

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Нова Црња
Скупштина општине
БРОЈ:II-06-13/25-5
ДАНА:17.06. 2025.године
Н О В А Ц Р Њ А

На основу члана 99. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр.72/2009, 81/09, 24/2011, 121/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), члана 41. став 1. тачка 20. Статута општине Нова Црња (“Службени лист општине Нова Црња“, број 9/2008, 16/2012, 16/15 и 2/2019), Скупштина општине Нова Црња на седници која је одржана дана 17.06.2025. године доноси:

**Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у
јавној својини на територији општине Нова Црња за
2025.годину**

Програм отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини на територији општине Нова Црња за 2025. годину (у даљем тексту: Програм) односи се на давање у закуп и отуђење неизграђеног грађевинског земљишта у јавној својини Општине Нова Црња.

Програм се заснива на решењима и условима садржаним у законима, одлукама и другим прописима којима се уређују односи у области земљишне политике и грађења.

Грађевинско земљиште у јавној својини Општине Нова Црња може се дати у закуп ради изградње објекта за који се издаје привремена грађевинска дозвола у складу са чланом 147. Закона о планирању и изградњи, у случају реализације пројеката од значаја за Републику Србију, као и у случајевима предвиђеним у члану 100. ст. 2. и 3. Закона о планирању и изградњи.

Када се грађевинско земљиште даје у закуп ради изградње објекта за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, уговор о закупу се закључује на одређено време, најдуже до пет година.

Неизграђено грађевинско земљиште може се дати у закуп за пољопривредну сврху, на одређено време, до привођења планираној урбанистичкој намени, најдуже до 3 године.

Услови, поступак и начин отуђења и давања грађевинског земљишта у закуп одређени су Одлуком о грађевинском земљишту Општине Нова Црња („Службени лист општине Нова Црња“ бр. 6/2019).

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средства остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) претварања права закупа у право својине, у складу са овим законом;
- 5) других извора у складу са законом.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини ради изградње спроводи се јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“

бр.72/2009, 81/09, 24/2011, 121/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23) и Одлуком о грађевинском земљишту Општине Нова Црња („Службени лист општине Нова Црња“ бр. 6/2019).

Постојеће и планиране површине јавне намене не могу се отуђити из јавне својине.

Грађевинско земљиште у јавној својини не може се отуђити или дати у закуп, ако није донет плански документ на основу кога се издају локацијски услови, односно грађевинска дозвола.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује или даје у закуп лицу које понуди највећу цену или највиши износ закупнине за то земљиште, која се накнадно не може умањивати.

Изузетно, јединица локалне самоуправе може отуђити грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, уз претходно прибављену сагласност Владе, а на начин и под условима прописаним законом и подзаконским актима.

Грађевинско земљиште у јавној својини се отуђује из јавне својине, полазећи од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески, односно други надлежни орган или лиценцирани проценитељ у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, ако законом није друкчије одређено.

Грађевинско земљиште у јавној својини се може отуђити или дати у закуп непосредном погодбом у случају:

- изградње објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа и организација, органа јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и других објеката у јавној својини;
- исправке граница суседних катастарских парцела;
- формирања грађевинске парцеле у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи;
- отуђења из члана 99. ст. 10. и 12. Закона о планирању и изградњи, односно давања у закуп из члана 86.;
- споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији;
- отуђења неизграђеног грађевинског земљишта у поступку враћања одузете имовине и обештећења у складу са посебним законом;
- размене грађевинског земљишта у случају расељавања породичног стамбеног објекта који се налази на нестабилном терену са активним геодинамичким процесом који узрокују померање тла;
- отуђења грађевинског земљишта другом сувласнику на истој непокретности, по праву прече куповине, у складу са законом којим се уређује основе својинскоправних односа и промет непокретности;
- размене грађевинског земљишта.

У случају давања концесије или поверавања комуналне делатности у складу са посебним законима, грађевинско земљиште се може дати у закуп без накнаде, односно уз накнаду нижу од тржишне, на временски период предвиђен уговором о концесији, који не може бити дужи од периода на који се закључује, односно на временски период на који је поверено обављање комуналне делатности.

