

Република Србија
ГРАД СМЕДЕРЕВО
ГРАДСКА УПРАВА
Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције
Одсек за урбанистичко-грађевинске послове
Група за обједињену процедуру
Број: ROP-SMD-24489-LOCA-4/2024
Датум: 12. мај 2025. године
С М Е Д Е Р Е В О

Одељење за урбанизам, грађевинарство и инвестиције, Одсек за урбанистичко-грађевинске послове, Група за обједињену процедуру Градске управе града Смедерева, поступајући по захтеву „КЕВЕ“ д.о.о. Београд, ул. Милентија Поповића бр. 5А, поднетом преко пуномоћника Милана Ристића из Београда, за измену локацијских услова, на основу чл. 53а и 55. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 54/2013 - решење УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 13. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/2023), а у складу са Просторним планом града Смедерева 2010-2015-2020 („Службени лист града Смедерева“, број 3/2011), издаје

ИЗМЕНЉИВЕ ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу објеката у оквиру
комплекса постојеће фабрике за производњу глинених производа,
на катастарској парцели број 340 К.О. Врбовац у Врбовцу

1. **Плански основ:** Просторни плана града Смедерева 2010-2015-2020 („Службени лист града Смедерева“, број 3/2011).

2. Подаци о катастарској парцели:

- Број парцеле и назив катастарске општине: 340 К.О. Врбовац;
- Површина парцела: 11 ha 77 a 03 m² (117 703m²);
- Врста земљишта: пољопривредно земљиште;
- Приступ парцели је директан са државног пута IIА реда – кат. парц. бр. 441 К.О. Врбовац;
- Катастарска парцела је изграђена и испуњава услове за грађевинску парцелу.

3. **Подаци о планираном објекту** према Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник Републике Србије", број 22/2015):

Намена објекта: **затворено складиште - складиште готових производа**

- Категорија објекта „Б“,
- Класификациони број: 125 221 (100 %).

Намена објекта: **наткривено складиште – надстрешница изнад усипних судова**

- Категорија објекта „А“,
- Класификациони број: 125 231 (100 %).

Намена објекта: **графостаница**

- Категорија објекта „Г“,
- Класификациони број: 222420 (100 %).

Намена објекта: **Интерна станица за снабдевање возила горивом**

- Категорија објекта „Г“,
- Класификациони број: 125212.

Намена објекта: **Мерно регулациона станица (МРС) за природни гас**

- Категорија објекта „Г“,
- Класификациони број: 222100.

4. Принципи и правила уређења:

Принципи и правила уређења простора и грађења, у свим категоријама земљишта, служе за:

- регулисање изградње на пољопривредном, шумском и водном земљишту, изузев за делове овог земљишта за које се овим Планом утврђује обавеза израде урбанистичког плана; у том случају принципи и правила уређења и грађења служе као смернице за израду урбанистичког плана/пројекта;
- регулисање изградње на грађевинском земљишту у обухвату грађевинских подручја насеља за која се не утврђује урбанистички план, односно за која се утврђују шематски прикази уређења у овом Плану;
- регулисање изградње на грађевинском земљишту ван обухвата грађевинских подручја насеља;
- као смернице за израду урбанистичког плана за просторе за које се овим Планом прописује обавеза израде урбанистичког плана.

5. **Подаци о планираним радовима из идејног решења**, број 25-04_IDR из маја 2025. године, које је израдило INECON д.о.о. Београд, Савски насип 7, Нови Београд, одговорно лице пројектанта –Марко Елез, главни пројектант Косана Гркинић Новинц, дип.инж.арх, број лиценце 300 J 66911:

Предмет идејног решења за измену издатих локацијских услова под бројем ROP-SMD-24489-LOC-1/2025 од 9. августа 2024. године, је одустанак од реконструкције и доградње главног производног објекта (означеног бројем 1 у листу непокретности број 1629 К.О. Врбовац) изграђеног на кат. парц. бр. 340 К.О. Врбовац и изградња два складишна објекта на месту планиране доградње, док сви остали планирани радови по предходној ИДР документацији остају у складу са издатим локацијским условима.

Производна хала са административним делом - постојећи објекат који остаје у постојећим габаритима:

- Централни објекат на парцели представља производну халу, основне намене за производњу гитер блокова (капацитета 50.000 гитер-блокова на дан), у оквиру кога је

један мањи део административни простор.

