

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА КРУПАЊ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за инспекцијске, стамбено-комуналне,
имовинско-правне послове, урбанизам и грађевинарство
Одсек за спровођење обједињене процедуре,
планирање и изградњу
Број предмета: ROP-KRN-749-LOCH-2/2025
Датум: 28.02.2025. године
К р у п а њ

Одсек за спровођење обједињене процедуре, планирање и изградњу, Одељење за инспекцијске, стамбено-комуналне, имовинско-правне послове, урбанизам и грађевинарство Општинске управе Општине Крупањ решавајући по усаглашеном захтеву Предузеће за производњу и промет „ФРИКОС“ доо Београд – Земун, ул. Главна 22, ПИБ: 100202482, МБ: 17200941, поднетом преко пуномоћника Јелене Грујић из [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу котларнице на биомасу на к.п.бр. 963, 964/2 и 965 КО Мојковић, а на основу чл. 53.а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 - Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 96/23), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23), Просторног плана општине Крупањ („Сл. лист општине Крупањ“ бр. 10/12) и Урбанистичког пројекта за изградњу и уређење на к.п. 987/1, 975, 974, 3000, 964/2, 963, 965, 968, 967, 969, 972, 979, 980, 982, 987/2, 988, 989 и 986 КО Мојковић (Потврда бр. 002432719 2024 05476 004 003 350 068 04 008 од 11.10.2024.год.), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I. За изградњу котларнице на биомасу инсталисане снаге 5,5 MW на к.п.бр. 963, 964/2 и 965 КО Мојковић, потребни за израду пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Просторним планом општине Крупањ („Сл. лист општине Крупањ“ бр. 10/12) и Урбанистичким пројектом за изградњу и уређење на к.п. 987/1, 975, 974, 3000, 964/2, 963, 965, 968, 967, 969, 972, 979, 980, 982, 987/2, 988, 989 и 986 КО Мојковић (Потврда бр. 002432719 2024 05476 004 003 350 068 04 008 од 11.10.2024.год.).

II. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

Кат.парцеле бр. 963, 964/2 и 965 КО Мојковић су део комплекса укупне површине 58585м²
к.п.бр. 963 КО Мојковић:

Врста земљишта: пољопривредно земљиште (земљиште у грађевинском подручју по Просторном плану)

Начин коришћења земљишта: ливада 6.класе

Површина парцеле: 1451м²

к.п.бр. 964/2 КО Мојковић:

Врста земљишта: пољопривредно земљиште (земљиште у грађевинском подручју по Просторном плану)

Начин коришћења земљишта: њива 3. класе

Површина парцеле: 932м²

к.п.бр. 965 КО Мојковић:

Врста земљишта: земљиште у грађевинском подручју

Начин коришћења земљишта: њива 3. и 4.класе
Површина парцеле: 5739м²

III. ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

Котларница на биомасу инсталисане снаге 5,5 MW је предвиђена на к.п.бр. 963, 964/2 и 965 КО Мојковић и биће саставни део комплекса.

Категорија Б, класификациони број 125221

Бруто површина објекта (за зграде)...1.292,00м²

Површина земљишта под објектом/заузетост: 1.292,00м² (планирани индекс заузетости према УП укупно на комплексу износи 43,09%)

IV. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

основ за регулацију: Просторни план општине Крупањ („Сл. лист општине Крупањ“ бр. 10/12) и Урбанистички пројекат за изградњу и уређење на к.п. 987/1, 975, 974, 3000, 964/2, 963, 965, 968, 967, 969, 972, 979, 980, 982, 987/2, 988, 989 и 986 КО Мојковић (Потврда бр. 002432719 2024 05476 004 003 350 068 04 008 од 11.10.2024.год.)

намена кат. парцеле: зона ТЦ4 – радне зоне у насељима (привредни објекти)

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - из потврђеног УП ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

Објекат бр.1 – Магацин замрзнутог производа - је предвиђена на кп 967,968, 969 и 972 КО Мојковић. Површина објекта је 4420м². Положај објекта је предвиђен у источном делу комплекса, паралелно са постојећим објектима хладњаче удаљен од истих 18,58м, а минимално удаљење од међа је 6м.