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп без накнаде, односно уз накнаду нижу од тржишне, приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор у складу са законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије, који не може бити дужи од периода на који је закључен, односно уносити као оснивачки улог у привредна друштва, а власник грађевинског земљишта у јавној својини може са физичким или правним лицем закључити и уговор о

заједничкој изградњи једног или више објеката.

Неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се уносити као оснивачки улог у јавно предузеће, на начин прописан законом и подзаконским актима.

ПЛАН ДАВАЊА У ЗАКУП И ОТУЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ НОВА ЦРЊА

ЛОКАЦИЈА бр.1.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 – испр.) и План детаљне регулације туристички-спортско-рекреативног комплекса у к.о. Српска Црња („Службени лист Општине Нова Црња“, бр.8/12)–зона спорта, рекреације и туризма, к.о. Српска Црња**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
7213/1	0,9972	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7211	0,7570	Воћњак 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7210	1,4147	Виноград 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7209	0,2660	Воћњак 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7208	0,6904	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7214	0,3940	Ливада 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене. Конкретно, за парцеле грађевинског земљишта у зони спорта, рекреације и туризма је потребно обезбедити прикључке на саобраћајну, водоводну и електроенергетску инфраструктуру.

У оквиру постојећег (недавно реновираног) објекта „Каштел Банатера“, који је непокретно културно добро под претходном заштитом, налазе се ресторан, апартмански и собни смештај, мини спа центар и остали пратећи садржаји, који ће се допуњавати и мењати у складу са потребама корисника и условима заштите.

Дозвољава се изградња објеката намењених за угоститељску делатност (смештајни капацитети, пружање услуге исхране и пића), спорт и рекреацију, услужне и друге компатибилне делатности (трговине у сврху туризма и сл.), које могу осигурати прописане мере заштите културног добра и животне средине.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони комплекса "Каштел" испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За главни објекат – Каштел се задржавају постојећа спратност (П+1+Пк) и висина објекта.

За остале објекте у овој зони испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине 11 макс. 12,0 m;

- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од главног објекта (Каштела);

- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

ЛОКАЦИЈА бр.2.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 – испр.), План генералне регулације насеља Српска Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/13, 10/14 и 6/23) и План детаљне регулације комплекса радне зоне у Српској Црњи, Општина Нова Црња („Службени лист Општине Нова Црња“, бр.7/07) – радна зона, к.о. Српска Црња**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
1685/6	0,2349	Пашњак 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1685/7	1,0050	Пашњак 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1685/8	1,9069	Пашњак 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1685/9	0,3088	Пашњак 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1691/4	0,8520	Њива 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1694/5	1,1019	Њива 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1694/6	1,0937	Њива 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1685/1	1,4419	Пашњак 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1685/3	5,7023	Пашњак	Јавна-Општина Нова	Грађевинско подручје

		1.класе	Црња	
1685/4	2,5473	Пашњак 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1689/1	2,6334	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1691/1	0,4426	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1691/3	0,1765	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1694/1 (део)	9,0072	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1696/1	2.9253	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1696/3	1.7509	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1697	0,2191	Ров	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7739/2	21,4345	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7741/1	1,4901	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7747	19,1212	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7749/1	10,4221	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
7758/1	20,1254	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА-РАДНОЈ ЗОНИ

Објекти у оквиру планиране радне зоне могу се градити у подземној и надземној конструкцији у дисперзији према технолошким захтевима с тим да се морају поштовати основни урбанистички параметри и норме.

Максимални индекс заузетости парцеле у оквиру радне зоне је 70 % (укључујући и саобраћајно манипулативне површине) а максимални индекс изграђености парцеле је 1,8.

У оквиру планиране зоне пословања-радне зоне која је намењена пословању предвидети следеће привредне активности:

- секундарне делатности-индустријска производња и прерада заснована на делатностима које не утичу негативно на животну средину, укључујући делатности мале привреде засноване на производњи полуфиналних и финалних производа.
- терцијалне делатности-трговина (тржно-снабдевачки, комерцијални, угоститељски, пословно административни садржаји...), укључујући и услужно занатство.

