

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кањижа
Општинска управа
Одељење за привреду, финансије и развој
Одсек за привреду и развој
Служба за инспекцијско – надзорне послове
Број: 353-22/2015-1.1.1.
Дана: 22.05.2015.године
К а њ и ж а

Служба за инспекцијско-надзорне послове, Одсека за привреду и развој, Одељења за привреду, финансије и развој, Општинске управе општине Кањижа решавајући по захтеву који је поднео **“ROSAN ARMATURE” Д.О.О.** (Мат.бр.: 08359598) са седиштем у улици Душана Поповића 10. у Кањижи, за издавање локацијских услова за изградњу пословни простор – магацин сировина и готових производа са везним ходником у Кањижи, на катастарској парцели бр.: 5114 к.о. Кањижа, на основу члана 53а., 55., 56. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015), члана 11. Одлуке о организацији Општинске управе општине Кањижа („Сл. Лист општине Кањижа“ бр. 9/2014 и 7/2015), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, 35/2015), на основу Плана генералне регулације насеља Кањижа („Сл. Лист општине Кањижа“ бр. 6/2013) и Урбанистичког пројекта бр. Е-107/15 Урбанистичко архитектонске разраде локације парцеле број 5114 к.о. Кањижа за потребе доградње постојећег комплекса (оверен под бројем 350-26/2015-1.1.1.), дана 22.05.2015. године доноси следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног простора – магацина сировина и готових производа са везним ходником у Кањижи на катастарској парцели бр.: 5114 к.о. Кањижа.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насеља Кањижа (Сл.Лист СО Кањижа 6/2013) и Урбанистичког пројекта бр. Е-107/15 Урбанистичко архитектонске разраде локације парцеле број 5114 к.о. Кањижа за потребе доградње постојећег комплекса бр. 350-26/2015-1.1.1.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Површина и намена катастарске парцеле:

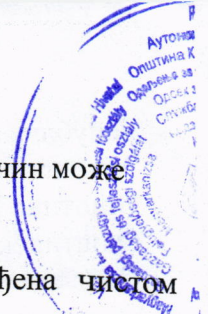
Предметна парцела је површине 12619 m² и налази се у грађевинском реону насеља Кањижа, у блоку бр.7 која је предвиђена породичном становању са радом.

У овој зони основно је да се у оквиру основног типа становања морају обезбедити просторни услови и за обављање производних активности и услужних делатности (пекаре, мањи производни капацитети, итд.) или пољопривреде (откупне станице, стакленици, итд.), који не загађују животну средину и не ремете преовлађујућу намену - становање.

Дозвољена је изградња и само пословних објеката. Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена бављење делатности која

КИ/КИ

буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања.



Парцела, који је предмет ових услова, Урбанистичким пројектом је предвиђена чистом пословању.

Планира се изградња и доградња уз постојеће објекте које је могуће извести у фазама по функционалним целинама. Према урбанистичком пројекту су предвиђене следеће фазе:

I. Фаза: магацин сировина, складиште готових производа, везни ходник, манипулативни плато, ограда, клизна капија.

II. Фаза: магацин сировина, складиште готових производа (доградња - проширење источно и западно на постојећем објекту), ограда.

2.2. Намена објекта:

На предметној парцели се налази радни комплекс за монтирање водоинсталационе опреме и уређаја у оквиру чега се врши складиштење сировина, монтажа готових производа, складиштење готових производа и одвоз истих.

На парцели су саграђени следећи објекти: магацин сировина, складиште и монтажа готових производа, манипулативни плато, унутрашња саобраћајница и ограда.

Постојећи објекти заузимају површину од 2659 m².

Планира се доградња магацина сировина површине 859 m², складиште готових производа површине 209 m², и везни ходник површине 24 m² уз постојеће објекте. Према Правилнику о класификацији објеката планирани објекти спадају у категорију Б. Класификациони број за магацине је 125221, за везни ходник 127420.

2.3. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија се поклапа са међом путне парцеле.

Грађевинска линија је увучена цца. 5,3 m од регулационе линије.

Грађевинска линија радног комплекса је зависна од врсте објеката који се постављају у слободном распореду према технолошким и функционалним потребама.

Планирани објекти и грађевинска линија су приказани на графичком прилогу бр.3.

Грађевинска линија ограде, шахте, разводног ормана, дрвореда, канала и сл. треба да је повучена од међе пута најмање 3,0 m.