- Објекат је правоугаоног облика, габарита 145 m x 86.70 m;
- Грађевинска линија постојећег објекта, у односу на регулациону линију према државном путу, је постављена на удаљењу од 38,99 m до 39,48 m;
- Спратност објекта је приземна у производном делу, односно „П+1“ (приземље и спрат) у административном делу објекта;
- Укупна БРГП објекта је 12952 m²;
- Укупна НЕТО површина објекта је 12 760 m²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост је 12 722 m²;
- Максимална висина објекта је 11, 48 m;
- Производни део објекта чини једну функционалну целину, а у конструктивном смислу је четворобродни рам, са носећом конструкцијом од челика, осим административног дела где носећи систем чине зидови од гитер блока и скелетни систем по потреби;
- Спољни фасадни зидови су од гитер блока, а у горњем делу ТР лим. Кров је у сваком пољу двоводни, са покривачем од ТР лима. Фундирање на темељима самцима, осим у административном делу где су предвидјене темељне траке.
- Приступ локацији „Фабрике глинених производа“ остварује се непосредно са локалног пута.
- Око објекта циглане постоји интерна саобраћајница, са платоом за опслуживање технолошких потреба објекта и складиштење готових опекарских производа;

Саобраћајница која иде око објекта служи за унутрашњи саобраћај и по потреби за паркирање тешких теретних возила. Испред административног дела објекта циглане предвиђен је паркинг за путничка возила;

- У оквиру локације налазе се и сви потребни пратећи садржаји, као што су саобраћајнице и сва потребна комунална инфраструктура, и иста се задржава.

Предмет пројекта је изградња два нова објекта, у склопу постојећег комплекса производног погона „Кебе“ д.о.о., на кат. парц. бр. 340 К.О. Врбовац у Врбовцу и то:

1. Привремено складиште готових производа и резервних делова и
2. Надстрешница за усипне судове

Привремено складиште готових производа и резервних делова

- Објекат је намењен за привремено складиштење готових опекарских производа, произведених у производном погону, као и резервних делова за технологију у погону. Објекат нема сталне радне позиције, где би радници боравили пуно радно време, већ је његова функција искључиво складиштење;
- Предвиђен је у непосредној близини главног производног објекта, односно паралелно са његовом јужном фасадом, на удаљењу од 6,50 m;
- Грађевинска линија објекта је од регулационе линије према државном путу, постављена на 50,20 m;
- Објекат је од МРС-а постављен на 18m, а од трафо-станице на 9,1 m;
- Објекат је правоугаоног облика, габарита 34,79 m x 16,76 m;
- Спратност објекта: „П“ (приземље);
- Укупна БРГП објекта: 582,38 m²;
- Укупна НЕТО површина објекта: 542,05 m²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 582,38 m²;
- Максимална висина слемена објекта је 10,60 m;
- Кров објекта је двоводана челична решеткаста конструкција, оријентације север-југ, са термоизолованим лимом као са кровним покривачем, нагиба 15°;

- Конструкција објекта је предвиђена као челична, са главним рамовима на растерима од 5m, са веретикалним спреговима у подужним и у калканским рамовима;
- Објекат је фундиран на темељима самцима, који су међусобно повезани ободним гредама;
- Подна плоча је денивелисана, у складу са захтевом технологије, а израђује се као пливајућа армиранобетонска, са завршном обрадом кварцним посипом ("Ferobeton").
- Под објекта је у истој нивелацији као и кота терена, односно бетонског платоа испред објекта;
- Спољашњи фасадни зидови су предвиђени од фасадних термопанела;
- Одводњавање воде са крова је гравитационо, преко висећих олука и олучних вертикала, у зелене површине око објекта;
- Приступ и главни улаз у објекат су предвиђени са западне стране, са армиранобетонског платоа испред објекта.

Комуникација унутар објекта је предвиђена за виљушкаре који се крећу и споља и унутар објекта, и који служе за манипулацију и транспорт готових производа који се привремено складишти у новом објекту.

