



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општинска Управа Бела Црква
Одељење за урбанизам, привреду
и инспекцијске послове
Број предмета: **ROP-BCR-19148-LOC-1/2021**
Интерни број: **353-64/2021-05**
Дана: 09.07.2021. године
Бела Црква, Милетићева бр. 2
Тел. 851-224, лок.113

Општинска Управа Бела Црква, Одељење за урбанизам, привреду и инспекцијске послове, поступајући по захтеву инвеститора **ПИК „Јужни Банат“**, д.о.о. МБ 08154848, Екстравилан bb, Бела Црква, за издавање локацијских услова, број: **ROP-BCR-19148-LOC-1/2021**, за реконструкцију објекта хладњаче на кат.парц.бр. **2804/1, К.О. Бела Црква**, поднетог преко овлашћеног пуномоћника Мирослава Д. Бајића, дипл.инж.грађ. из Новог Сада, одговорног лица „МБМ ИНГ“ д.о.о. из Новог Сада, који је израдио ИДР- пројекта реконструкције хладњаче, а на основу чл. 53а.- 57. Закона о планирању и изградњи („Сл гласник РС”, бр. 72/09, бр.81/09 – 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 и бр.132/1, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - други закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гласник РС“бр.68/2019), Уредбе о локацијским условима (“Службени гласник РС” бр.115/2020) и чл.17. Одлуке о општинској управи („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.7/2017), издаје :

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију хладњаче (објекат бр. 2 површ. 2.498 м²), на кат.парц.бр. 2804/1,
К.О. Бела Црква

- 1. Назив планског документа на основу којег се издају локацијски услови:**
План генералне регулације насеља Бела Црква („Сл.лист Општине Бела Црква“ бр.11/2016 и 15/2016).
- 2. Број кат.парцеле обухваћене пројектом :** кат. парцела. бр. 2804/1, К.О. Бела Црква.
- 3. Површина кат.парцеле обухваћене пројектом:** к.п. број 2804/1 износи 27.153,00 м².
- 4. Класа и намена објекта: објекат класификације: 125223 – 100 %**
катеорије „ V “, (затворено складиште – хладњача).
- 5. Укупна БРГП површина: 3.106,97 м² , укупна НЕТО развијена површина: 2.921,94 м² ,**
површина приземља: 2.342,86 м² /нето/, 2.498,00 м² /брutto/.

6. Идејно решење број: Е -881/21, Нови Сад, јун 2021, је израдио „ МББМ ИНГ “ д.о.о.. из Новог Сада, ул. Радничка бр.35а.

Одговорно лице пројектанта: Мирослав Бајић, дипл.инж.грађ, директор;

Главни пројектант: Милош Панчић, дипл.инж.арх. број лиценце 300 М842 13.

Локација: Овим идејним решењем предвиђена је реконструкција објекта хладњаче (објекат бр.2, на к.п. бр. 2804/1, К.О. Бела Црква), који се налази у радној зони у блоку бр.25 према ПГР-у.

Укупна бруто развијена грађевинска објекта (постојеће стање) износи 3.106,97 м², док је нето површина 2.940,60 м². Спратност објекта је П+1 (техничка етажа).

Висина слемена објекта износи +10.03 у односу на коту приземља објекта.

Поред предметног објекта, на парцели постоји још 8 објеката (са или без одобрења за употребу).

Постојеће стање и функција:Објекат хладњаче је у основи правоугаоног облика. Максималне габаритне димензије износе 94,90 x 26,38 метара. Спратност објекта је П+1 (техничка етажа).

Објекат се састоји од 5 расхладних комора са припадајућим манипулативним просторима и ходницима. Коморе су приближних димензија 18,50 x 19,20 метара.

Унутрашња (светла) висина комора износи 7,50 метара. Коморе су формиране уз манипулативни ходник у приземљу и предвиђене су за складиштење воћа.

Расхладни систем је централни и на бази је амонијака.

Приступ техничкој етажи је преко двоје металних пењалица унутар објекта.

Техничка етажа се користи се само приликом инспекције опреме и воћа у коморама.

Радовима на реконструкцији објекта је предвиђена: замена кровног покривача, спољних и унутрашњих панела који формирају објекат, формирање 12 мањих расхладних комора (УЛО технологија) уместо 5 постојећих (већих), израда новог степеништа за пењање на техничку етажу, израда челичне платформе за смештај спољних јединица расхладне опреме, као и формирање отвора ка коридору у суседном објекту (објекат бр. 1).

Такође, предвиђена је и замена расхладног система, где би се као примарни расхладни флуид уместо амонијака користио Фреон Р404.

Радовима на реконструкцији није планирано повећање постојећих инсталисаних капацитета прикључака на јавну инфраструктуру (електро мрежа, водовод, канализација).

Конструктивни систем објекта се непромењен задржава.

Планирани капацитет реконструисане хладањаче износи 3.405 тона у УЛО (Ултра Low Охуген) атмосфери. Пројектовано је укупно 12 УЛО комора, капацитета од 280 до 325 тона.

Поред тога омогућен је смештај још 340 тона у манипулационим ходницима испред комора.