2.4. Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле .

Максимални дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле је 40%. Зелене површине треба да чине минимум 30% од укупне површине парцеле.

2.5. Удаљеност објеката:

Удаљеност између главног и другог објекта, удаљеност између главног и помоћног објекта уз главни објекат не може бити мања од 4,0 m.

Други објекат и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

2.6. Етажност, нивелациони услови:

Спратност пословног објекта може бити максимално П+1 (приземље + спрат). Дозвољена је изградња подрумске етаже ако постоје услови за то. Висина објекта је максимално 7,5 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

Помоћни објекти на парцели максималне спратности П (приземље), а максималне висине 4,0 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

2.7. Обрада, материјал:

Објекат пројектовати према законским прописима и нормативима. Користити квалитетне материјале који ће бити у складу са постојећим објектима. Архитектонским облицима, материјалима и бојама успоставити јединствену естетску целину у оквиру грађевинске парцеле. Финалну обраду фасаде доградње ускладити са основним објектом.

Покривање вршити косим кровним површинама у складу са постојећим кровом.

Степенице које савлађују висину вишу од 0,90 m улазе у основни габарит објекта. Степенице не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Испади на објекту, балкони, улазне надстрешнице, конзоле и сл. не смеју прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m.

2.8. Ограда

Ограда на регулационој линији може бити транспарентна или комбинација зидане и транспарентне, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара износи од 1,4 m до 1,8 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,3 m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално $h=1,8$ m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и економског дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

2.9. Уређење слободних површина:

Дрвеће са мањом крошњом се сме садити на миним. 3,00 m од зграда, међе, канализације; на миним. 1,50m од гасовода, на миним. 1,00 m од подземних инсталација електрике, телефона и сл.

2.10. Мере заштите, заштита животне средине:

Изградњом објеката не смеју се изазвати трајна оштећења, загађивање или деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се штитити вода, ваздух и земљиште од деградације, којим се омогућује несметано коришћење простора (избор начина грејања, заштита од буке, компатибилност садржаја-функције објеката и сл). Поштовати одредбе Закона о заштити животне средине (Сл.Гл.РС бр. 135/2004 и 36/2009), Закона о водама („Сл.Гл.РС“ бр. 30/2010 и 93/2012), Закона о заштити ваздуха („С л.Гл.РС“, бр. 36/2009), Закону о управљања отпадом („Сл.Гл.РС“ бр. 36/09 и 88/10). Зависно од врсте делатности и технологије Инвеститор је дужан поступати у складу са Законом о заштити животне средине (Сл.Гл.РС 135/2004, 36/2009 и 72/2009) и Законом о процени утицаја на животну средину (Сл.Гл.РС 135/2004 и 36/2009) према Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гл.РС 114/2008).

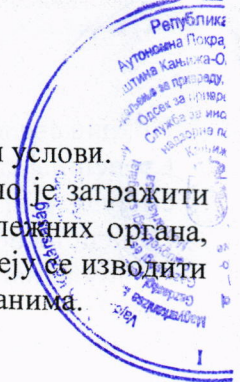
Узимати у обзир геотехничке и хидротехничке услове терена, услове стабилности објеката, безбедносне и др. прописе и услове. Проверити положај постојећих инсталација и заштитити их од оштећења. Објекат пројектовати и изводити према прописима, нормативима и стандардима који регулишу конкретну област, водивши рачуна о геомеханичким, сеизмичким, климатским, противпожарним, безбедносним, одбрамбеним и др. захтевима и условима.

Конструкцију објекта прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 8 степени MCS скале.

Избором материјала водити рачуна о техничкој отпорности материјала и о њиховој отпорности на пожар. Придржавати се одредби Закона о заштити од пожара („Сл. гл. РС“ бр. 111/2009 и 20/2015). Обезбедити услове за сигурну евакуацију људи у случају пожара.

Пројектним решењем објекта тежити да се постиже оптомално енергетско својство објекта-избор начина грејања, припрема топле воде, хлађење вентилација, осветљење објекта. Пожељно је искоришћавање обновљивих извора енергије – геотермална енергија, енергија ветра, соларна енергија.

Извођењем радова не смеју се ослабити темељи и конструктивни елементи постојеће и суседне зграде.



