

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-6941-LOCH-2/2019
Дана: 15.05.2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву OZZ CASTRO-COP KULPIN, Кулпин, Маршала Тита 86, које по овлашћењу заступа Милош Бајић из Новог Сада за издавање локацијских услова за изградњу затворених складишта (хладњача), спратности П+0, на катастарској парцели број 3866/1 к.о. Равно Село, која се налази на потезу Ливаде 1 поред пута Кулпин-Равно Село, 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, 145/2014, 83/2018 и 31/2019), 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 изградњу УЛО хладњаче (два објекта), спратности П+0 са мезанином и складишта са температурним режимом за поврће – хладњача (три објекта), спратности П+0, категорије „В“, класификационе ознака 125223 на катастарској парцели број 3866/1 к.о. Равно Село, која се налази на потезу Ливаде 1 поред пута Кулпин-Равно Село

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	3866/1 к.о. Равно Село
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	3866/1, 3871 и 4310 к.о. Равно Село
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	74.141,00 m²
Место градње	атар Равно Село
Потес или улица и кућни број	Ливаде 1,
Подносилац захтева / име и седиште	„OZZ CASTRO-COP KULPIN“, ДОО, Кулпин, Маршала Тита 86

II. Подаци о објектима/радовима

УЛО хладњача- објекат 1	
Намена објекта	Објекат за складиштени пољопривредних производа

Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони и учешће у укупној површини објекта	„В“ ; 125223 -затворена складишта-хладњаче; 100%
Габаритне димензије	Мах димензија : 25,74 m x 29,66 m + 4,50 m x 25,14 m
	БРГП: 990,28 m ²
	Конзолно наткривен простор: 113,13 m ²
	Земљиште под зградом објектом: 731,89 m ²
	Нето површина: 719,73 m ²
	Заузетост: 0,98%
Спратност	П + 0 са мезанином
Висина објекта	Венац: 9,13 m (91,98)
	Слеме: 10,41 m (93,26)
	Кота пода објекта: + 0,00 m (82,85)
Материјализација фасаде:	ИПН панела
Материјализација крова:	ИПН панела објекат, ТР лим конзолна надстрешница / нагиб 10 ⁰
УЛО хладњача- објекат 2	
Намена објекта	Објекат за складиштени пољопривредних производа
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони и учешће у укупној површини објекта	„В“ ; 125223 -затворена складишта-хладњаче: 100 %
Габаритне димензије	Мах димензије : 25,74 m x 18,32 m
	БРГП: 539,34 m ²
	Земљиште под зградом објектом: 453,74 m ²
	Нето површина: 436,67 m ²
	Заузетост:0,61%
Спратност	П + 0 са мезанином
Висина објекта	Венац: 9,08 m (91,93)
	Слеме: 10,36 m (93,21)
	Кота пода објекта: +0,00 m (82,85)
Материјализација фасаде:	ИПН панел
Материјализација крова:	ИПН панел / нагиб 10 ⁰
Складиште са темпертурним режимом за поврће- хладњача-објекат 1	
Намена објекта	Објекат за складиштени пољопривредних производа
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони и учешће у укупној површини објекта	„В“ ; 125223 -затворена складишта-хладњаче: 100 %

Габаритне димензије	Мах димензије : 20,18 m x 26,60 m
	БРГП: 443,31 m ²
	Земљиште под зградом објектом: 443,31 m ²
	Нето површина: 429,29 m ²
	Заузетост: 0,60%
Спратност	П + 0
Висина објекта	Венац: 9,08 m (91,93)
	Слеме: 10,36 m (93,21)
	Кота пода објекта: +0,00 m (82,85)
Материјализација фасаде:	ИПН панел
Материјализација крова:	ИПН панел / нагиб 10°
Складиште са темпертурним режимом за поврће- хладњача-објекат 2	
Намена објекта	Објекат за складиштени пољопривредних производа
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони и учешће у укупној површини објекта	„В“ ; 125223 -затворена складишта-хладњаче: 100 %
Габаритне димензије	Мах димензије : 35,64 m x 26,60 m
	БРГП: 916,28 m ²
	Земљиште под зградом објектом: 916,28 m ²
	Нето површина: 895,42 m ²
	Заузетост: 1,24%
Спратност	П + 0
Висина објекта	Венац: 9,46 m (92,31)
	Слеме: 10,78 m (93,64)
	Кота пода објекта: +0,00 m (82,85)
Материјализација фасаде:	ИПН панел
Материјализација крова:	ИПН панел / нагиб 10°
Складиште са темпертурним режимом за поврће – хладњача - објекат 3	
Намена објекта	Објекат за складиштење пољопривредних производа
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони и учешће у укупној површини објекта	„В“ ; 125223 -затворена складишта-хладњаче: 100 %
Габаритне димензије	Мах димензије : 20,18 m x 26,60 m
	БРГП: 1.455,46 m ²
	Земљиште под зградом објектом: 1.445,46 m ²
	Нето површина: 1424,81 m ²
	Заузетост: 1,95%
Спратност	П + 0

