

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: 353-23/2015-1.1.1.
Дана: 25.05.2015. 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 „TELEK PAPRIKA“ Д.О.О. (Мат. бр.: 08621250) из Мартоноша, ул. Маршала Тита бр. 74, 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) и Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, 35/2015), издаје следеће

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За изградњу магацина за складиштење пољопривредних производа, спратности П (приземље) у насељу Мартонош, у улици Маршала Тита бр.74, на катастарској парцели бр. 656 к.о. Мартонош.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план општине Кањижа („Сл. Лист општине Кањижа бр.“ 19/2012) и Измена и допуна дела урбанистичког пројекта фабрике за прераду паприке СЗР „PAPRIKA“ у Мартоношу бр. Е-2042 и урбанистичког пројекта препарцелације и уређења бр. 53/2006-06/79, на кат. парцели бр. 656 к.о. Мартонош, заведен под бр.350-27/2015-1.1.1. од 18.05.2015.године.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Површина и намена катастарске парцеле

Катастарска парцела је површине 24248 m². Предметна парцела се налази у грађевинском рејону насеља Мартонош и намењена је постојећој и планираној радној зони. У радном комплексу „TELEK PAPRIKA“ у Мартоношу се прерађује сирова паприка и други пољопривредни производи (зачинско биље, чајеви и разни додаци прехранбеним производима). Диспозиција објеката радног комплекса је усмерена ка североисточној страни парцеле. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони је дозвољена изградња: пословних, производних и складишних објеката као и изградња у комбинацијама.

У оквиру комплекса су изграђени објекат управне зграде, производни и помоћни објекти (млин за паприку, сушара, магацини, магацин са посебном наменом и стерилизатором, трафо станица, надстрешница, зграда занатства и личних услуга, гаража). Постојећи објекти заузимају 7711 m².

2.2. Намена планираног објекта

Планирана је изградња магацина за лагеревање сушеног зачинског биља. На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015) зграда спада у групу „Затворена складишта“ класификационог броја 125222, категорије „V“. Објекат ће бити димензија 31.72 m * 55.16 m укупне бруто површине 1750 m², нето површине цца 1719 m².

Магацински простор се планира изградити у унутрашњости парцеле у наставку постојећег магацина бр.3 и 5. У оквиру зграде магацина ће се налазити свлачионице, ходник, и санитарни чвор, а остатак простора је предвиђен за складиштење тј. лагеровање зачинског биља.

2.3. Регулациона и грађевинска линија

Регулациона линија се поклапа са међом парцеле према Општинском путу-ул. Маршала Тита.

Грађевинска линија: Објекат може да се гради као слободностојећи или у низу. Ради постизања лакше комуникације између производног дела и дела за лагеровање готових производа тј. да би се задовољио технолошки процес производње унутрашња грађевинска линија магацина се поклапа са линијом осталих изграђених објеката и налази се на мин. 1.0 m од суседне међе тј. границе парцеле североисточне оријентације.

2.4. Урбанистички показатељи

Максимални дозвољени индекс заузетости земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70%. Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 2.1.

2.5. Удаљеност објеката

Међусобну удаљеност објеката одредити према функционалним, саобраћајним, безбедносним, противпожарним и другим условима и прописима.

При лоцирању објекта задовољити захтевима осветљења, вентилације, безбедности и приступачности објектима, правилима удаљености између објеката и др.

Објекти не смеју заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

2.6. Етажност, нивелациони услови, величина парцеле

Највећа дозвољена спратност објекта складишног простора може бити П до највише П+1.

Висина објекта од нивелете терена до слемена је предвиђена на 10.6 m.

Нивелација: Простор који се односи на део где је предвиђена изградња хале налази се на надморској висини од 81.61 до 82.44 m. Нивелета терена ће остати непромењена, а по потреби се могу вршити мање корекције за унутрашње саобраћајнице, плато и терен.

Неопходно је да изградњу објекта прати и изградња потребних саобраћајних површина (платои, коловоз) и инфраструктурне мреже која је нужна за функционално коришћење објекта као и уређење слободних и неизграђених површина.

Величина парцеле мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје у границама дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености грађевинске парцеле. Минимална величина парцеле је 600 m². Величина парцеле није лимитирана.

Објекат може имати подрумске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, и ако се тим не угрожава стабилност суседних објеката.

2.7. Обрада, материјал, фазност изградње

Објекат пројектовати и изводити према прописима, нормативима и стандардима, водити рачуна о геомеханичким, сеизмичким, климатским, противпожарним, хигијенским, безбедносним, одбрамбеним и др. захтевима и условима.

Архитектонским обликовањем, материјалима и бојама успоставити јединствену естетску целину у оквиру грађевинске парцеле и околине.

