



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Врбас

ОПШТИНСКА УПРАВА

**Одељење за урбанизам, стамбене послове,
заштиту животне средине и енергетски менаџмент**

Број: ROP-VRB-3325-LOC-1/2021

Дана: 10.03.2021. године

ВРБАС, Ул. Маршала Тита бр. 89

Општинска управа општине Врбас - Одељење за урбанизам, стамбене послове, заштиту животне средине и енергетски менаџмент, поступајући по захтев

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), 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 115/2020), члана 19. став 1. алинеја 2. Одлуке о Општинској управи општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, број 3/2011 и 11/2014) и План генералне регулације насеља Змајево („Сл. лист општине Врбас“, број 17/2009 и 20/2012), руководилац Одељења Смиљана Томашевић, на основу овлашћења из решења начелника Општинске управе општине Врбас број 031-431/2019-IV/03 од 27.11.2019. године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу 6 силосних ћелија за житарице, Q=19,290m³, изградњу вагарске кућице, колске ваге и надстрешнице, на катастарским парцелама бр. 4/2 део, 4/3, 4/4 и 5/1 к.о. Змајево, у улици Маршала Тита бб у Змајеву

I. Подаци о локацији

Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о.	4/2 део, 4/3, 4/4 и 5/1 к.о. Змајево
Број катастарске парцеле/списак катастарских парцела и назив к.о. преко којих прелазе прикључци за инфраструктуру	2239/1 и 2239/2 к.о. Змајево
Површина катастарске парцеле/укупна површина парцела	кп. 4/2 део од 11.807m ² к.п. 4/3 943 m ² к.п. 4/4 3923 m ² к.п. 5/1 1925 m ² укупна површина парцела 18.598 m² укупна површ након препарцелације 13.253 m²
Место градње	Змајево
Улица и кућни број	Маршала Тита бб

II. Приложена документација

- Идејно решење, које је израдио „AXIS грађевински биро“ д.о.о., Сремска Каменица, ул. Војводе Путника бр. 79 из , Сремске Каменице, одговорно лице пројектанта Милана Керац, које се састоји од: свеска „0“ - главна свеска, број Е-1729/20 од децембра 2020. године, главни пројектант Милана Керац, дипл.инж грађ., лиценца број 310 О573 16 и свеска „1“ - пројекат архитектуре број Е-1729/20 од децембра 2020. године, одговорни пројектант Милан Саратлић, дипл.инж грађ., лиценца број 310 0482 03.
- Информација о локацији број 353-19/2021-IV/05 од 19.02.2021 године.
- Републичка административна такса за подношење захтева у износу од 320,00 динара, у складу са законом којим се прописују републичке административне таксе, и накнада за ЦЕОП у износу од 1.000,00 динара, у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, број 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015);
- Износ трошкова за израду локацијских услова у износу од 30.000,00 динара, а све према локалној административној такси, сагласно одредбама Одлуке о локалним административним таксама („Сл. лист општине Врбас“, број 20/2012).

III. Подаци о планираном објекту/радовима

Намена објекта	складиштење и издавање житарица
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„Б“ -127131 – силоси за потребе пољопривредне производње до 4000 m ² и висине до 25m 78%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	1.795,33 m ² пречник ћелије Ø 15,28 m
Укупна нето површина објекта	1.475,64 m ²
Површина земљишта под објектима	3.838 m ²
Спратност	П+0
Капацитет силосне ћелије	Q=3,215 m ³ Q=19,290 m ³ новопројектов. 6 ћелије IV фаза ∑ Q =78,486 m ³ укупан капацитет на комплексу
Висина објекта: - слеме - кота пода - кота терена	силос: 23,77 m ± 0,00 m - 0,80 m
Број функционалних јединица	1 сило ћелије 1 вагарска кућица са вагама и надстрешниц.
Саобраћајне површине:	саобраћајница око свих планираних објеката биће предмет другог пројекта
Хидрантска мрежа	Постојећа хидрантска мрежа је прстенаста предвиђена је доградња од полиетиленских цеви високе густоће називног притиска NP 10 вага са фазонским комадима и арматуром од дуктилног лива.
Процент зелених површина	мин 30%
Положај објекта у односу на РЛ, бочних и задње међне линије са суседом	од РЛ на 125,16 m; од даље м.л. на 11,35 m од ближе м.л. на 8,43 m и од задње м.л. на 76,67 m