пешачки приступ и евакуација из објекта предвиђена је са двоја пешачких врата на источној и западној страни објекта,

Надстрешница за усипне судове

- Објекат се састоји од АБ платоа, на коме се налазе усипни судови за глину као главну сировину, надкривеног једноводном надстрешницом на челичној контрукцији;
- Објекат је позиционирана уз постојећу главну производну халу, односно уз западну фасаду објекта, али је конструктивно уопуности одвојен од истог;
- Објекта је од јужне ивице парцеле постављен на 75,30 m, односно од компресорске станица на 10,7 m;
- Објекат је правоугаоног облика, габарита 20 m x 12,49 m;
- Спратност објекта: „П“ (приземље);
- Укупна БРГП објекта: 249,71 m²;
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 249,71 m²;
- Максимална висина слемена објекта је 8,70 m;
- Кров објекта је двоводана челична решеткаста конструкција, оријентације север-југ, са термоизолованим лимом као са кровним покривачем, нагиба 7°;
- Приступ објекту је преко АБ рампе нагиба од 16%;
- Чиста висина у простору, од нивелете пода до доње коте кровне конструкције надстрешнице је 7,80m;
- Објекат је предвиђен као рамовска челична конструкција, на међусобном растојању од 4,15 m;
- Објекат је фундиран на темељима самцима;
- Одводњавање са крова надстрешнице је гравитационо, преко висећег олука и две олучне вертикале, у зелену површину.
- Новопроектовани објекти не поседују санитарне чворове, тако да у њима није предвиђен развој водоводне и канализационе инсталације.
- У објекту привременог складишта је предвидјена хидрантска мрежа која ће бити повезана на постојећу хидрантску мрежу комплекса;
- Нису потребни додатни капацитети за прикључак на спољну инфраструктуру;
- Напајање пројектованих електричном енергијом објекта предвиђено је са постојећег РО у оквиру постојећег објекта производног погона;
- Грејање и хладјење објекта није предвиђено.
- Саобраћај унутар парцеле производног комплекса, решен је као кружни пут око главне производне хале. Планирано је да, у даљим фазама пројекта, та саобраћајница буде промењена у складу са новим објектима, али да задржи функцију кружног пута, који уједно представља и пут за ватрогасно возило.

- Од електроенергетских инсталација предвидјено је само осветљење и Инсталација за заштиту од атмосферског пражњења;

Електроенергетске инсталације

Предвиђено је рушење постојеће трафо-станице и изградња нове трафо-станице у новопростиреном делу хале циглане, односно у оквиру саме хале. Планира се монтажа минимум два нова сува трансформатора преносног односа 10/0.4 kV, и називне снаге минимум 2000 kVA. Поред трафо боксова, налазиће се просторија са SN i NN разводним постројењем, те орманима компензације за поправку фактора снаге на вредности изнад 0.95, АТС уређај за аутоматско пребацивање напајања на резервни извор у случају нестанка напона са мреже, итд.

Предвиђен је дизел електрични генератора снаге 405/450 kVA, који ће бити смештен у новој просторији. Дизел агрегат ће имати улогу резервног напајања за сигурносне системе: постројење за повишење притиска на хидрантској мрежи и у бунару те за инсталацију безбедног управљања радом пећи у погону, и остале идентификоване потрошаче према потреби инвеститора.

Разводни ормани, који ће се монтирати за потребе дистрибуције електричне енергије у различитим целинама објекта и бити позиционирани што ближе тим потрошачима, те ће тиме постојати већи број подразвода унутар хале/ у пољу. Кабловски развод ће чинити каблови који ће се постављати на кабловским регалима, у заштитним цевим, на зиду на обујмицама, итд.. Где је то оптимално испитаће се могућност уградње шинског развода за потребе напајања технолошких целина.

Осветљење хале у новодограђеном делу ће бити са енергетски ефикасним LED светиљкама, тако да се испуне светлотехнички захтеви стандарда.

Инсталација сигурносног осветљења ће бити са интегрисаним акумулаторским батеријама.

У административном делу биће предвиђена реконструкција и доградња потребног броја утичница према функционалним потребама простора и захтевима оператера.

Сва постојећа електроенергетска инсталација ће бити визуелно испитана и по потреби демонтирана и замењена новом уколико је то неопходно.

Интерна станица за снабдевање возила горивом

У северном делу парцеле, у непосредној близини међе са кат. парц. бр. 328/4 К.О. Враново и улазне капије у комплекс, на платоу испред објекта, предвидјена је интерна станица за снабдевање возила горивом, а за потребе снабдевања машина дизелом (виљушкари, утоваривачи и багери). Интерна станица за снабдевање возила горивом предвиђена је са једним точећим местом – диспенсер са једним пиштољем и подземним складишним - резервоаром за дизел гориво капацитета 10 m³.