Изградња објекта бр.2 – Хладњача/сушара је предвиђена на кп 965 и делу 3000 КО Мојковић. Овај објекат је планиран као проширење већ постојеће хладњаче, која је рађена у 3 фазе, а предметни објекат се наставља на фазу 2Ц која је задња изграђена и чиниће једну функционалну целину са постојећим објектом. Површина објекта је 2874м². Положај овог објекта диктирају већ изграђени објекти хладњаче.

Изградња објекта бр.3 – Котларница и компресорска станица - је предвиђена на кп 963, 964/2 и делу 965 КО Мојковић. Површина објекта је 1292м². Објекат је предвиђен на северној страни комплекса и удаљен је од планираног објекта бр.2 је 6м колико и износи и минимално удаљење од међа.

Изградња објекта бр.4 – Магацин амбалаже - је предвиђена на кп 987/1 КО Мојковић. Површина објекта је 960м².

Изградња објекта бр.5 – Магацин ван употребе - је предвиђена на кп 987/1 и делу 987/2 КО Мојковић. Површина објекта је 1440м². Изградња објекта бр.6 – Магацин нове опреме - је предвиђена на кп 987/1, 987/2 и 988 КО Мојковић. Површина објекта је 2640м².

Објекти бр 4, 5 и 6 су предвиђени да буду једна функционално технолошка целина која ће се градити по фазама. Њихов положај је предвиђен на јужном делу комплекса, удаљен је од најближег постојећег објекта 10,27м и постављен је на грађевинску линију.

Изградња објекта бр.7 – Управна Зграда - је предвиђена на кп 975 КО Мојковић. Површина објекта је 511,87м². Предвиђен положај је северно од објекта бр.4 на удаљењу 14,15м, а од грађевинске линије 3,97м.

Изградња објекта бр.8 – Машинска кућица - је предвиђена на кп 974 и 979 КО Мојковић. Површина објекта је 168м². Положај објекта је на југоисточном делу комплекса уз постојећу машинску станицу.

Правила парцелације

Услови за парцелацију се односе искључиво на формирање нових парцела у типичним целинама. Површине парцела могу бити и мање или веће уколико се то дефинише урбанистичким планом.

минимална површина парцеле: 3,5 а

оптимална површина парцеле: 10,0 а

минимална ширина фронта: 11 м

оптимална ширина фронта: 22 м

Урбанистичким пројектом предвиђено је спајање свих предметних парцела које се налазе у грађевинском подручју (КП 987/1, 975, 974, 3000, 964/2, 963, 965, 979, 980,982, 987/2, 988, 989 и 986), и спајање свих предметних парцела које се налазе на пољопривредном земљишту (КП 967, 968, 969 и 972).

Локацијски услови се, у складу са чл. 53а, став 2. Закона о планирању и изградњи, могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Пристап парцелама

Све грађевинске парцеле морају имати директан пристап на јавну површину минималне ширине 4,0м. Приступна површина се не може користити за паркирање. Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом која дефинише јавну површину на коју се прикључују приступне саобраћајнице. Предметне парцеле се налазе уз државни пут Бела Црква-Завлака. За пристап парцелама у оквиру овог урбанистичког пројекта, користиће се постојећи пристап комплексу, са државног пута Бела Црква-Завлака.

Грађевинска линија и удаљеност од међе и суседа

У оквиру планираног комплекса дефинисане су положаји и габарити планираних објеката који су дати у графичким прилозима, с обзиром да се комплекс простире на више катастарских парцела и да су објекти унутар комплекса функционално повезани, те да се комплекс посматра као једна целина, грађевинска линија је дата као границе до којих је дозвољено грађење унутар комплекса. Удаљеност грађевинске линије од регулационе је 5м. Међусобна удаљеност објеката, ко штосе наводи у планском документу треба да буде најмање 5м удаљен од објеката на суседним парцелама (1 и 4 м од суседних међа).

