

Република Србија
 Аутономна Покрајина Војводина
 ОПШТИНА ВРБАС
 ОПШТИНСКА УПРАВА
 Одељење за урбанизам, стамбене послове,
 заштиту животне средине и енергетски менаџмент
 Број: ROP-VRB-6670-LOCH-4/2019
 Дана: 22.01.2020. године
 ВРБАС

Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву MANIFATTURE SETTENTRIONALI - S.R.L., VIA PAOLO GIOVIO 355, 22040 ALZATE BRIANZA, Como, Italia, кога по овлашћењу заступа Немања Миличић из Новог Сада, за издавање локацијских услова на основу усаглашеног захтева за изградњу складишно производног објекта - производња производа од текстила и тканина, у Врбасу, 4. реон, на катастарској парцели број 2482/2 и дела парцела 2842/1 и 2842/3 к.о. Врбас, 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 68/2019), 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 27.11.2019. године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишно производног објекта - производња производа од текстила и тканина, спратности П+1, у Врбасу, 4. реон, на катастарској парцели број 2482/2 и дела парцеле 2842/1, 2482/3 к.о. Врбас,

I. Подаци о локацији и подносиоцу захтева

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	2482/2 к.о. Врбас
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. на којој се налази прикључак на јавну мрежу	2842/1, 2482/3 к.о. Врбас
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	4605 m²
Место градње	Врбас
Потес или улица и кућни број	4 Реон
Подносилац захтева / име и седиште	MANIFATTURE SETTENTRIONALI - S.R.L., VIA PAOLO GIOVIO 355, 22040 ALZATE BRIANZA, Como, Italia,

II. Подаци о објектима/радовима

Намена објекта	складишно производног објекта - производња производа од текстила и тканина
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони и учешће у укупној површини објекта	„В“ ; 125103 - индустријске зграде-фабрике 86 % „Б“ ; 125221 - затворена складишта; 14 %
димензије објекта:	Мах димензија : 22,31 m x 83,72 m БРГП: 2020,48 m²

	укуна БРУТО надземна: 2020,48 m ²
	укуна БРУТО изграђена површина: 2020,48 m ²
	укуна НЕТО површина: 1.884,00 m ²
	површина земљиште под зградом објектом: 1843,52 m ²
	Спратност (надземних и подземних етажа): П+1 и П+0
	Висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др. 5,69 m и 6,90 m
	Апсулутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.):
	Спратна висина:3,50 m; 3,00 m
	Број паркинг места:за доставна возила
	Број гаража / гаражних места:
Материјализација објекта:	Материјализација фасаде: Демит фасада и сендвич панели
	Орјентација слемена:И/З
	Нагиб крова:1,5% административни део; 6 ⁰ производни део
	Материјализација крова: хидроизолација административни део; сендвич панели производни део
Процент зелених површина	46,41 остварено
Индекс заузетости	40,06%
Индекс изграђености	0,43

III. Подаци о планском документу и планираној намени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План детаљне регулације блока број „96“ у Врбасу (нови блок „100“) („Службени лист општине Врбас“, број 4/2010)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	4 Реон
Претежна намена/Планирана намена	Радни комплекси

IV. Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа: План детаљне регулације блока број „96“ у Врбасу (нови блок „100“) („Службени лист општине Врбас“, број 4/2010)

Правила за изградњу

Општа правила грађења

Положај и приступ парцеле

„Положај парцеле дефинисан је регулационом линијом контактне јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама. Грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину директно или **преко приступне саобраћајнице** која се образује на посебној катастарској парцели **минималне ширине од 3,00m.**

Величина и облик парцеле

Грађевинске парцеле грађевинског земљишта јавне намене утврђене су Планом аналитички у графичком прилогу „Регулационо-нивелациони план“.

За постојеће и затечене грађевинске парцеле остале намене чија је површина мања од дозвољене и на којима је започета трансформација грађевинског земљишта условљава се укрупњавање са суседним грађевинским парцелама **до минималне површине од 1.000,00 m²...**

Утврђивање регулационе и грађевинске линије

„Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница најчешће су 20 m, али и шире, па је Пут I реда бр. 3 дефинисан у просечној ширини 70 m, а **Пут II реда бр. 127 дефинисан у ширини 36,50 m...**“

„У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају и у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија и то:

- на удаљености минимално 5 m од регулационе линије;
- на удаљености минимално 20 m од регулационе линије магистралног пута М-3;
- **на удаљености минимално 10 m од регулационе линије регионалног пута Р-127;**
- у заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе колосека;
- зона заштите уз мелиоративне канале је 7 m од ивице канала...“

Правила за изградњу по планираним наменама

„Планом су утврђени општи услови грађења за садржаје унутар грађевинског рејона обухваћеног планом...