Изнад точећег места је предвидјена челична надстрешница. Пумпа се поставља на бетонском постољу са челичном надстрешницом, димензија у основи 4,5 m x 4,5 m. Максимална висина надстрешнице је 6 m.

Подземни складишни резервоар поставља у постојећу зелену површину поред бетонског платоа. Подземни, челични, цилиндрични складишни резервоар са дуплим плаштом запремине V=10 m³, поставља се поред постојећег бетонског платоа. Резервоар се поставља тако да му је горња изводница на мин. 0.6 m од коте тла. Резервоар је са једним приступним окном у коме се налази ревизиони поклопац резервоара са свим потребним прикључцима.

На парцели, уз станицу за снабдевање горива гради се сепаратор за пречишћавање евентуално зауљених површинских вода насталих радом станице.

Бетонски плато се изводи са падом тако да се зауљена кишна канализација евакуише са ове површине.

Зауљена кишна канализација се каналима са интегрисаним падом усмерава према сепаратору масти и уља. Након третирања у сепаратору, пречишћена кишна канализација се системом цевовода каналише и испушта у постојећи отворени канал.

Мерно регулациона станица (МРС) за природни гас

Постојећа МРС због потребе повећања капацитета мораће се реконструисати, али због дотрајалости иста ће се заменити новом.

Станица је од постојећег објекта постављена на удаљењу од 22,30 m, а од дограђеног дела је на 35,79 m.

Задржава се постојећи шахт у којем је постављена улазна ПП славина, а поред ње се поставља нова излазна ПП славина из новог МРС-а. Објект постојеће МРС са инсталација унутар ње се уклања, као и постојећа ограда око МРС-а.

Нова МРС је димензија 4.4x2.4 m. Око новопројектованог МРС-а поставља се и нова ограда висине 2 m на потребном растојању. Простор унутар ограде се бетонира, а сама МРС се поставља на бетонски темељ уздигнут од околног терена за 200 mm. Прикључни гасовод којим је МРС повезана са гасоводним системом се не мења.

Објект је повезан на гасоводни систем (на гасовод РГ08-01 Велика Плана-Смедерево) преко прикључног гасовода и мерно регулационе станице (МРС) за гас у комплексу фабрике.

Прикључни гасовод је израђен од челичних бешавних цеви $\check{C}1212$, $\varnothing 114,3 \times 3,6$ mm.

Излазни гасовод из новог МРС-а је израђен од челичних бешавних цеви $\varnothing 219,1 \times 6,3$ mm.

Прикључни и излазни гасовод се од ПП шахта до МРС воде подземно. Излазни цевовод се од ПП шахта до објекта хале води подземно, а онда по зиду хале до улаза у објект. На зиду хале се поставља ПП славина која омогућује затварање дотока гаса ка потрошачима у хали.

Планира се фазност у реализацији пројекта.

6. Услови за пројектовање и прикључење на комуналну инфраструктуру:

Капацитети, начин и технички услови за пројектовање и прикључење, место прикључења на систем, техничке карактеристике прикључка, садржани су у условима ималаца јавних овлашћења, прибављени у поступку издавања локацијских услова под бројем ROP-SMD-24489-LOC-1/2025:

- Водни услови, број 8356/1 од 26. августа 2024. године, Јавно водопривредно предузеће
- "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш;
- Услови у погледу мера заштите од пожара, прибављени од МУП РС Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Смедереву, 07/27/1 број 217-3-1063/24-2 од 30.08.2024. године;
- Услови за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија са овереним ситуационим планом, прибављени од МУП РС Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Смедереву, 07/27/1 број 217-3-1063/24-3 од 30.08.2024. године;

- Услови за израду техничке документације и одобрење са условима за извођење радова у заштитном појасу гасовода, издати од Јавног предузећа „Србијасгас“ Нови Сад; и
- Услови за пројектовање и прикључење објекта, издати од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција“ Смедерево, број ОП У 85/24 од 27.08.2024. године, са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, број ОП У 85/24 од 27.08.2024. године.