Спратност

Према ПП Општине Крупањ, максимална дозвољена спратност је П+2+Пк. Спратност свих објеката је П+0 изузев Управне зграде чија је спратност П+1.

Индекс заузетости

Планирани објекти у основи приземља имају укупну бруто грађевинску површину од 14070,87м², а постојећи изграђени објекти имају површину од 11173м². Пошто је површина парцела у обухвату урбанистичког пројекта 58585м², планирани индекс заузетости износи 43,09%, а према ПП-у Крупања максимални индекс заузетости износи 50%.

Фазна градња

Предвиђена је фазна изградња предметног објеката 4, 5 и 6 док је објекат бр. 2 фаза постојећих објеката хладњаче.

Паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то - једно паркинг или гаражно место на 70м². За производне, трговачке, пословне и вишенаменске објекте, потребно је у току поступка утврђивања локацијских услова утврдити и додатне потребе за паркирањем. При томе треба водити рачуна о очекиваном броју посетиоца, о броју и структури запослених, јавном саобраћају и сл. На јавним паркиралиштима за аутомобиле за особе са смањеном покретљивошћу и особе са инвалидитетом треба обезбедити најмање 5% паркинг места од укупног броја а најмање 1 паркинг место на паркинзима са мање од 20 места. Неопходан паркинг, односно

гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. У оквиру новопланираног дела комплекса предвиђа се 79 нових паркинг места од којих је 6 за камионе и осталу механизацију. У оквиру паркинга предвиђено је 5 паркинг места за особе са смањеном покретљивошћу и особе са инвалидитетом.

Паркинг простор је пројектован тако да обухвати потребе паркирања целог комплекса.

Уређење слободних површина

У оквиру предметних парцела планирано је партерно уређење слободног простора са потребном зеленом површином од 13700.00м² и изградња пешачких и колских површина потребних за опслуживање предметних објеката.

Препоручује се садња украсног листопадног дрвећа и четинарског растиња. Од листопадних врста препоручују се кугласте форме и то: каталпа (*catalpa bungei pana*) ,багрем (*gombinia umbraculifera*), јавор (*acer platanoides*) и друге сродне врсте. Максимална висина наведених врста је 6 м. Од четинара препоручује се садња ниских украсних четинарских форми и то следеће врсте: туја *occidentalis danica*, *chamaecyparis globosa*....Око украсних четинарских форми препоручује се постављање декоративног природног малча. Озелењавање површина могуће је извршити постављањем травног бусена или коришћењем семенске траве. Паркинг површине могу бити озелењене али се не рачунају у минимални проценат зелене површине приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.

У оквиру комплекса укупна површина зеленила износи 13700,00м², а од тога 4069,00м² је предвиђено да буде у оквиру појаса заштитног зеленила око целог комплекса у ширини од приближно 4м. У појасу заштитног зеленила, препоручује се садња високог листопадног и четинарског дрвећа.

интервенције на постојећим објектима: Дозвољава се надзиђивање постојећих објеката уколико то не доводи до премашивања постављених урбанистичких параметара. изградња других објеката на парцели: У оквиру опште дефинисане намене дозвољена је и изградња објеката компатибилне намене (магацини, надстрешнице, потребна постројења и опрема, инфраструктурни објекти и сл.).

помоћни објекти: Помоћни простор сместити у оквиру приземља сваког појединачног објекта или као засебни објекат на парцели, иза главног, максималне површине 100 м².

ограђивање парцела: Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм. Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне. Уколико на суседној парцели постоји стамбени објекат са прозорским отворима, наспрам објекта мора бити подигнута ограда у складу са условима који су дефинисани за Тнц 1 и Тнц 2.

посебни услови: Главне фасаде објеката дефинисати према саобраћајницама.