Покривање вршити косим кровним површинама. Нагиб крова формирати у границама 20-45 степени. Кров и кровни олуци не смеју улазити у ваздушни простор суседне парцеле.

Елементи објеката (темељи, истаји, венци, олуци, шахтови, ограде и сл), не смеју прелазити међу парцеле према суседима.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Дозвољена је фазна изградња према функционалним целинама.

2.8. Уређење слободних површина

Парковски уређене зелене површине заузимају малу површину на парцели али у унутрашњости комплекса постоји велика травната површина намењена за одлагање сирове паприке. Укупна површина зеленила (парковско зеленило и травната површина) ће

износити 34.19% на парцели.

Зелене површине треба да заузимају најмање 30% површине комплекса.

Озелењавање је предвиђено при улазу у планирани објекат поред манипулативно-опслужног платоа. Слободне површине треба допунити са декоративном партерном вегетацијом листопадних, четинарских врста и декоративног жбуња. При избору зеленила користити аутохтоне врсте, које су прилагођене локалним климатским и педолошким условима и нису инвазивна (буксус семпервиренс, деутзиа, спиреа, ерецта виригис, пицеа пунгенс, ацер рубрум и др.)

Дрвеће са мањом крошњом се сме садити на минимум 3.0 м од зграда, међе, воде, канализације, на мин.1.5 м од гасовода, мин. 1.0м од инсталација електрике, телефона и др. Жбуње се сме садити на мин.0.8 м од суседних објеката и међе.

2.9. Ограда

Грађевинска парцела може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном или зиданом оградом до висине максимално 1.8 м. Висина транспарентне ограде је максимално 1.4 м са подзидом висине 0.9 м.

Парцели по правилу припада улични фронт, бочна ограда на страни објекта (северно оријентисана међа) и половина задње међе (односно међи сразмерна дужина). Власништво постојеће ограде се уважава.

Ограда се поставља лицем на међу. Делови ограде (темељи, стубови) не смеју прелазити међу.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

2.10. Мере заштите, заштита животне средине

Мере заштите животне средине:

При изградњи планираног објекта потребно је испоштовати све услове градње у односу на постојеће инфраструктурне објекте и обезбедити услове за изградњу нових инфраструктурних објеката.

У решавању саобраћајних површина, прилаза објекту и других елемената уређења и изградње применити одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. Гласник РС“ бр. 33/2006) и Правилника 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).

Заштита непокретних културних добара:

На катастарској парцели 656 к.о. Мартонош као и у непосредном окружењу нема локалитета археолошких налазишта. Уколико би се приликом извођења грађевинских и других радова наишло на археолошка налазишта или предмете, обавеза извођача је да одмах обустави радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе како би се предузеле мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен (чл.109 Закона о културним добрима „Сл. Гласник РС“ бр. 71/94).

На локацији радног комплекса за прераду паприке и зачинског биља нема евидентираних непокретних културних добара и заштићених природних добара.

Мере заштите животне средине:

Изградњом магацина за складиштење готових производа се не смеју изазвати трајна оштећења, загађивање или деградирање животне средине. Предузети мере заштите ваздуха, воде, тла од загађења. Придржавати се закону о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон и 43/2011 - одлука УС).

За предметну врсту објекта на основу Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“ бр.135/04 и 36/2009) и на основу Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“ бр.114/2008) није потребна израда студије процене утицаја за пројекат изградње магацина за складиштење зачинског биља на основу Решења бр. 501-13/2015-1.1.1 од 18.02.2015.год. које је издала Општина Кањижа.

Приликом пројектовања новог објекта неопходно је усклађивање са правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. Лист СФРЈ“ 31/81, 49/82,29/83,21/88,52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8МЦС.

Мере заштите од пожара:

Заштита од пожара новопланираног објекта подразумева да саобраћајница до објекта има довољну ширину за приступ ватрогасних возила. Изградњом хидрантске мреже се повећава могућност заштите објекта од пожара. Приликом пројектовања објекта и инсталација испоштовати важеће техничке прописе: Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр.111/09 и 20/2015), Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила и близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. Лист СРЈ“ бр.8/95), Правилник о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозије („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/87) као и СФРЈ.У.Ј1 240, Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. Лист СФРЈ“ бр.30/91). Обезбедити услове за сигурну евакуацију људи у случају пожара пројектовањем евакуационих путева и излаза одговарајуће ширине, у складу са одредбама СРПС ТП 21 и постављањем нужне расвете и ознака за усмеравање кретања на евакуационим путевима. Одредити класу нивоа заштите објекта од атмосферског пражњења и у складу са тим пројектовати и изградити громобранску инсталацију.

