

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент
Број: ROP-VRB-12667-LOC-1/2020
Дана: 12.06.2020. године
ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по захтеву „NOVI TRADING NS“ д.о.о. Змајево, Маршала Тита бб. Змајево, кога по овлашћењу заступа Драган Вујнић из Новог Сада, за издавање локацијских услова, 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, 37/2019 -др. закон и 9/2020), Плана генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012) Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, број 22/2015), 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 члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 6/2019 и 28/2019), на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, руководилац одељења Смиљана Томашевић, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу анекса са надстрешницом, уз објекат бр. 3. складишта за пољопривредне производе и палета и објекта- складиште за палете, уз објекат бр. 4, у Ул. Маршала Тита бб. Змајево, на кат.парц. број 3275/1 к.о Змајево

I. 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	3993/1
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	83.891,00 m²
Место градње	Змајево
Потес или улица и кућни број	Маршала Тита бб
Подносилац захтева / име и седиште	„NOVI TRADING NS“ д.о.о. Змајево, Маршала Тита бб. Змајево

II. Приложена документација

- Идејно решење број ПР-268/18 од маја 2020. године, свеска „0“ -главна свеска, израђен од стране „CONPRO“ д.о.о. Нови Сад, ул. Стевана Мокрањца 10, Нови Сад, главни пројектант Драган Вујнић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311 3586 03;
- Идејно решење број ПР-268-1/18 од маја 2020. године, свеска „1“ -пројекат архитектуре, израђен од стране „CONPRO“ д.о.о. Нови Сад, ул. Стевана Мокрањца 10, Нови Сад, главни пројектант Драган Вујнић, дипл.инж.грађ., лиценца број 311 3586 03;
- Републичка административна такса за подношење захтева сагласно одредбама Закона о

републичким административним таксама („Сл. гласник РС”, број 43/2003, 51/2003 -испр., 61/2005, 101/2005 -др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 -усклађени дин. изн., 55/2012 -усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 -усклађени дин. изн., 65/2013 -др. закон, 57/2014 -усклађени дин. изн., 45/2015 -усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 -усклађени дин. изн., 61/2017 -усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 -испр., 50/2018 -усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 -усклађени дин. изн.) у износу од 320,00 динара,

- Износ трошкова за израду локацијских услова, а све према локалној административној такси, сагласно са одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 22/2015 и 27/2018) у износу од 35.000,00 динара и

- Накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара.

III. Подаци о објекту/радовима

Објект бр. 1 анекс са надстрешницом складишта за пољопривредне производе и складиште палета

Намена објекта	складиштење
Тип објекта	слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ и „Б“ 69,38% 125221 30,62% 125231
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	1062,21 m ² димензија 52,21m x 20,34m
Укупна нето површина објекта	1050,88 m ²
Површина земљишта под објектом	1062,21 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	4,2 -5,08m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља - кота тла	+6,43 m +5,36 m ± 0,00 m - 0,02 m
Број функционалних јединица	2
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	-
Процент зелених површина	30%
Индекс заузетости	1,26 %
Индекс изграђености	0,012
Материјализација објекта	- армиранобетонски темељи самци - Носећа конструкција је челична, састављена од кровних решетки, дијагоналних штапова и челичних стубова - кров је једноводан у нагибу од 3°; - кровни покривач је профилисани трапезасти лим
Да ли је објект главни/други на кат.парц.	други објект.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из ул. Маршала Тита (к.п. бр.3993/1 к.о. Змајево)
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи.

Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Нема.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи.

Објекат бр. 2 наткривено складиште палета

Намена објекта	Складиштење палета
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта, класификациони број објекта и учешће у укупној површини објекта	„А“ 125231 100%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	1277,83 m ² димензија 114,55m x 11,150m
Укупна нето површина објекта	1270,53 m ²
Површина земљишта под објектом	1277,83 m ²
Спратност	П+0
Спратна висина	6,0 m
Висина објекта: - слеме - венац - кота пода приземља - кота тла	+6,95 m +6.12 m ± 0,00 m - 0,2m
Број функционалних јединица	1
Број паркинг места на сопственој кат.парц.	-
Индекс заузетости	1,52 %
Индекс изграђености	0,0152
Материјализација објекта	- армиранобетонски темељи самци - Носећа конструкција је челична, састављена од кровних решетки, дијагоналних штапова и челичних стубова - кров је једноводан у нагибу од 4°; - кровни покривач је профилисани трапезасти лим
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Други објекат
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из ул. Маршала Тита (к.п. бр.3993/1 к.о. Змајево)
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи.
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Нема.
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	Постојећи.

