

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА ВРБАС
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам и
стамбене послове
Број: ROP-VRB-7714-LOC-2/2017
Дана: 09.08.2017. године
ВРБАС

Одељење за урбанизам и стамбене послове Општинске управе Врбас, поступајући по захтеву [REDACTED]

[REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу хладњаче за складиштење замрзнутог воћа и поврћа, на катастарској парцели бр. 3834/1 к.о. Змајево, пут Оџаци-Жабалъ, на основу члана 53а став 1. и члана 55. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, одлука УС РС број ИУ 50/2013, одлука УС РС број ИУ, 98/2013, одлука УС РС број ИУ 132/2014, УС РС број ИУ 145/2014), члана 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, број 113/2015 и 96/2016), Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС, бр. 23/15 77/2015, 58/16 и 96/2016) и Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист Општине Врбас“ бр. 17/2009 и 20/2012) и Решења начелника Општинске управе Врбас број 031-431/2017-IV/03 од 24.07.2017. године, доноси:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

ЗА ИЗГРАДЊУ ХЛАДЊАЧЕ ЗА СКЛАДИШТЕЊЕ ЗАМРЗНУТОГ ВОЋА И ПОВРЋА
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 3834/1 К.О. ЗМАЈЕВО

1. Подаци о катастарској парцели

Број катастарске парцеле и назив к.о.	3834/1 К.О. Змајево
Површина катастарских парцела	12764 m ²
Власник/подносилац захтева	[REDACTED]
Место градње	Змајево
Улица и број	пут Оџаци-Жабалъ

2. Плански документ

Издаје се на основу	Плана генералне регулације насеља Змајево („Службени лист Општине Врбас“ бр. 17/2009 и 20/2012)
Просторна целина	блок „35“
Планирана зона	Производња и складиштење

3. Подаци о објекту који се гради-фабрика са хладњачом, портирница, трафо станица, обрада воде, колска вага

Намена објекта	складиштење замрзнутог воћа и поврћа
Тип објекта	Слободностојећи
Категорија објекта	„В“
Класификациони број објекта и процентуална заступљеност	125223– 100 %
Укупна БРГП надземно Укупно бруто изграђена површина Укупна нето површина	2641,00 m ² 2641,00 m ² 2502,00 m ²
Спратност објекта:	П+0
Спратна висина:	8,00-8,50m
Висина објекта:	Венац 9,29m ; слеме +11,13m
Индекс заузетости	32,50%
Индекс изграђености	0,325
Да ли је објекат главни или други на парцели	Главни
Прикључак на јавни пут	Постојећи прикључак

4. Остали услови:

„..... Радна зона

Ова зона заступљена је у следећим урбанистичким целинама, блоковима број: 19, 20, 21, 22 (део), 32, 33, 34, **35**, и 36.

Производња и складиштење

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 1000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Изузетак су комплекси из делатности трговине и саобраћајно-транспортни садржаји где се утврђују следећа правила:

- минимална површина парцеле је 2000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 25 m.

Максимална површина грађевинске парцеле се не утврђује. Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

Општи услови за изградњу објеката:

- 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.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Посебна правила у погледу складишног простора за пријем, чување и испоруку воћних врста:

Објекти за складиштење воћних врста (**хладњача**) се не могу налазити поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испиштају гасове, пару, димове, прашину, у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у хладњачи, односно хигијенску исправност воћних врста.

Складишни простор за пријем воћних врста обухвата простор на отвореном, који се налази уз хладњачу, са изграђеном надстрешницом одговарајуће дужине којом се обезбеђује заштита од неповољних временских услова, као и задржавања воћних врста што је могуће краће, посебно оних врста које су осетљиве и које се морају сместити у просторије са контролисаним условима без одлагања.

Складишни простори у којем се врши припрема за чување воћних врста (прање воћних врста за које је то потребно, замрзавање, класификовање) морају да:

- буду изграђени од чврстог, незапаљивог и нетоксичног материјала који спречавају појаву влаге и који се лако чисте и одржавају;
- имају обезбеђене контролисане температурне услове, у зависности од врсте производа и технолошког поступка који се примењује у циљу очувања квалитета и безбедности производа;
- буду заштићени од уласка птица, инсеката и глодара;
- имају обезбеђено природно или вештачко осветљење и проветравање;
- имају тунел за замрзавање;
- имају део којим се обезбеђује разврставање воћних врста на класе, утвђене у складу са прописом којим се уређује квалитет тих воћних врста;

Складишни простори у којем се врши припрема за чување полупрерађених воћних врста морају да:

- буду изграђени од чврстог, незапаљивог и нетоксичног материјала који неће неповољно утицати на квалитет производа и који имају обезбеђену вентилацију, осветљење;
- имају површине зидова од глатког материјала који се лако чисти, дезинфикује и одржава;
- имају коморе за чување;
- имају контролисане температурне услове, у зависности од врсте производа и технолошког поступка који се примењује у циљу очувања квалитета и безбедности производа;
- имају складишни капацитет за чување полупрерађених воћних врста најмање 300 t.

Основ за реализацију је овај план. За комплексе површине веће од 3 ha, условљава се израда урбанистичког пројекта.

Општа правила за обнову, реконструкцију и доградњу на постојећим Објектима

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.

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

- Технички услови за пројектовање и снабдевање електричном енергијом, хладњаче за складиштење замрзнутог воћа и поврћа, на катастарској парцели бр. 3834/1 к.о. Змајево, пут Оџаци-Жабаљ: 8А.1.1.0.-Д.07.07.-87906/2-17/16 од 06.04.2017. године; Електропривреда Србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Сомбор.
- Услови у погледу мера заштита од пожара за изградњу хладњаче за складиштење замрзнутог воћа и поврћа, на катастарској парцели бр. 3834/1 к.о. Змајево, пут Оџаци-Жабаљ, број услова: 217- 4860/17 израђени 13.04.2017. године, издати од стране МУП-а Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.
- Водни услови за изградњу хладњаче за складиштење замрзнутог воћа и поврћа, на катастарској парцели бр. 3834/1 к.о. Змајево, пут Оџаци-Жабаљ, број услова: I-890/5-17 израђени 31.07.2017. године, издати од стране ЈП Воде Војводине, Нови Сад.

6. Остала приложена документација:

Копија плана број: 952-04-154/17 од 14.07.2017. к.п. број 3834/1 к.о. Змајево издате од стране РГЗ -СКН из Врбаса.

7. Саставни део локацијских услова:

Идејно решење број:ИДР-14/2017 од марта 2017.године ПР биро за пројектовање, инжењеринг и извођење грађевинских радова „GAF INŽENJERING, Темерин, Николе Пашића бр. 103.

8. Рок важности локацијских услова:

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

Локацијски услови се издају на основу члана 53а. став 1., 55. и 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 и 98/2013-одлука УС 132/2014 и 145/2014).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се изјавити приговор Општинском већу општине Врбас, у року од три дана од дана његовог достављања, уз уплату локалне административне таксе у износу 500,00 дин. на жиро рачун бр. 840-0000742251843-73 позив на број 97- 57-240.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА
РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Смиљана Томашевић

ДОСТАВИТИ:

1. подносиоцу захтева
2. имаоцима јавних овлашћења
3. архиви