V. ОПИС ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА:

Идејним решењем планирана изградња котларнице на биомасу - сечку инсталисане снаге 5,5 MW. Планирани објекат је правилног облика димензија 38,00 x 34,00 м, спратности ВПр+0 (високо приземље), БРГП: 1292м², укупна нето површина: 1235м², конструкција објекта челични решеткасти носачи на челичним стубовима.

VI. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ, САОБРАЋАЈНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

Водовод: сопствени систем водоснабдевања - постојећи о оквиру комплекса

Канализација: /

Електроенергетика: постојећи прикљичак у оквиру комплекса.

Телекомуникације: /

Саобраћај: постојећи приступ комплексу, са државног пута Бела Црква-Завлака.

VII. УСЛОВИ ПРОПИСАНИ ПОСЕБНИМ ЗАКОНИМА:

Заштита од пожара: При пројектовању и извођењу планираног објекта у свему се придржавати **Улова у погледу мера заштите од пожара 07.33 број 217-1142/25-1 од 26.02.2025.** године издатих од стране **Министарства унутрашњих послова**, Сектор за ванредне ситуације, **Одељење за ванредне ситуације у Шапцу**. Издати услови су саставни део локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Шапцу у складу са чл. 138. Закона о планирању и изградњи. Потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, органу надлежном за послове заштите од пожара доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара, сходно чл. 123. Закона о планирању и изградњи и чл. 33. Закона о заштити од пожара.

Санитарни услови: /

Заштита од сеизмичких потреса: Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају: поштовање степена сеизмичности од 8 о MCS приликом пројектовања, извођења или реконстр. објеката и свих других услова дефинисаних геолошким условима

Заштита животне средине: Мишљење број 001459829 2024 05476 004 004 380 001 04 002 од 14.05.2024.године издато од стране Општинске управе (саставни део УП) - **потребно је поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину пројекта** за изградњу и уређење објекта котларнице са топоводним котловима у оквиру комплекса. Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе обратити се захтевом Одељењу надлежном за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја пројекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", број 135/04 и 36/09).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити одлуку о сагласности на студију и студију о процени утицаја на животну средину или одлуку да није потребна процена утицаја на животну средину. Усаглашеност пројекта за грађевинску дозволу, извода из пројекта и пројектне документације са мерама и условима заштите животне средине се потврђује изјавом инвеститора и одговорног пројектанта, којом потврђују да је приложена документација усаглашена са мерама и условима заштите животне средине и која се обавезно прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Услови за одлагање комуналног отпада: предметна локација је покривена услугом изношења комуналног отпада. Комунални отпад прикупљати и одлагати у канту/контејнер у оквиру сопствене парцеле - са надлежним ЈКП "1.мај" Крупањ регулисати услугу одношења комуналног отпада.

Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште: Власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног у грађевинско земљиште **дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе**, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Енергетска ефикасност: Утврђивање испуњености услова енергетске ефикасности зграде врши се израдом елабората ЕЕ, који је саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Уколико се ради о згради која се користи повремено током зимске и летње сезоне (мање од 25% времена трајања зимске односно летње сезоне), производној хали, индустријској згради, одредбе Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр 61/11) се не примењују, у складу са чл. 1. став 2. овог правилника.

Уз захтев за издавање употребне дозволе потребно је приложити Енергетски пасош - члан 6. Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ бр. 69/12, 44/18-др. закон и 111/22): Енергетски пасош

морају имати све нове зграде, осим зграда које су чланом 7. овог правилника изузете од обавезе енергетске сертификације.

Кретање хендикепираних и других лица са посебним потребама: /

Инжењерскогеолошки услови планирања: Према „Инжењерскогеолошким подлогама за Просторни план територије општине Крупањ“ Геолошки завод Србије, јануар 2019. предметна парцела се налази у рејону II – Терени условно повољних инжењерскогеолошких својстава, Подрејон II₁ .