Висина објекта	Венац: 9,46 m (92,31)
	Слеме: 10,79 m (93,64)
	Кота пода објекта: +0,00 m (82,85)
Материјализација фасаде:	ИПН панел
Материјализација крова:	ИПН панел, нагиб 10°
Збирни подаци за новпланиране објекте	БРГП: 4.344,96 m ²
	Земљиште под зградом објектом: 3.988,52 m ²
	Нето површина: 4.235,96 m ²
	заузетост 5,38%
Постојећи објекти	Земљиште под зградом објектом: 9083 m ²
	Заузетост: 12,5%
Укупни:	Земљиште под зградом објектом: 13.071,52 m ²
	заузетост: 17,63%
Интерне саобраћејнице, тротоари, паркинзи, платои	9.420,48 m ² / 12,71%
Зелене површине	51.649 m ² / 69,66%

III. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Просторни план Општине Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 07/11)
Врста земљишта	Грађевинско земљиште у ванграђевинском подручју
Просторна целина/зона	Ливаде 1
Претежна намена / намена новопланираних објеката	Објекти у функцији примарне пољопривредне производње / Радна површина у функцији примарне пољопривредне производње

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: Просторни план Општине Врбас („Службени лист Општине Врбас“ бр. 07/11)

„ Општа правила за уређење

„На основу анализе природних, друштвених и других фактора развоја пољопривреде општине Врбас, уважавајући ставове Стратегије развоја пољопривреде Србије, може се закључити да на просторима општине Врбас **не треба издвојити јасно издиференциране зоне пољопривредне производње** већ се непосредним произвођачима оставља одлука о усмеравању пољопривредне производње и њеној исплативости.

Пољопривреда општине Врбас, усмераваће се са циљем **да се успостави еколошка пољопривреда у складу са европским стандардима**. Због растуће потражње на тржишту еколошки производи могу бити полазиште за стварање препознатљивог тржишног, конкуретног извозног производа (јегричка, врбашки, бачки, панонски и сл.). У том смислу неопходно је увођење одређених технолошких и квалитативних стандарда, повећање нивоа знања, те одговарајуће организовање и активнија тржишна промоција производа...”

„Изван грађевинског подручја **може се градити само оно што је у функцији развоја пољопривреде**, шумарства, управљања водама и туризма **уз услов да се не ремети**

целовитост простора и природних система, као и да се не користи простор у коридорима саобраћајница, ужем приобаљу река и простор пољопривредних површина на коме су изведене аграрне мере (мелиорација, комасација, арондација и др.)...

Правила за изградњу

„У циљу заштите пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња **објекта у функцији примарне пољопривредне производње** (економски, помоћни, пословни, фарме и др.), затим пољопривредна домаћинства- салаши, простори и објекти за експлоатацију минералних сировина, објекти инфраструктуре, комунални објекти и сл.

Објекти у функцији примарне пољопривредне производње (пословни, економски, помоћни, фарме)

Пословни објекти у функцији пољопривреде

Овим објектима се сматрају објекти за смештај свих видова пољопривредне механизације, објекти за складиштење, сушење и чување пољопривредних производа, ђубрива, репроматеријала, као и други слични објекти у функцији пољопривредне производње (пољопривредне економије, машински парк и сл.).

Објектима за смештај пољопривредне механизације сматрају се затворени простори и надстрешнице у којима се смешта механизација (возила, машине, прикључни уређаји и др.), као и пољопривредни алати и опрема ради чувања и одржавања.

Објектима за складиштење пољопривредних производа и репроматеријала сматрају се све врсте складишта (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силоси, трапови, подна складишта, хладњаче и др.).