Збирни урбанистички параметри за катастарску парцелу

Укупна бруто површина дограђених делова	2340,04 m ²
Укупна нето површина дограђених делова	2321,41 m ²
Укупна бруто површина под постојећим обј.	8608,41 m ²

Укупна бруто површина под објектима	10948,45 m²
Укупан проценат зелених површина	30%
Укупан индекс заузетости	13,05 %
Укупан индекс изграђености	0,13

IV. Подаци о планском документу и планираној немени

Назив просторног, односно, урбанистичког плана	План генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012)
Врста земљишта	Остало грађевинско земљиште
Просторна целина/зона	Блок „20“
Планирана намена/на парцели	Радна зона-производња и складиштење
Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа	<p><i>Правила уређења</i></p> <p>За реализацију радне зоне планирани су комплекси који немају негативан утицај на животну средину. То су пре свега, радни комплекси секундарних и терцијалних делатности. Намена секундарних делатности подразумева прерађивачку индустрију, и објекте за складиштење производа и репроматеријала (полуотворене и затворене хале, надстрешнице, силосе, трапове, подна складишта, хладњаче и др.</p> <p><i>Општи услови за изградњу објеката у радној зони :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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.

	<p><i>Опита правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим објектима</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 денivelисана +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.
<p>Општи услови и ограничења на локацији</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кроз израду техничке документације применити услове и нормативе за пројектовање и грађење у складу са одредбама: <ul style="list-style-type: none"> - Закона о заштити пожара, - Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, - Законом о ванредним ситуацијама, и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката. ▪ 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. 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 РС и да преузме мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.
<p>Испуњеност услова за грађевинску парцелу</p>	<p>Катастарска парцела број 3275/1 к.о. Змајево је формирана грађевинска парцела.</p>

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

- Није потребно прибављање услова јер се користе постојећи прикључци.

VI. Подаци прибављени од органа надлежног за послове државног премера и катастра

- Копија плана и извод из катастра водова број 952-04-102-8167/2020 од 05.06.2020. године за катастарску парцелу број 3275/1 к.о Змајево, издате од стране РГЗ –СКН Врбас из Врбаса. Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.080,00 рсд**

VII. Подаци о постојећем објекту на парцели који се уклања/ју пре грађења -

VIII. Посебни услови у погледу заштите животне средине

За изградњу/извођење радова предметног објекта/објеката **није потребно** покренути поступак прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно **није потребна** израда студије процене утицаја на животну средину.

IX. Фазе изградње

Не предвиђа се фазна изградња.

- X. Саставни део локацијских услова чине: идејно решење из тачке II. и услови за пројектовање и прикључење прибављени од имаоца јавних овлашћења из тачке V. ових локацијских услова.

- XI. На основу правила грађења садржаних у локацијским условима израђује се пројекат за грађевинску дозволу /идејни пројекат. Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу /идејни пројекат изради у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у овим локацијским условима.

Локацијски услови **важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе** издате у складу са овим условима, за катастарску парцелу број 3275/1 к.о. Змајево.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објеката на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова. До издавања грађевинске дозволе/решења о одобрењу извођења радова, захтев за измену локацијских услова може поднети само лице на чији захтев су издати локацијски услови, односно његов правни следбеник.

Напомена: Локацијски услови не гласе на име подносиоца захтева за њихово издавање, па их у поступку прибављања грађевинске дозволе или решења о одобрењу извођења радова може употребити друго лице које испуњава услове за подношење тог захтева.

- XII. На издате локацијске услове број ROP-VRB-12667-LOC-1/2020 од 12.06.2020. године, може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања.

Приговор се подноси непосредно овом органу, 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.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Архиви