Индекс заузетости	28,95 %
Индекс изграђености	0,29
Материјализација објеката	6 силосне ћелије - су од поцинкованог челичног валовитог лима укрућеног са вертикалним стубовима, спој се остварује поцинкованим спојним средствима, заптивени специјалним гитом. Кров силоса од равносегментиране вишеугаоне купе, од поцинкованог челичног лима, косине 30° Темељи испод сило ћелија - је АБ темељна плоча димензија 51,12 x 33,82 m дебљине 60cm темељни прстен извести као цилиндар издигнут за 0,80m и за њега анкерисати силосну ћелију
Да ли је објекат главни/други на кат.парц.	Главни објекти
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Постојећи из улице Маршала Тита, на кат. парц. бр.2239/1 к.о. Змајево
Услови и начин прикључења на водоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на канализациону инфраструктуру	Постојећа водонепропусна септичка јама
Услови и начин прикључења на енергетску инфраструктуру	постојећи прикључак
Услови и начин прикључења на гасоводну инфраструктуру	Постојећи прикључак

Подаци о планираним објектима

Намена објекта	мерење житарица
Категорија објекта класификациони број и процентуална заступљеност	„А“ -127141 – остале пољопривредне зграде до 600m² (надстрешница са вагарском кућицом и две колске ваге) 22%
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) и габарит објекта	вагарска кућица (21,0x4,0)+(0,54x1,0) = 84,54 m² колске ваге(60t) (18,65mx3,45m)=64,34m² 2 ком надстрешница (15,20m x 26,40m)=401,28 m²
Укупна нето површина објекта	вагарска кућица 61,72m² ваге 2 x 56,62 m² надстрешница 373,42 m²
Површина земљишта под објектом	188,54 m²
Спратност	П+0
Спратна висина	Вагарска кућица 2,60 m Укупне висине 3,55 m, (раван кров)
Висина објекта надстрешнице : - слеме - венац	7,06 m 6,30 m

Материјализација објеката	<p>-Зидови вагарске кућице су зидани опеком и блоковима, ојачани АБ хоризонталним вертикалним серклажима Спољна обрада-декоративни фасадни малтер и фасадна боја. Међуспратна таваница „ферт“ гредице са испунама и монолитном бетонском плочом са слојем термоизолације и завршним слојем цементне кошуљице. Кров вагарске кућице је потпуно наткривен надстрешницом објекат фундиран на тракастим темељима -конструкција надстрешнице је пројектована од челичних стубова са косим риглама рожњаче су од кутијастих профила кровни покривач је од челичног трапезастог лима, пад кровних равни 6° објекат фундирати АБ темељима самцима - објекат колске ваге (2 ком) бетонски, састоји се од темељне плоче са тракастим темељима на делу мерних ћелија и бетонских плоча ваге по којој се крећу возила</p>
---------------------------	---

IV. Правила уређења и грађења прибављена из планског документа

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 бр. „19“
Претежна намена на парцели/парцелама	Радна зона-производња и складиштење
	<p><i>Правила уређења</i> 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. <i>Општи услови за изградњу објеката у радној зони :</i> - 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</p>

<p>Подаци о правилима уређења и грађења за зону/целину у којој се налази предметна парцела, прибављеним из планског документа</p>	<p>суседним парцелама не може бити мање од 6,00 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 оградањени, а ограда да је транспарентна до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградања). - 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>Општа 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 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.
<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 („Сл.гласник РС“, бр. 87/2018) - Правилник о техничким захтевима безбедности од пожара спољних зидова зграда („Сл.гласник РС“, бр. 59/2016 и 36/2017) - Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл.гласник СРЈ“ бр. 11/96) - Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл.гласник РС“, бр. 3/18) - Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл.гласник СФРЈ“ бр. 24/87) - Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини

	<p>објекта повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“ бр. 8/95) -Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју, -Законом о ванредним ситуацијама и други посебни закони који ближе регулишу изградњу објеката.</p> <p>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 грађ.парцелу	Од катастарских парцела број 4/2 део, 4/3, 4/4 и 5/1 к.о. Змајево, формирати једну грађевинску парцелу.

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

- Услови у погледу мера заштите од пожара за изградњу 6 силосних ћелија за житарице, изградњу вагарске кућице, колске ваге и надстрешнице, на катастарским парцелама бр. 4/2 део, 4/3, 4/4 и 5/1 к.о. Змајево, у улици Маршала Тита бб у Змајеву дати су у условима број:09/21/1/1 број 217-2259/21 израђени 01.03.2021. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова:**17.370,00 динара.**

- Технички услови за изградњу пољопривредних објеката-силоса за складиштење житарица и пратећих објеката у непосредној близини железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), у улици Маршала Тита бб у Змајеву, на катастарским парцелама бр. 4/3, 4/4, 5/1 и део парцеле 4/2 к.о. Змајево, дати су у условима број :03/2021-262 израђени 03.03.2021. године, издати од стране „ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ А.Д. Сектор за стратегију и развој Ул. Немањина бр.6, Београд

Износ накнаде стварних трошкова за израду услова:**43.200,00 динара.**

▪ Напомене:

Ако након издавања локацијских услова неки од ималаца јавних овлашћења измени услове који су саставни део издатих локацијских услова, одговоран је за штету коју је инвеститор претрпео услед предузимања активности на основу првобитно издатих локацијских услова.

Неопходно је прибавити одобрење за извођење грађевинских радова на објектима који изискују раскопавање коловоза и тротоара, при заузимању јавних површина које захтева забрану кретања возила и пешака и паркирања возила, и сл. у складу са чланом б., а у вези са чланом 5. став 3. Одлуке о мањим монтажним и другим објектима привременог карактера на територији општине Врбас („Сл. лист општине Врбас“, бр. 7/2019), након издавања потврде о пријави радова.

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

- Копија плана и потврда да није устројен катастар подземних вода за катастарске парцеле број 4/2 део, 4/3, 4/4, 5/1 све у к.о. Змајево, број 952-04-102-2415/2021 од 12.02.2021. године, , издате од стране РГЗ -СКН Врбас из Врбаса.

Износ трошкова за тражене и издате податке: **1.720,00 динара.**

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

бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	кп. 4/2 зграда бр. 9 површине 5,0 m ² помоћни к.п. 4/3 зграда бр.1 површине 329 m ² помоћни к.п. 4/4 зграда бр.1 површине 363 m ² пословни к.п. 4/4 зграда бр.3 површине 271m ² пословни укупно 968 m ²
Укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП)	968,00 m ²
Површина земљишта под објектима	968,00 m ²
Спратност	П+0
Да ли постоји пројекат рушења	Не

Напомена: Доказ о уклањању објекта доставити овом органу, најкасније, уз пријаву завршетка израде темеља.

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

- предвиђена IV фаза.

X. Саставни део локацијских услова чине: идејно решење из тачке II. и услови за пројектовање 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. Обавеза главног и одговорног пројектанта је да пројекат за грађевинску дозволу 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 катастарске парцеле број 4/2део, 4/3, 4/4 и 5/1 к.о. Змајево.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова. До издавања 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-3325-LOC-1/2021 од 10.03.2021. 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 моделом 97 и позивом на број 57-240.

Обрађивач: Бернадица Орихан, дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења:
 - МУП Нови Сад
 - ИНФРАСТРУКТУРА ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ А.Д. Београд
3. А р х и в и