ЛОКАЦИЈА бр.3.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 - испр), План генералне регулације насеља Српска Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 8/13, 10/14 и 6/23)– радна зона, к.о. Српска Црња.**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
9362	3,6232	Пашњак 2.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
9041	0,6843	Пашњак 2.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

ЛОКАЦИЈА бр.4.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 – испр.), План генералне регулације насеља Српска Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 8/13, 10/14 и 6/23) -радна зона, к.о. Српска Црња.**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
2167/2	0,0645	Пашњак 3.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
2167/3	1,0247	Пашњак 3.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
2167/4	1,0664	Пашњак 3.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
2167/5	2,0322	Пашњак 3.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
2167/6	2,4818	Пашњак 3.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

На локацију 3 и 4 примењују се следећа правила грађења:

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти). У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Други објекти на парцели: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трафостанице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и слично, као и економски објекти, који задовољавају услове заштите животне средине.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Планира се изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајне салоне, логистичке центре, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацинске просторе и пратеће садржаје, сервисе и услуге, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони радних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони радних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк или укупне висине макс. 15,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да може бити и виши, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

ЛОКАЦИЈА бр.5.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 – испр.) и План генералне регулације насеља Српска Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 8/13, 10/14 и 6/23)– зона становања, к.о. Српска Црња**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине	Врста земљишта
1768	0.2968	Њива 1.класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

На локацију 5 примењују се следећа правила грађења:

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти или вишепородични стамбено-пословни објекти. Изузетно, се на парцели као главни објекти могу наћи складишни, односно економски објекти (нпр. подна складишта, силоси, колске ваге и сл.), ако су у функцији пословања и под условом да не угрожавају суседе.

Други објекти на парцели: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алати сл.), приручницмагацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење доприкључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде, као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредногаздинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, је дозвољено држање и узгој већег броја домаћих животиња (у виду фарми и мини-фарми), с тим да се за држање и узгој до 100 условних грла не захтева израда урбанистичког пројекта, а да се за фарме капацитета преко 100 условних грла обавезно изради урбанистички пројекат (којим ће се утврдити планирани капацитети, урбанистичко-архитектонско решење комплекса и услови прикључења на комуналну инфраструктуру), а у зависности од капацитета, и студија процени утицаја на животну средину.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони становања испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални

индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони становања испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- породични и вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од котенивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 мод планиране коте уличног тротоара,

ЛОКАЦИЈА бр. 6.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 - испр) и План генералне регулације насеља Српска Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.8/13) и Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Српска Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 10/14 и 6/23) – пољопривредно земљиште у обухвату плана, к.о. Српска Црња**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине	Врста земљишта
837/1	2.8107	Дубока бара	Јавна-Општина Нова Црња	Пољопривредно земљиште у обухвату плана

На површинама постојећих ретензија (Ђурина јама у блоку бр. 11 и две ретензије источно од насеља) планирана је изградња рибњака.

Рибњаци

Избор локације за изградњу рибњака вршити након претходних анализа расположивих количина и квалитета воде, која ће се користити за пуњење рибњака. Границе рибњака морају бити обележене видљивим обележјима. Приликом изградње одвојити окна по категоријама у складу са технологијом производње: младичњаке, товилишта и зимовнике. У саставу рибњака морају да постоје уливно-изливни објекти, уставе, аератори, хранидбене платформе и насипи који спречавају продор спољних вода у

комплекс рибака. У оквиру техничког дела неопходно је обезбедити посебну просторију за ветеринарске прегледе и дневно праћење здравственог стања и прираста популације. Минимална удаљеност објеката од суседних парцела је 3,0m, а максимална спратност је П+Пк.

У комплексу рибака могу се градити трафостанице 20/0,4kV, стубне, зидане или монтажно- бетонске (МБТС), уз мин. удаљеност 3,0 m од осталих објеката.