Услови за изградњу објеката:

- минимална површина парцеле је 1.0 ha;
- изузетно, у функцији примарне пољопривредне производње (објекти фарми), могућа је изградња објеката и на затеченим парцелама мин. 0,5 ha;
- највећи степен заузетости је 10%;
- максимална спратност објекта је П+Пк;
- минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5,00 m, од државног пута I реда је 20,00 m, а од државног пута II реда је 10,00 m.;
- за парцеле веће од 1,0 ha степен заузетости и коефициент изграђености рачунаће се као за парцеле површине од 1,0 ha; постојеће парцеле које су мање од дозвољене се задржавају у затеченом стању, а у случају реконструкције или замене објеката није планирано повећање корисне површине, и заузетости.
- парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1,00 m од међне линије;
- приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, одговарајућа инфраструктурна опремљеност (електроинсталације, евентуално санитарна вода, водонепропусна септичка јама и др.)...

„У циљу заштите пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња **објекта у функцији примарне пољопривредне производње** (економски, помоћни, пословни, фарме и др.), затим пољопривредна домаћинства- салаши, простори и објекти за експлоатацију минералних сировина, објекти инфраструктуре, комунални објекти и сл...”

...,Радне површине у функцији примарне пољопривредне производње- објекти фарми

Објекти у оквиру фарми су економско-производни и у зависности од врсте производње су: основни објекат за одређену производњу сточарских производа, објекти или просторије за смештај, чување и дораду сточне хране, објекти за прикупљање и ускладиштење отпадних

материјала и објекти или уређаји за утовар и истовар живе стоке (по потреби).

Услови за уређење:

- за све фарме обавезно је поштовање законске регулативе којом се **уређује област заштите животне средине**;

- фарме формирати првенствено на мање квалитетном земљишту;
- у једном објекту на фарми не може се држати више врста животиња;
- круг фарме мора да буде довољно простран да одговара капацитету фарме, да садржаји у оквиру њега буду функционално повезани, да има контролисан улаз (улазе) и да буде ограђен адекватном оградом;

- прилазни путеви фарми (јавне површине) морају да буду довољно широки и по могућности изграђени од чврстог материјала или са подлогом од шљунка (минимална категорија атарски пут);

- локација за изградњу фарме мора бити снабдевена довољном количином воде за пиће из јавног водовода или властитог бунара;

- **отпадне воде морају се скупљати у водонепропусне испусте и морају се пречистити пре испуштања у природне реципијенте**; фекалне воде сакупљају се у одвојене септичке јаме или се испуштају у канализацију;

- у оквиру фарме мора да постоји ограђено место за одлагање и збрињавање стајског ђубришта, које мора бити удаљено од бунара са пијаћом водом од 20-25 m и 50 m од објекта за узгој животиња и изграђен тако да спречи загађивање околине и ширење узрочника заразних болести животиња и људи, насупрот правцу главних ветрова;

- локација за изградњу фарме мора имати уредно електроенергетско снабдевање.

Услови за изградњу објеката:

- објекти на фарми морају бити од чврстог материјала. У комплексу фарме могућа је изградња стамбеног објекта који обезбеђује функцију фарме; минимална удаљеност стамбеног објекта од загађивача је 20 m;

- **минимална парцела за изградњу фарме је 1 ha,**

- **максималан степен заузетости је 30%;**

- **максимална спратност објекта је П+Пк;**

- минимална удаљеност свих објеката од међних линија је 5 m;

- оријентациони **нормативи**, а у складу са захтевима технологије, за димензионисање објеката фарме и капацитети по врсти стоке су следећи:

- краве музаре (5 ком.);	80 m ²
- тов јунади (20 ком.);	100 m ²
- прасад (5 приплодних крмача);	124 m ²
- 50 товљеника;	80 m ²
- тов 3000 бројлера;	750 m ²
- коке носиле (600 ком.)	125 m ²
- помоћни објекти (кош за храну и гаража за машине)	120 m ²

- парцеле се могу ограђивати транспаретном оградом висине максимално 2,20 m; ограда и стубови оgrade се постављају на удаљености од минимум 1,00 m од међне линије.

Дозвољени максимални капацитети фарми у складу са наменом су:

- Сточарске фарме планирају се за једну сточну врсту; за веће капацитете (преко 500 условних грла) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину, узимајући да је једно условно грло тешко 500 kg.

- Објекти за интезиван узгој говеда:

- код фарми говеда постоје две врсте и то: за музне краве и за тов;

- минимална удаљеност фарме говеда од становања је 300 m;

- фарме за тов могу се градити по систему везаног или слободног одгоја, па се према томе димензионише простор.

- Објекти за интезиван узгој свиња:

- удаљеност фарме од становања је минимум 1000 m, с тим да насеље није на правцу доминантних ветрова;
- величина простора за фарме свиња зависи од капацитета.;
- степен заузетости фарме свиња је до 25%;
- обавезно је за фарму да постоји могућност прикључења на главне саобраћајнице, на електроенергију и пијаћу воду. Алтернативно, вода се може обезбедити и из сопственог бунара.
- Фарме за узгој и држање живине граде се у затвореним стајама као подне и у кавезима (батеријама). За веће капацитете (преко 10000 места) обавезна је примена Закона о процени утицаја на животну средину. Терен за живинарску фарму треба да је изолован од околних садржаја и пролаза људи и да је оцедит и сув.
- минимално растојање између две живинарске фарме је 300 m, а минимално удаљење од насеља је 1000 m;
- степен заузетости парцеле објектима фарме живине је од 15 - 20%;
- фарма мора бити снабдевена електроенергијом и пијаћом водом, са приступом на главну саобраћајницу...

Посебни услови

- Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, одн. од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), обезбеђењем довољне ширине (мин. 90 cm), безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина. Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се **осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама** („Сл. гласник РС“, бр. 22/15).

- У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уштеде енергије и обезбеђење одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, неопходно је унапредити енергетска својства објекта. Применом одговарајућих система, материјала, уређаја, енергената и слично, оствариће се **унапређење енергетске ефикасности**.

- „...постоји обавеза да се **изврше геолошка истраживања терена** за сваки објекат у складу са **Законом о геолошким истраживањима** („Сл. гласник РС“, бр. 44/95 и 101/05).

- Планирани објекат је неопходно довести до сигурносне коте подземних и површинских вода, уз поштовање регулационо-нивелационог решења површина јавне намене. Кота приземља објекта може бити максимално денивелисана +1,20 m од коте тротоара.

- Дозвољава се фазна изградња...

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

- Услови у погледу мера заштите од пожара за изградњу затворених складишта (хладњача), у Равном Селу, потес Ливаде 1, на катастарској парцели број 3866/1 к.о. Равно Село, број услова: 09.1.1 број 217-6467/19 од 23.04.2019. године, издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: 16.750,00 рсд.

- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од стране Електропривреда Србије, Огранак Електродистрибуција Нови Сад, број 86.1.1.0-Д-07.02.-140531-19 од 09.05.2019. године

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова: 71.664,48 рсд.

VI. Други посебни услови и ограничења на локацији

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

▪ У складу са члановима 3 и 4. **Закона о процени утицаја на животну средину** („Службени гласник Републике Србије“, број 135/2004 и 36/2009) и према позицији Листа II, група пројекта 9-прехрамбена индустрија, тачка 16-хладњаче (без погона за прераду сировине) Уредбе о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/2008), пројекат- Изградња две ULO хладњаче, укупног капацитета расхладног флуида од 300 kg (Freon) и пет складишта са температурним режимом за поврће, укупног капацитета од 100 kg (NH3) на локацији у атару Равног Села, потез „Ливаде“ 1, на катастарској парцели број 3866/1 к.о. Равно Село, јесте предмет процене утицаја на животну средину.

Носилац пројекта, OZZ “CASTRO-COP” из Кулпина, Маршала Тита 86 је дужан да овом Одељењу поднесе Захтев за одлучивању о потреби процене утицаја на животну средину предметног пројекта на прописаном обрасцу који може преузети на <https://urbanizam.vrbas.net/zastita-zivotne-sredine/obrasci-zahteva-zzs>

▪ **Заштита природе** - Извођач радова/налазач је у обавези да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

VII. Остала приложена документација

- Копија плана и потврда број: 952-04-102-3586/2019 од 28.03.2019. године за катастарску парцелу број 3866/1 к.о. Равно Село, издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње

- Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Саставни део ових Локацијских услова чини: Идејно решење број E-805-19-R од марта 2019. године, израђено од стране "MBBM ING" d.o.o. за пројектовање, инжењеринг, надзор и услуге Нови Сад Радничка 35а, главни пројектант Милош Панчић, дипл. инж. арх, број лиценце: 300 M842 13.

X. 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.

Упутство о правном средству: На издате Локацијске услове број ROP-VRB-6941-LOCH-2/2019 од 15.05.2019. 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
 - МУП Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду
 - Огранак Електродистрибуција Нови Сад, Нови Сад
3. Архиви