У складу са чл. 31 и 33 Закона о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“ бр.111/09 и 20/2015), Потребно је израдити Главни пројекат заштите од пожара који је саставни део техничке документације за изградњу, доградњу и реконструкцију објекта, потребно је прибавити и сагласност на техничку документацију коју даје надлежно Министарство унутрашњих послова у Кикинди. У свему се придржавати услова издатих од надлежног органа МУП Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди 07/16 бр. 217-758/15-1 од 27.01.2015.год.

3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Приступ катастарској парцели бр.656 к.о. Мартонош је обезбеђен са улице Маршала Тита преко приступне саобраћајнице ширине 5.5 m.

Унутар комплекса су изграђени платои и саобраћајнице које су прилагођене потребама садржаја и технолошком процесу као и тротоари ширине 1.0 -1.5 m. Планирани манипулативно-опслужни плато испред објекта магацина се планира да буде ширине око 7.5 m са обезбеђењем кружног тока саобраћаја за лакше маневрисање механизацијом.

Паркинг простори су изграђени унутар комплекса као и на јавној површини.

Комплекс је прикључен на гасоводну и телефонску мрежу.

Изведен је сепаратни систем фекалне и атмосферске канализације. Санитарне отпадне воде се системом унутрашње канализације одводе у бетонску водонепропусну септичку јаму док се не створе услови за прикључење комплекса на насељску фекалну канализацију. Предвидети израду одговарајуће канализације са сливницама за сакупљање и каналисање атмосферских вода и оцедних вода са саобраћајне површине и платоа. Пре пуштања оцедних вода у водонепропусну септичку јаму, потребно је да се врши механички и други третман у одговарајућем сепаратору (таложник, сепаратор, одмашћивач, филтер и др.). Условно чисте атмосферске воде (са крова објекта) се могу испустити на зелену површину комплекса.

Снабдевање водом комплекса објекта „TELEK PAPRIKA“ обезбеђује се из сопственог бунара унутар парцеле, а комплекс је прикључен и на насељску водоводну мрежу. Вода из бунара се користити за санитарно-техничке, технолошке и противпожарне потребе. Простор око бунара је ограђен ради обезбеђења зоне непосредне санитарне заштите.

Новопланирани објекат – магацин ће се прикључити на постојећу водоводну мрежу - бунар за потребе уградње санитарног чвора унутар објекта. Водоводну мрежу планирати да буде одговарајућег пречника и притиска за предвиђену намену.

Снабдевање комплекса електричном енергијом се обезбеђује преко Стубне трафо станице унутар парцеле. Расвета унутар комплекса је изграђена. Планирани објекат магацина ће се прикључити на постојећи електроенергетски ситем. За исти је неопходно придржавати се услова надлежне Електродистрибуције о условима које треба да задовољи инсталација у објекту и објекат који се прикључује. Објекат снабдети спољним осветљењем, уземљењем, а у зависности од потребе уградити електрично грејање простора, изградити систем хлађења,

вештачку вентилацију и др. Заштиту од напона додира, спољну расвету, сигнализацију и др. израдити према Правилнику о техничким нормативима за предметну врсту објекта, односно према условима надлежних органа. Сви електрични водови треба да су каблирани. Каблови се полажу на минимум 0.5m удаљено од темеља објекта и од других инсталација. У свему се придржавати условима надлежног органа Електровојводина д.о.о. Нови Сад Електродистрибуција Суботица бр. 3.30.4-312-297-14 од 23.06.2014.

У случају да се објекат накнадно прикључује на комуналну инфраструктуру потребно је упутити захтев надлежном општинском органу како би по службеној дужности затражити услове и сагласност од имаоца јавних овлашћења да би се радови изводили према техничким прописима и условима надлежних дистрибутера и Јавних предузећа.

4. ДРУГИ УСЛОВИ

У случају да би се повредио интерес суседа, потребно је прибавити сагласност власника/корисника суседне парцеле/објекта.

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

5. ПРИЛОЗИ

1. Извод из Просторног плана општине Кањижа – намена простора 1:5000
2. Извод из Просторног плана општине Кањижа/шематски приказ – намена простора 1:5000
4. Регулација и нивелација са елементима партерног и пејзажног уређења 1:1000
5. Комунална инфраструктура са прикључцима на спољну мрежу 1:1000
6. Извод из листа непокретности
7. Услови МУП Кикинда
8. Услови Електровојводина
9. Услови о процени утицаја на животну средину
10. Услови о зони санитарне заштите изворишта
11. Потврда од Потиски водоводи

6. НАПОМЕНА

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити изради пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање грађевинске дозволе, у складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009 и 81/2009 – испр., 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 и 145/2014).

Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118а. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр. 72/2009 и 81/2009 – испр., 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 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. Гласник РС“ бр. 23/15).

Ови 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.

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.

Такса за ове услове, 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