Постојећи објекти на парцели. кат.бр. 2804/1, К.О. Бела Црква, са припадајућим површинама приземља:

намена објекта	површина приземља (м ²)	напомена
1) зграда пољопривреде	4.156,00	
2) зграда пољопривреде	2.498,00	
3) зграда пољопривреде	653,00	
4) помоћна зграда	375,00	нема одобрење за градњу
5) зграда трговине	52,00	нема одобрење за градњу
6) зграда пољопривреде	15,00	нема одобрење за градњу
7) зграда пољопривреде	5.945,00	
8) трафостаница	15,00	нема одобрење за употребу
10) помоћна зграда	62,00	

укупно: 13.771,00

Поред наведених објеката, на парцели су изграђене и интерне саобраћајнице, површине 2.333,00 м². Све интерне саобраћајнице су израђене од бетона или асфалта.

Парцела је ограда транспарентном металном оградом.

Постојећи колско-пешачки улаз на парцелу се задржава. Улаз је контролисан преко портирнице. Задржавају се сви постојећи прикључци објекта на комуналну инфраструктуру, тако да није потребно повећање њихових постојећих инсталисаних капацитета.

7. Услови за реконструкцију из важећег Плана:

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати ППР-ом. На постојећем објекту хладњаче могуће је извршити реконструкцију објеката (санација, конструкције, инсталација, функционална реорганизација). - Све интервенције на објекту не смеју да угрозе стабилност и функционалност постојећег објекта.

•Урбанистички показатељи:

Према ППР-у, максималан дозвољен индекс искоришћености на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 80%, а максимално дозвољен индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,1.

При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара («Сл.гласник РС», бр.91/2009, бр.111/2009 и 20/2015.), и одредби Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС“,бр.) .

8. Услови прикључења на комуналну и саобраћајну инфраструктуру:

8.1. Саобраћајни приступ парцели је постојећи, колско-пешачки улаз на парцелу, који се задржава из улице Соње Маринковић, која је и државни пут IB реда бр.18, деоница кроз насеље Бела Црква. Унутар Комплекса, користиће се постојећи, изграђени путеви у кругу предузећа. Пешачки прилаз је са постојећег прилаза преко пешачких стаза .
Паркирање возила : За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити места у оквиру грађевинске парцеле.

8.2. Електроенергетска мрежа: задржава се постојећи прикључак преко трафостанице на парцели Инвеститора.

8.3. Водоводна мрежа: задржава се прикључак на постојећу водоводну мрежу (санитарна и хидрантска вода) на парцели.

8.4. Канализациона мрежа: задржава се постојећи прикључак на канализациону мрежу унутар парцеле.

У објекту не постоји фекална канализација, већ само канализација за технолошке отпадне воде. Ове воде потичу од конденза унутар комора и од воде која се користи за складиштење воћа (слој од 5-10 цм на поду унутар комора) и имају квалитет воде за пиће. Атмосферске отпадне воде (кишница са крова објекта) се као и на постојећем стању одводи у мрежу атмосферске канализације на парцели.

8.5. Телекомуникациона мрежа: није планирано прикључење објекта на телекомуникациону мрежу.

9. Посебни услови:

9.1. Услови у погледу мера заштите од пожара и експлозија :

Услови МУП- а, Републике Србије, сектор за ванредне ситуације, одељење у Панчеву, број: 217-9923/21-1, од 06.07.2021. године.

У вези издавања ових услова овај орган нема посебних услова у погледу мера заштите од пожара, већ је потребно применити мере утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

ROP-BCR-19148-LOC-1-NPAP-3/2021

Према члану 33) Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09,20/15, 87/2018 и 87/2018- други закон), Подручне јединице органа државне управе у чијој је надлежности заштита од пожара дају сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, за изградњу, реконструкцију и доградњу објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима и то: складишних објеката површине преко 1.500 м², као и других складишних објеката одређених посебним прописом.

У складу са чланом 123. Закона о планирању и изградњи, за објекте за које се у складу са законом којим се уређује заштита од пожара прибавља сагласност на технички документ, пре издавања употребне дозволе прибавља се сагласност на пројекат за извођење.

9.2. Заштита животне средине:

Предметни објекат условљен је са провером инфраструктурне опремљености и потребом израде процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од капацитета објекта.

Према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процену утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр.114/2008), ова врста објеката - хладњаче (складишта), спада у пројекте за које се у зависности од капацитета објекта и врсте расхладног флуида у систему, може се захтевати израда Студије процене утицаја пројекта на животну средину.

Потребно је обратити се органу надлежном за послове процене утицаја на животну средину пре подношења пријаве радова.

Контакт особа је самостални стручни сарадник за заштиту животне средине Оливера Рајин Арновљевић (телефон 013/851-224, локал 112, Милетићева бр.2).

Мере заштите животне средине биће дефинисане Решењем о потреби израде студије процене утицаја пројекта, које издаје надлежни општински орган.

Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину инвеститор је дужан да поднесе у поступку пријаве радова у складу са чланом 31. Став (2) тачка 2) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гласник РС бр. 68/2019).

10. Подаци о постојећим објектима на парцели које је потребно уклонити:

На предметној кат. парцели, нема постојећих објеката за уклањање.

У случају реконструкције, адаптације односно санације постојећег објекта, пројекат садржи и архивски пројекат или снимак постојећег стања уколико архивски пројекат не постоји.

11. 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).

Напомена: реконструкција објекта хладњаче (објекат бр.2, на к.п. бр. 2804/1, К.О. Бела Црква), изводи се на основу решења којим се одобрава извођење тих радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

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 објекта ("Службени гласник РС", бр.73/2019).

Локацијски услови важе **24 месеци од дана издавања** или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју 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.инг.арх.
---------------------------	-----------------------------------

Службено лице
Татјана Брадваровић, дипл.инж.арх.