

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-30492-LOCH-2/2019
Дана: 21.10.2019. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву ОЗЗ „Кастро-Коп“ из Кулпина, Ул. Маршала Тита бр. 86, које по овлашћењу заступа Владимир Бенка из Бачког Петровца, за издавање локацијских услова за изградњу објекта 1-управна зграда, спратности П+Пк у улици Владимира Каљевића бр. 28, атар Равно Село, на к.п. бр. 3866/1 к.о. 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, 31/2019 и 37/2019), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, број 35/2015, 114/2015 и 117/2017), члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019) и решења в.д. Начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 20.09.2019. године, руководилац одељења Смиљана Томашевић, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу управне зграде, спратности П+Пк у улици Владимира Каљевића бр. 28, атар Равно Село, на к.п. бр. 3866/1 к.о. 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 и 4310 све у к.о. Равно Село
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	74.141,00 m ²
Место градње	атар Равно Село
Потес или улица и кућни број	Ул. Владимира Каљевића бр. 28, атар Р.Село
Подносилац захтева / име и седиште	ОЗЗ „Кастро-Коп“ из Кулпина, Ул. Маршала Тита бр. 86

II. Подаци о објекту/радовима

Намена објекта	управна зграда
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	категорија „Б“, 122011-зграде које се употребљавају у пословне, за административне и управне сврхе; 100%
Укупна БРГП	302,00 m ²

Укупна нето површина	224,88 m ²	
Укупна површина земљ. под објектом	154,00 m ² + постојеће 8.936,00 m ²	
Удаљеност грађевинске линије од РЛ	48,46 m	
Спратност и димензије објекта	П+Пк; 13,00mх4,15m+9,98mх4,61m+8,35mх5,71m	
Спратна висина објекта	3,11 m	
Висина објекта: -кота пода објекта - венац - слеме	+0,45 m	83,15 m н.в.
	+7,33 m	90,03 m н.в.
	+10,40 m	93,10 m н.в.
Број функционалних јединица	1	
Укупна површина под интерним саобраћајницама	9.421,00 m ² (12,71%)	
Проценат зелених површина	74,22%	
Коефицијент искоришћености	12,26%	
Материјализација објекта	конструктивни елементи –носећи зидови од пуне опеке и гитер-блока д=25cm; међусpratна конструкција -полумонтажна конструкција, ферт-гредице; кровна конструкција –дрвена; кровни покривач –фалцован цреп, нагиб 32%; демит фасада;	
Број паркинг места	20 за паркирање возила и 25 за бицикла	
Да ли је објекат главни или други на парцели	други	
Прикључак на јавни пут	постојећи -са парцеле бр. 4310 к.о. Равно Село	

III. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	Просторни план општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 07/2011 и 16/2019)
Врста земљишта	грађ. земљиште изван грађ. подручја
Просторна целина/зона	атар
Планирана намена	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:

„Подручје општине Врбас одликује се изузетно повољним природним условима. Удео обрадивог земљишта у укупној површини износи око 90,07%, а ораничних 87,40%. Највише ораница, у односу на укупну величину катастарске општине, налази се у К.О. Врбас, а најмање у К.О. Савино Село. Агроеколошки услови у општини Врбас представљају **велики потенцијал за развој пољопривредног сектора** и ослањају се на простране равнице чернозема и ливадске црнице карбонатне, које омогућавају врло квалитетни развој како ратарства, тако и сточарства, воћарства и виноградарства...”

„У циљу заштите вода и водних ресурса, **забрањује се упуштање било каквих вода у напуштене бунаре или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама.**

Забрањено је упуштати у мелиорационе канале, баре или водотоке било какве воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о класификацији вода одговарају IIb класи. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у канале, морају се обавезно комплетно пречистити (примарно и секундарно) до траженог степена квалитета.

За технолошке отпадне воде потребно је предвидети предтретман код сваког загађивача, као и пречишћавање на постројењу пре упуштања у реципијент, тако да упуштена вода задовољава IIb класу квалитета воде...

а) Општа правила грађења

„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)

П о с л о в н и о б ј е к т и у функцији пољопривреде

„Правила за изградњу објеката

-Дозвољена је реконструкција и изградња: главног објекта и помоћних објеката у функцији главног објекта, економских објеката и пратећих објеката економском објекту.

-Дозвољена је изградња само једног главног објекта.

-Главни објекат је објекат за смештај свих видова пољопривредне механизације, објекат 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.).

-Помоћни објекат главном објекту је: гаража за путничко возило, надстрешница, ограда, инфраструктурни објекти (бунар, водонепропусни објекат за сакупљање и третман отпадних вода и др.).

-Дозвољена је изградња више помоћних објеката уз главни објекат.

-Забрањена је изградња вишепородичних стамбених објеката, непоменутих: пословних, инфраструктурних, производних и складишних објеката, као и помоћних објеката уз наведене објекте.