ЛОКАЦИЈА бр. 7.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 – испр.) и План генералне регулације насеља Војвода Степа („Сл. лист општине Нова Црња“ бр.2/11)– радна зона, к.о. Војвода Степа.**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине- Корисник	Врста земљишта
1267/1	38,9221	Њива 3.класе	Јавна- Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1264/3	16,7429	Њива 4.класе	Јавна- Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
1264/6	1,2879	Њива 4.класе	Јавна- Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

Намена и врста објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама.

Остали објекти на парцели: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекаре, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа, поврћа и грозђа (хладњаче, сушаре, пецаре, вински подруми и сл.), производњу сточне хране и сличног, као и подизање мини-фарми, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

Урбанистички показатељи

Индекс заузетости парцеле је максимално 70%¹.
Индекс изграђености парцеле је максимално 1,5.

Највећа дозвољена спратност и висина објекат

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни: макс. П+1+Пк
- портирница и чуварска кућица: макс. П
- производни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес складиштења
- помоћни: П.

ЛОКАЦИЈА бр.8.

Назив планског документа: **План генералне регулације насеља Нова Црња („Сл.лист Општине Нова Црња“, бр. 16/13 и 4/18)– неизграђено пољопривредно земљиште, неизграђено земљиште у грађевинском подручју-ретензија, к.о. Нова Црња.**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
652	0,7143	Дубока бара	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

На парцелама пољопривредног земљишта, које се налазе у обухвату Плана, је могућа изградња објеката у функцији пољопривредне производње, а реализоваће се применом правила грађења на пољопривредном земљишту из Просторног плана општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/11) и Измена и допуна Просторног плана општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 10/14) .

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОЉОПРИВРЕДНОМ ЗЕМЉИШТУ

Пољопривредни објекти и радни садржаји у функцији пољопривреде

Избор локације за изградњу пољопривредног радног комплекса (са објектима за потребе примарне пољопривредне производње, за потребе складиштења и прераде пољопривредних производа) треба извршити након потпуне анализе природних одлика (рељефа, педолошких, геолошких, метеоролошких и хидролошких карактеристика), као и других услова (близина и могућност прикључења на јавни пут и осталу инфраструктуру, утицај на окружење и животну средину и др). Такође, при избору локације за изградњу неопходно је водити рачуна о квалитету земљишта и где год је то могуће објекте лоцирати на земљиштима слабијих бонитетних карактеристика.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом, висине максимално до 2,2m. Ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од мин. 1,0m од међне линије или на међи, уз прибављену сагласност суседа.

Пољопривредни радни комплекс мора бити минимално комунално опремљен: приступни пут ширине мин. 3,5m, унутрашње саобраћајнице, санитарна и вода за потребе производње, унутрашња канализациона мрежа, електрична енергија. Напајање електричном енергијом може се обезбедити и из сопствених извора (агрегати, обновљиви извори енергије).

Услови за изградњу нових пољопривредних радних комплекса, као и за реконструкцију постојећих, односно услови за изградњу и реконструкцију објеката за потребе пољопривредне производње, издаваће се на основу овог Просторног плана и услова за заштиту животне средине. Накнада за промену намене земљишта ће се плаћати у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

За потребе пољопривредне производње и радних садржаја у функцији пољопривреде дозвољена је изградња следећих објеката:

- воћарско-виноградарске, повртарске и цвећарске кућице,
- стакленици и пластеници,
- објекти за гајење печурака,
- рибњаци,
- фарме и газдинства - објекти за узгој животиња,
- објекти за примарну прераду и складиштење пољопривредних производа,
- машински паркови – објекти за смештај пољопривредне механизације.

ЛОКАЦИЈА бр.9.

Назив планског документа: **План генералне регулације насеља Александрово („Сл.лист Општине Нова Црња“, бр. 12/19), грађевинско подручје насељеног места Александрово, зона становања.**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
444	0,2524	Њива 3. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
446	0.2858	Њива 3. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
447	0.1893	Њива 3. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању** могу се градити:

1. Главни објекат:

- **Намена:** породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат (који не угрожава становање),
- **Врста:** објекат породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски и може да има максимално до 3 (три) стамбене јединице.

2. Други објекат:

- на истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта, у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми;
- **Намена:** пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортски терени.