Објектима се мора обезбедити одговарајућа комунална опремљеност и хигијенски услови. У случају промене у снабдевању инсталацијама и промене у потрошњи потребно је затражити услове и сагласност од надлежних јавних комуналних предузећа и других надлежних органа, организација и завода. Инсталације изводити према техничким прописима. Не смеју се изводити радови у близини уличних инсталација без сагласности и пријаве надлежним органима.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

3.1. Саобраћајна инфраструктура:

Комплекс има приступ са јавне површине/улице на јужној и на северној страни.

Нови прикључак на некатегорисани пут планирати свему према графичком прилогу.

Приликом изградње/доградње нових објеката обавезно омогућити приступ кола за снабдевање, прилаз интервентних и ватрогасних возила, и пут за евакуацију. Придржавати се правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. гл. РС“ бр. 8/95).

Изградити пешачку стазу до објекта.

Са саобраћајних површина одводити атмосферске воде према зелене површине.

Манипулативни плато пројектовати са двоводним падом ка спољашности, према висинским котама према графичком прилогу.

Обезбедити приступ и комуникацију хендикепираних и старих лица према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл.гласник РС” , бр.22/2015).

Обезбедити довољан простор на сопственој парцели за прилаз објектима и за паркирање возила - 1 паркинг место на 2 запослена.

3.2. Водопривредна инфраструктура:

Радни комплекс је прикључен на улични водовод.

Услове и сагласност за промену прикључка издаје и радове на прикључку до водомера сме да изводи овлашћено јавно комунално предузеће „Потиски водоводи“ Хоргош.

Одвод фекалних и атмосферских вода вршити сепаратним системом.

Фекалне воде се одводе насељском фекалном канализацијом.

Атмосферске воде треба каналисати ка зеленој површини парцеле или у атмосферску канализацију/улични канал. Воде се не смеју каналисати ка суседним објектима и парцелама.

3.3. Електроенергетска инфраструктура:

Предметни објекат је снабдевен електричном енергијом преко трофазног прикључка са електричне мреже. Електроенергетске услове и сагласност потребно је прибавити у случају да се повећава потрошња електричне енергије изнад одобрене снаге. Електроенергетска сагласност се прибавља од „Електродистрибуција Суботица“. Објекат снабдети уземљењем, осветљењем, грејањем и др. према прописима и потребама Инвеститора.

3.4. Остала инфраструктура:

За евентуалне промене у снабдевању инсталацијама потребно је прибавити сагласности/услове од надлежних дистрибутера-управљача инфраструктурног система.

4. ДРУГИ УСЛОВИ

За елементе који нису обухваћени правилима ПГР насеља Кањижа, примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.Гл.РС“ , бр. 22/2015).

5. ГРАФИЧКИ ДЕО И ПРИЛОЗИ

1. Извод из План генералне регулације насеља Кањижа :

1а. Границе плана и планираног грађевинског подручја насеља са претежном наменом површина 1:5000

1б. Електроенергетска и електронска-комуникациона инфраструктура 1:5000

КИ/КИ

- 1ц. Гасоводна инфраструктура 1:5000
- 1д. Водопривредна инфраструктура 1:5000
2. Копија плана 1:1000
3. Извод из Урбанистичког пројекта 1:1000:
 - Ситуационо решење са регулацијом и нивелацијом
 - Композиционо, партерно и пејзажно решење
 - Прикључци на саобраћајну и комуналну инфраструктуру са разводом на парцели
4. Извод из листа непокретности
5. Услови МУП Кикинда
6. Саобраћајно технички услови
7. Потврда од “Потиски водоводи”
8. Решење “ Електровојводина”

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, као ни приступити изради пројекта за грађевинску дозволу нити поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Против ових локацијских услова, може се поднети приговор општинском већу општине Кањижа, у року од 3 дана од дана пријема истих. Приговор се предаје преко ове службе.

Републичка административна такса за ову јавну исправу на основу тарифних бројева: 1 и 9 Закона о Републичким адм. таксама („Сл. 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-др. прописи, 93/2012 и 47/2013-усклађени динарски износи, 65/2013- др. закон и 57/2014- усклађени дин. изн.) у износу од 780,00 дин. уплаћен је вирманом.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева
2. ЈП. За уређење насеља општине Кањижа
3. Архиви



Шеф Службе за инспекцијско-надзорне послове

Шафрањ Атила, дипл. инж. шумарства