

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-9181-LOC-1/18
Дана: 10.05.2018. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED], за издавање локацијских услова за доградњу перионице за камионске цистерне за превоз прехранбених производа, на катастарској парцели бр. 3275/1 к.о. Змајево, на основу члана 8ђ, 53а-57. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015, 96/2016 и 120/2017), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 16.10.2017. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу перионице за камионске цистерне за превоз прехранбених производа, спратности П+1, у улици Маршала Тита бб. у Змајеву на катастарској парцели број 3275/1 к.о. Змајево

1. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	3275/1 к.о. Змајево
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	3993 к.о. Змајево
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	83891m ²
Место градње	Змајево
Потес или Улица и кућни број	Маршала Тита бб.
Носиоц права на земљишту	[REDACTED]
Подносилац захтева / име и седиште	[REDACTED]

2. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	перионица за камионске цистерне за превоз прехранбених производа
Тип објекта	Слободностојећи-доградња
Категорија објекта	„Б“
Класификација објекта и учешће у укупној површини објекта	127420 – перионице 100%

Укупна бруто изграђена површина	306,41 m ² /Габаритне димензије перионице 24,45x11,10 + галерија површине 35,07 m/
Спратност	П+1
Спратна висина	~ 6,00 m
Висина објекта	Венац: 7,24 m
	Слеме: 8,58m
	Кота пода објекта: ±0,00 m
Материјализација фасаде	Термо панел
Материјализација крова	Челична конструкција са термо панелима
Индекс заузетости	10,26%
Индекс изграђености	0,102
Да ли је објекат главни или други на парцели	Други објекат у продужетку постојеће хале
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

3. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист Општине Врбас“ бр. 17/2009 и 20/2012)
Врста земљишта	Грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „20“
Планирана намена	Део парцеле-производња и складиштење и други део производња и складиштење са ограниченом изградњом

4. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист Општине Врбас“ бр. 17/2009 и 20/2012)

„..... Радна зона

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима број: 19, 20, 21, 22 (део), 32, 33, 34, 35, и 36.

Правила за изградњу

Општи услови за изградњу објеката:

- Максималан степен заузетости је 60%.
- Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1, а за административне објекте П+2. За карактеристичне објекте¹ се не условљава спратност.
- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Растојање основног габарита објекта пословања и линије суседне парцеле је минимум 4,00 m, на једној страни због ватросигурносних услова. Међусобна удаљеност индустријских објеката, објеката мале привреде и складишта са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 m.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону 20-25%.
- Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Није дозвољена изградња равних кровова.

¹ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).
- На грађевинској парцели се могу градити други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости, и то: дозвољава се изградња стамбеног објекта за смештај домара, пратећих и помоћних објеката, комуналних, инфраструктурних објеката и сл.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Општа правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима

Дозвољава се реконструкција и доградња постојећих радних комплекса, а према нормативима и програмима које доносе институције надлежне за њихово уређење, опремање, одржавање и коришћење.

Код постојећих комплекса могућа је изградња, доградња и реконструкција у функцији основне намене и то као завршетак започетих целина.

У свим случајевима могућа су одступања од дефинисаних индекса и степена заузетости до 20%, под условом да се не ремете противпожарни захтеви.

Дозвољена спратност објекта, максимална доградња постојећих објеката, је приземље (ВП) или П+1, за административне објекте П+2 и за карактеристичне објекте² се не условљава спратност.

Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

Није дозвољена изградња монтажних објеката и равних кровова. Кровови треба да су нагиба у распону од 10° до 35°.

Основ за доградњу и реконструкцију комплекса је овај план.

Код промене намене (технолошког процеса) постојећих комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Производња и складиштење са ограниченом изградњом

Општи услови за изградњу објеката:

- Максималан степен заузетости је 40%.
- Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1. За карактеристичне објекте³ се не условљава спратност. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.
- Минимално растојање грађевинске од регулационе линије је 5,00 m.
- У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије. Растојање основног габарита објекта пословања и линије суседне парцеле је минимум 4,00 m, на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимум 2,00 m на супротној страни. Међусобна удаљеност индустријских објеката, објеката мале привреде и складишта са објектима на суседним парцелама не може бити мање од 6,00 m. Минимално растојање од регулационе линије канала Јегричка је 7,00 m.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је минимум 50%.
- Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Није дозвољена изградња равних кровова.

² Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

³ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба.

- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).
Општи услови за изградњу других објеката на парцели:
- На грађевинској парцели се могу градити други објекти у функцији основне намене до дозвољеног степена заузетости, и то: дозвољава се изградња стамбеног објекта, пратећих и помоћних објеката, комуналних, инфраструктурних објеката и сл.,
- На парцели може бити саграђен само један стамбени објекат са највише два стана, лоциран на стамбеном делу парцеле. Максимална дозвољена спратност стамбеног објекта је П+Пк (објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе). Висина стамбеног објекта не може прећи 7,00 m (од нивелете до венца). Максималан габарит стамбеног објекта је 200 m². Минимално растојање објекта од бочне међне линије је 5,00 m. Стамбени део парцеле се може ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m или транспарентном оградом висине до 1,80 m. Најмања ширина приступног пута ка стамбеном делу парцеле је 2,50 m.
- На парцели могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности које не угрожавају остале садржаје и то за трговину, угоститељство, и сл. Увођењем допунских делатности у оквиру производње и складишних површина обезбеђује се развој туризма (пре свега, са препознатљивим подручјем канала Јегричка) са понудом уз еко туризам, ловни туризам, аутохтоне домаће кухиње, производњу етно занатских производа и сл.
- Пратећи и помоћни објекти могу се градити без ограничења габарита, као приземни објекти са или без подрума и морају бити изграђени од ватроотпорног материјала. Прљави објекти могу се постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења

Прикључци на водоводну мрежу и електро мрежу користе се постојећи и задовољавају у постојећим капацитетима, а прикључак на гасну мрежу биће предмет другог захтева.

- Прибављени су водни услови ради припреме техничке документације за доградњу перионице за камионске цистерне за превоз прехранбених производа, на катастарској парцели бр. 3275/1 к.о. Змајево у Змајеву, број услова: I-543/5-18 израђени 03.05.2018. године, издати од стране ЈП Воде Војводине, Нови Сад, којим су наложени услови који се морају испоштовати приликом израде техничке документације, а у складу са важећим прописима и нормативима за ову врсту објеката / радова и техничко решење дефинисати према прописима о потпуној заштити водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађивања.

6. Други посебни услови и ограничења на локацији

- **Мере заштите од пожара** - Инвеститор је у обавези да планира и примени опште и посебне мере заштите од пожара у току пројектовања и извођења радова на изградњи предметног објекта у складу са одредбама Закона о заштити пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/2009 и 20/2015) и правилницима који ближе регулишу изградњу објеката.

▪ **Мере заштите од потреса** - Планирани објекат мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју.

▪ **Заштита животне средине** - у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/2008) прибавити Решење надлежног органа Општинске управе Врбас о сагласности на студију о процени утицаја на животну средину, односно Решење о потреби процене утицаја на животну средину за случај када није потребна израда студије.

▪ **Енергетски услови** - у складу са чланом 30. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, број 145/2014) исходovati енергетску дозволу у даљој фази.

▪ **Инжењерско геолошки услови** - За изградњу објекта у даљој фази пројектовања урадити геолошка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС“, број 101/2015) као и Правилником о садржини Пројекта геолошких истраживања и елабората о резултатима геолошких истраживања („Службени гласник РС“, број 51/1996).

7. Остала приложена документација

▪ Копија плана и потврда број: 952-04-59/18 од 16.04.2018. године за катастарску парцелу број 3275/1 к.о. Змајево издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

▪ Информација о локацији број 07.2-258/2018-IV/05 од 18.04.2018, Одељења за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, општинске управе Врбас.

8. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

Саставни део ових Локацијских услова чини Идејно решење број ПР-248/18 од априла 2018. године израђено од стране „CONPRO“д.о.о. Нови Сад, ул. Стевана Мокрањца бр. 10, главног пројектанта Вујнић Драган, диг. лиценца број 311 3586 03, као и водни услови прибављени од стране ЈП Воде Војводине, Нови Сад.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Упуство о правном средству:

На издате Локацијске услове број ROP-VRB-9181-LOC-1/18 од 10.05.2018. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, кроз централни информациони систем Агенције за привредне регистре уз уплату локалне административне таксе у износу од 400,00 динара на жиро рачун број 840-0000742251843-73 са позивом на број 97 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - ЈП Воде Војводине, Нови Сад
3. Архиви