3. Помоћни објекат

- Намена: остава, гаража, оgrade, бунари, септичке јаме (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), цистерне за воду и сл.

На грађевинској парцели намењеној **породичном становању за пољопривредна домаћинства и предузетништво** (стамбени и економски део парцеле) могу се градити:

- У оквиру стамбеног дела парцеле дозвољава се изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

- Намена: породични стамбени објекат, стамбено-пословни објекат, пословно-стамбени објекат (који не угрожава становање);
- Врста: Објекат породичног становања може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу и полуатријумски и може да има највише 3 (три) стамбене јединице.

2. Други објекат:

- на истој грађевинској парцели може се планирати изградња и другог објекта, у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми;
- Намена: пословни објекат, стамбени објекат, летња кухиња, приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортски терени.

3. Помоћни објекат:

- Намена: остава, гаража, оgrade, бунари, септичке јаме (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), цистерне за воду и сл.

- У оквиру економског дела парцеле даје се могућност изградње економских објеката:

1. Економски објекат:

- Намена: пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др., као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Врста: објекте градити као слободностојеће, двојне или као објекте у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрожити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се (у односу на планирану намену површина) граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, је дозвољено држање и узгој већег броја домаћих животиња (у виду фарми), с тим да се за држање и узгој до 100 условних грла не захтева израда урбанистичког пројекта, а да се за фарме капацитета преко 100 условних грла обавезно

изради урбанистички пројекат (којим ће се утврдити планирани капацитети, урбанистичко-архитектонско решење комплекса и услови прикључења на комуналну инфраструктуру), а у зависности од капацитета, и студија о процени утицаја на животну средину.

ЛОКАЦИЈА бр.10.

Назив планског документа: **Просторни план Општине Нова Црња („Сл. лист општине Нова Црња“ бр. 8/11, 10/14, 12/14 – испр. и 23/17 – испр.), грађевинско подручје насељеног места Радојево, зона становања.**

Број парцеле	Површина (ha)	Култура и класа	Облик својине-Корисник	Врста земљишта
365	0,0614	Земљиште уз зградуземљиште	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
366	0,0402	Њива 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
369	0,0542	Земљиште уз зграду земљиште	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје
370	0,0490	Њива 1. класе	Јавна-Општина Нова Црња	Грађевинско подручје

- У зони становања, као главни објекти, дозвољени су: породични и вишепородични стамбени објекти, пословни, производни и верски објекти и у комбинацијама;
- Изузетно, се на парцели као главни објекти могу наћи складишни, односно економски објекти (нпр. подна складишта, силоси, колске ваге и сл.), ако су у функцији пословања и под условом да не угрожавају суседе;
- Као остали објекти на парцели дозвољени су: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарници, испусти за стоку, ђубришта, пољски WC, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, складишни објекти, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафостанице и слично;
- Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства и мале привреде, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга;
- Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине;
- У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.

Дозвољена спратност стамбеног и пословног објекта је макс. П+1+Пк; спратност производног објекта је максимално П+1; економског и помоћног објекта је макс. П, а дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то;

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је макс. 40%, а индекс изграђености је макс. 1,0;

РЕАЛИЗАЦИЈА ПРОГРАМА

Грађевинско земљиште, које је предмет овог Програма, обухваћено је границама грађевинских реона утврђених Просторним планом Општине Нова Црња, плановима генералне регулације насеља Александрово, Војвода Степа, Српска Црња, Нова Црња, планом детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса у к.о. Српска Црња и планом детаљне регулације комплекса радне зоне у Српској Црњи.

Грађевинско земљиште ће се отуђивати и давати у закуп у складу са важећим законским прописима, планском документацијом и овим Програмом.

Изузетно се може отуђити и дати у закуп и земљиште које није обухваћено овим Програмом, под условом да се не ремети извршење овог Програма, у том случају би крајњи корисник сносио и додатне трошкове. Евентуалне измене и допуне Програма отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини на територији Општине Нова Црња за 2025. годину, вршиће се по истом поступку као за његово доношење.

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
ОПШТИНЕ НОВА ЦРЊА
Владимир Бракус**