине, издато од Општинске управе Стара Пазова, Одељења за привреду број 501-252/2022-III-01 од 29.09.2022.године
4. Услови од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, „Огранак Електродистрибуција Рума“ из Руме број 88.1.1.0.-Д-07.17.-422263-22 од 05.10.2022. год. заведено на писарници „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд дана 06.10.2022. год.
5. Решења о условима заштите природе од Покрајинског секретаријата за заштиту природе, 03 бр.020-3172/4 од 18.11.2022.године.
6. Услови „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова број 194 110 2022 од 10.10.2022.год.
7. Технички услови од „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова, број 9418 од 07.10.2022.год.
8. Водни услови од ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1048/5-22 од 11.10.2022.год.
9. Технички услови од а.д. „Гас-феромонт“ Стара Пазова број 3338-2/22 од 28.10.2022.год.
10. Технички услови од Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад, Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, број Д210-395327/1-2022 од 29.09.2022. год.
11. Идејно решење израђено од стране „Konsalting“ д.о.о., Стара Пазова, бр. тех. документације 35/22-IDR, у Старој Пазови, марта 2022. године.
12. Републичка такса у износу од 4.210,00 динара уплаћена на рачун број 840-742221843-57 са позивом на број 97 72-235, прималац Република Србија.
13. Такса за захтев у износу од 300,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.
14. Накнада за ЦЕОП у износу од 2.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-29770845-52 са позивом на број 97 58-51084837, прималац Агенција за привредне регистре.
15. Такса за локацијске услове у износу од 190.000,00 динара уплаћена на рачун број 840-742251843-73 са позивом на број 97 72-235, прималац Општинска управа Општине Стара Пазова.

Приговор против ових локацијских услова може се поднети надлежном општинском већу у року од 3 (три) дана од дана достављања локацијских услова.

**Начелница:**

Душанка Грозданић Миловић дипл.инг.арх.

Доставити:

1. „NAPREDAK“ д.о.о. из Старе Пазове,
2. Одељење за привреду општине Стара Пазова,
3. Покрајински секретаријат за заштиту природе,
4. „Чистоћа“ ј.п. Стара Пазова,
5. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Рума“ Рума,
6. „Водовод и канализација“ ј.п. Стара Пазова,
7. ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад,
8. „Телеком Србија“ а.д. Београд, ИЈ Сремска Митровица,
9. „Гас-феромонт“ а.д. Стара Пазова.