Рејону II припадају терени који су у природним условима стабилни али чија стабилност лако може бити нарушена природним или антропогеним деловањем. Због тога терени овог рејона подлежу извесним ограничењима при просторном планирању и захтевају примену посебних мера ради очувања стабилности. Овом рејону припадају терени променљивог нагиба (< 5° и 5-15°) који су изграђени од невезаних стена, комплекса везаних и невезаних, везаних неокамењених и везаних слабо и добро окамењених стена. Ови терени су захваћени разним егзогеодинамичким процесима (клизање, јаружање, плављење, спирање, одроњавање и ерозија). Стабилност терена у природним условима је добра али услед грађевинских радова може бити лако нарушена. Изградња објеката у овом рејону захтева примену мера којима се спречава нарушавање стабилности и погоршање инжењерскогеолошких карактеристика средине. Извођење ископа и засека захтева примену мера заштите од зарушавања и продора подземне воде. Усеке и засеке већих висина радити степенасто.

ПОДРЕЈОН II₁ : Подрејон II₁ чине терени алувијалних равни нагиба до 5° који су изграђени од пескова и шљункова, местимично муљевитих. Ови терени су повремено плавлени. Ниво подземне воде је у вези са водотоком. Осцилације нивоа су велике и неуједначене. У овим теренима може доћи до обрушавања и ерозије обале. Извођење ископа је отежано због прилива подземне воде и могућег зарушавања. За све наредне фазе пројектовања неопходно је извести детаљна геотехничка истраживања.

VIII. ОБАВЕЗНИ ДЕЛОВИ ПРОЈЕКТА ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ДОЗВОЛУ (ПГД):

Пројекти одговарајућих области који су релевантни за предметни објекат, у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гласник РС“ бр. 96/23). Одговорни пројектант је у обавези да пројекат за грађевинску дозволу уради у складу са прописима и правилима струке и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима.

IX. САСТАВНИ ДЕО ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

- **Идејно решење ИДР бр. 0/2025 од јануара 2025.** које се састоји од Главне свеске и Пројекта архитектуре, урађено од стране Производња бетонске галантерије и пројектовање “БЕТОН-ЕСТЕТИК“ Лозница, Зеке Буљубаше 11, главни пројектант Јелена Грујић, маст.инж.арх. (300 P285 17)
- **Услови у погледу мера заштите од пожара 07.33 број 217-1142/25-1 од 26.02.2025.** године издати од стране **Министарства унутрашњих послова**, Сектор за ванредне ситуације, **Одељење за ванредне ситуације у Шапцу.**

X. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА:

- **Идејно решење ИДР бр. 0/2025 од јануара 2025.** које се састоји од Главне свеске и Пројекта архитектуре, урађено од стране Производња бетонске галантерије и пројектовање “БЕТОН-ЕСТЕТИК“ Лозница, Зеке Буљубаше 11, главни пројектант Јелена Грујић, маст.инж.арх. (300 P285 17)
- **Геодетски снимак постојећег стања** у dwg формату
- **Пуномоћје**

- **Доказ о уплати** накнаде за ЦЕОП у износу од 2.090,00 динара и републичке административне таксе у износу од 5.090,00 динара (400,00 динара за подношење захтева и 4.690,00 за издавање локацијских услова за објекат категорије В) и општинске накнаде за издавање локацијских услова у износу од 3.550,00 динара

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.

XII. На основу локацијских услова може се, на основу члана 134. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10 - Одлука УС РС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС РС, 50/13 - Одлука УС РС, 98/13 - Одлука УС РС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прибавити грађевинска дозвола. Захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС" бр. 96/23).

Поука о правном леку: На издате локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу Општине Крупањ у року од три дана од дана достављања локацијских услова путем Система за електронско подношење пријава (ЦИС).

ДОСТАВИТИ: Подносиоцу захтева, у предмет и имаоцима јавних овлашћења.

Обрадила:

Руководилац Одељења

Славица Ђотуновић, дипл.граф.инж.

Начелник општинске управе
Милорад Симић, дипл.правник