5. Подаци о постојећим објектима на парцели:

Према евиденцији РГЗ-а, Катастра непокретности, на предметној катастарској парцели изграђено је седам објекта, и то:

- Објекат ознаке 1 – зграда пословних услуга, површине 12 722 m², има одобрење за градњу, објекат од чије се реконструкције одустало;
- Објекат ознаке 2 – трафо станица, површине 61 m², објекат изграђен без одобрења за градњу, објекат који се руши;
- Објекат ознаке 3 – зграда пословних услуга, површине 55 m², има одобрење за градњу, објекат који се реконструише;
- Објекат ознаке 4 – зграда пословних услуга, површине 8 m², има одобрење за градњу, објекат који се руши/измешта;
- Објекат ознаке 5 – зграда пословних услуга, површине 65 m², има одобрење за градњу;
- Објекат ознаке 6 – зграда пословних услуга, површине 36 m², има одобрење за градњу;
- Објекат ознаке 7 – зграда пословних услуга, површине 36 m², има одобрење за градњу;

7. Други услови / подаци у складу са посебним законом:

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са законском процедуром, потребно је надлежном органу инвеститор да поднесе захтев за одлучивање (мишљење) о потреби процене утицаја предметног објекта на животну средину;
- У складу са чланом 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Службени гласник РС“, број 93/2023 и 94/2023 – исправка) Произвођач отпада од грађења и рушења дужан је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења и прибави сагласност на План управљања отпадом и организује његово спровођење, ако се радови изводе на објекту који је категорије Б, В и Г. Сагласност издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за заштиту животне средине, а прилаже се уз захтев за издавање грађевинске дозволе;
- Према сеизмолошко-геолошким карактеристикама подручје Смедерева спада у зону средње сеизмичке угрожености, са потресима максималног интензитета 7° MSC, изузетно 8° MSC ($I=7,17 - 7,83$) и коефицијентом сеизмичности $K_s=0,03 - 0,04$;
- У складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник Републике Србије“, број 71/94, 52/2011 – др. закони и 99/2011 – др. закон), ако се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Регионални завод за заштиту споменика културе Смедерево, као и да предузме мере да се налаз без оштећења сачува на месту и положају у коме је откривен.

НАПОМЕНА:

Потребно је, са имаоцем јавних овлашћења, **потписати уговор о изградњи недостајеће инфраструктуре**, неопходни за функционисање објекта, у складу са условима „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција“ Смедерево, број ОП У 85/24 од 27.08.2024. године, и исти доставити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Измењени локацијски услови важе две године од дана издавања, односно до истека важења грађевинске дозволе/одобрења за изградњу по члану 145. издатих у складу са овим условима.

Саставни део измењених локацијских услова су идејно решење и услови ималаца јавних овлашћења.

На основу измењених локацијских услова **не може** се приступити грађењу објекта, већ је потребно поднети захтев за издавање грађевинске дозволе/ одобрења за изградњу по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

За подношење захтева за издавање локацијских услова уплаћена је републичка административна такса у износу од 5090 динара, Закона о републичким административним таксама („Службени гласник РС“, бр. 43/2003, 51/2003 - исправка, 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.износ, 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин.изн., 61/2017 - усклађени дин.изн., 113/2017, 3/2018, 50/2018 - усклађени дин.изн., 95/2018, 38/2019 - усклађени дин.изн., 86/2019, 90/2019, 98/2020 - усклађени дин.изн. 144/2020, 62/2021, 138/2022, 54/2023 - усклађени дин.изн., 92/2023, 59/2024 – усклађени динарски износ и 63/2024 – измена и допуна усклађених динарских износа), градска административна такса у износу од 5 000,00 динара, на основу Тарифног броја 5. тачка 5.1. Одлуке о градским административним таксама („Службени лист града Смедерева“, број 12/2017 - пречишћен текст) и накнада за подношење захтева и објављивање података и докумената кроз посебан информациони систем Централне евиденције обједињене процедуре за издавање локацијских услова у износу од 2 000,00 динара, чија је висина прописана чланом 22 тачка 2. Одлуке о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Службени гласник РС“, број 131/22).

На издате локацијске услове подносилац захтева може изјавити приговор Градском већу Града Смедерева, кроз ЦИС, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Обрадила

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА

Драгана Ђурчиновић-Стевановић, дипл.грађ.инж.

Драган Крстић, дипл. грађ. инж.

Руководилац групе

Горан Вучићевић, дипл. пр. планер