- У зависности од планиране намене условљава се израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2005 г.).
- Правила изградње важе за све објекте у границама плана и садрже услове за одређивање положаја објекта на парцели, хоризонталне регулације, услове за одређивање вертикалне регулације и сл.
- Изградња, доградња и реконструкција објеката врши се према дефинисаним грађевинским линијама и урбанистичким параметрима у оквиру зона градње.
- Сви легални постојећи објекти се могу задржати у постојећој намени и постојећим габаритима до привођења грађевинског земљишта планираној намени. Дозвољена је фазна изградња...“

Р а д н и к о м п л е к с и

„Зона III – секундарне и терцијалне делатности

- Објекти се граде на планираном осталом грађевинском земљишту.
- Минимална величина парцеле је 1.000 m², а максимална се не условљава.
- Максималан степен заузетости је 50%, а индекс изграђености треба да се креће у распону 0,5-1,5.
- Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1 (максимално П+2). За административне објекте и за карактеристичне објекте¹ се не условљава спратност.
- Објекти у приземном делу треба да буду на минималној удаљености 5 m од регулационе линије или дубље унутар комплекса. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије.
- Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону 20-25%.
- Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.

- Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања)...

Услови за прикључење на инфраструктуру:

- Основни услови за прикључење **саобраћајне инфраструктуре** на предметне садржаје се односе првенствено на испуњавање услова безбедног и неометаног функционисања саобраћаја, као и обезбеђење основних - минималних елемената проходности у складу са меродавним возилом. **Прикључење корисника на насељску мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке.**

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

- Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије издатим од стране Електропривреда Србије, Огранак Електродистрибуција Сомбор, број 8А.1.1.0-Д-07.07.-111796/-19 од 15.04.2019.године
Износ накнаде стварних трошкова за израду услова:16.772,40 рсд.
Износ трошкова за изградњу прикључка:202.085,91 рсд.
- Услови за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу издатим од стране ЈКП „Комуналац“ Врбас, број 02-4520 од 05.04.2019.године
Износ накнаде стварних трошкова за израду услова:4.260,00 рсд.
- Услови за пројектовање и прикључење на гасну мрежу издатим од стране ЈП „Врбас-гас“ Врбас, број ДВ 02-375-1/2018 од 09.04.2019.године.
- Услови у погледу мера заштите од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду, број услова: 09.1.1 1 број 217-17711/19 од 28.11.2019. године,
Износ накнаде стварних трошкова за израду услова:16.750,00 рсд.
- Водни услови издати од стране ЈВП Воде Војводине Нови Сад, број II-449/10-19 од 16.01.2019.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 пројеката 10-индустрија текстила, коже, дрвета и папира, тачка 4-постројења за предtretман влакна, тканина и папира или бојење влакна или тканина Уредбе 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 Републике Србије“, број 114/2008), складишно производног објекта - производња производа од текстила и тканина, спратности П+1, у Врбасу, 4. реон, на катастарској парцели број 2482/2 и дела парцеле 2842/1, 2482/3 к.о. Врбас,, јесте предмет процене утицаја на животну средину.

Носилац пројекта, MANIFATTURE SETTENTRIONALI - S.R.L., VIA PAOLO GIOVIO 355, 22040 ALZATE BRIANZA, Como, Italia, 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.

▪ 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**.

VII. Остала приложена документација

▪ Копија плана и потврда број: 952-04-102-3583/2019 од 28.03.2019. године за катастарске парцеле број к.о. 2482/2, 2842/1, 2482/3 к.о. Врбас Врбас, издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

▪ Обавештење број:952-04-102-18077/2019 од 14. 11.2019.године , издато од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

▪

VIII. Фазе изградње

▪ Не предвиђа се фазна изградња.

IX. Саставни део ових Локацијских услова чини: Идејно решење број А-01/2017 од децембра 2019. године, израђено од стране ХАУС доо Нови Сад, главног пројектанта Немања Милан Миличић мастер.инж.арх., лиценца број 300 М978 14.

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-6670-LOCH-4/2019 од 22.01.2020. 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 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. имаоцима јавних овлашћења
 - Електропривреда Србије, Огранак Електродистрибуција Сомбор,
 - ЈКП „ Комуналац“ Врбас, број 02-4520 од 05.04.2019.године
 - ЈП „ Врбас-гас“ Врбас,
 - Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду,
 - ЈВП Воде Војводине Нови Сад,
3. Архиви