-Минимална површина парцеле је 0,5 ha;

-**Индекс заузетости парцеле под објектима високоградње је максимално 40%.**

-Индекс заузетости парцеле под објектима високоградње и саобраћајним површинама је максимално 70%.

-На парцели обезбедити минимално 30% зелених површина.

-**Максимална спратност објекта је П+Пк.**

-Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 m, од државног пута I реда је 20 m, а од државног пута II реда је 10 m.

-За објекте на постојећим парцелама које су мање од 0,5 ha дозвољена је реконструкција у постојећим габаритима, адаптација и санација, а није дозвољено повећање корисне површине објекта.

-Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине максимално 2,2 m; ограда и стубови ограде се постављају на удаљености од минимум 1 m од међне линије.

-Планирани објекти, у складу са важећом законском регулативом и потребама пословања, морају бити на одговарајући начин инфраструктурно опремљени (обезбедити: снабдевање водом за пиће и за потребе пословања, одвођење отпадних санитарних и техничких отпадних вода, снабдевање енергијом и др.).

-Приликом изградње објекта обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова...

Услови за неометано кретање инвалидних лица

„Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина.

Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о условима за планирање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. гласник РС“, бр. 18/87)...

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

Прикључак на водоводну мрежу:

санитарна вода -Прикључењем на постојећи развод воде на парцели корисника. Постојећи бунар Б2 и пумпа у њему карактеристика $Q=18\text{л/с}$, $X=53\text{м}$, $P=16,5\text{ kW}$. Спољна водоводна мрежа је од ХДПЕ водоводних цеви које се полажу на дубину од 1.1 м испод површине терена.

хидрантска вода -Прикључењем на постојећи развод хидрантске воде на парцели корисника. Постојећа хидрантска мрежа водом се снабдева преко три бунара који су међусобно повезани. Постојећи бунар Б1 и пумпа у њему карактеристика $Q=18\text{ л/с}$, $X=53\text{м}$, $P=16,5\text{ kW}$ и постојећи бунари Б3 и Б4, а и пумпе у њима карактеристика $Q=20\text{ л/с}$, $X=60\text{м}$, $P=21\text{ kW}$.

Прикључак на канализациону мрежу:

фекална канализација -Не постоји месна канализација, отпадне санитарне воде се одводе у постојећу водонепропусну септичку јаму на локацији поред објекта.

атмосферска канализација -Одвођење кишних вода са кровова врши се олуцима од лима, са прихватањем олучним вертикалама и испустом воде слободно потерену (зеленим површинама).

Прикључак на електричну мрежу -Напајање објекта је постојеће са старог управног објекта, који се руши са напајањем истог са постојеће МБТС трафостанице „КАСТРО“ у складу са условима ЕПС Дистрибуције. Задржава се постојећа ангажована снага објекта 17.25 kW. Постојећа мерна група претплатнички број 131425953, број места мерења 4315043986.

VI. Други посебни услови и ограничења на локацији

- **Мере заштите од пожара** - Инеститор 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 објекта.
- **Мере заштите од потреса** - Планирани објект мора бити реализован у складу са одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичком подручју.
- **Цивилна заштита** - објект реализовати у складу са Законом о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“, број 111/2009, 92/2015 и 93/2012).
- **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.

- **Заштита градитетљског наслеђа** - Уколико се у току извођења радова наиђе на „природно добро“ које је геолошко-палеонтолошког или минерално-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својства природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Републике Србије и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
- **Услови за неометано кретање инвалидних лица** - Кретање инвалидних лица омогућити пројектовањем оборених ивичњака на местима пешачких прелаза, као и одговарајућим пројектовањем рампи за повезивање виших и нижих нивоа, обезбеђењем довољне ширине, безбедних нагиба и одговарајућом обрадом површина. Кроз израду техничке документације применити одредбе Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. гласник РС“, бр. 18/87).
- **Унапређење енергетске ефикасности** - 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.

VII. Остала приложена документација:

- Копија плана број: 952-04-102-1596/2019 од 05.10.2019. године, за кат.парц. број 3866/1 к.о. Равно Село издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

VIII. Фазе изградње - Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Претходни услови

- На предметној парцели су укњижена 24 објекта; планирано је рушење објекта број 1 и 13, укупне површине 147,0 m².

X. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број Е-22-1/2019 од октобра 2019. године израђено од стране пројектног бироа д.о.о. „Ставба-пројект“ из Бачки Петровац, Ул. Новосадска број 75, главног пројектанта Владимир Бенка, дипл.инж.грађ., лиценца број 311 О627 03.

XI. 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-30492-LOCH-2/2019 од 21.10.2019. 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 420,00 динара на жиро рачун број 840-0000742251843-73 са позивом на број 97 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ В.Д. НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви