

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: 353-38/2015-1.1.1.
Дана: 04.09.2015.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 **“GENEZA” Д.О.О.** (Мат.бр.: 08359598) са седиштем у улици Вука Карађића бб. у Кањижи, за издавање локацијских услова за доградњу радног комплекса - сушара у Кањижи, Пут Народних хероја бр.17, на катастарској парцели бр.: 4364/1 к.о. Кањижа, на основу члана 53а., 55., 56. 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, 35/2015), члана 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015), члана 192. Закона о општем управном поступку („Сл. Лист СРЈ „бр. 33/97 и 31/2001 и „Сл. Гласник РС“ бр. 30/2010) и члана 11. Одлуке о организацији Општинске управе општине Кањижа („Сл. Лист општине Кањижа“ бр. 9/2014 и 7/2015), издаје следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу радног комплекса - сушара у Кањижи, Пут Народних хероја бр.17, на катастарској парцели бр.: 4364/1 к.о. Кањижа.

1. ПЛАНСКИ ОСНОВ

План генералне регулације насеља Кањижа (Сл.Лист СО Кањижа 6/2013).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Површина и намена катастарске парцеле:

Предметна парцела је површине 46981m² и налази се у грађевинском реону насеља Кањижа, у блоку бр.19 која је предвиђена радној зони.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине. То су делатности везане за пољопривреду, производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и сл.

2.2. Намена објекта:

На предметној парцели се налази радни комплекс у функцији прераде и складиштење пољопривредних производа.

Према Плану у оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња/реконструкција: пословних, производних и складишних објеката, силоса, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно производно-складишни објекат и друга комбинација. Уз главне објекте на грађевинској парцели, дозвољена је изградња других објеката: помоћни објекти, портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, надстрешнице за возила или робу,

типске трансформаторске станице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), ограде и сл.

Уз постојећи објекат (назначено на графиком прилогу бр.3) планира се доградња објекта за сушење и млевење поврћа, површине 1740 m². Планирани објекат је категорије Б, класификационог броја 125102, на основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, 22/2015). У предметном објекту су предвиђене следеће садржаји: просторија за прање, сушење, сортирање, дробљење и млевење поврћа, као и лабораторија, административних и санитарних просторија.

2.3. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је одређена међом парцеле ка државном путу реда IIА ознаке бр. 102.

У зони постојећих радних комплекса грађевинске линије треба ускладити са изграђеним објектима. Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите. Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране треба да је на 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од 4,0 m, тј. већи од половине висине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимум 1,0 m, а минимално 5,0 m ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја. Диспозиција постојећих објеката са планираном доградњом је дата на графичком прилогу бр.3.

2.4. Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле .

На предметној парцели су изграђени главни/помоћни објекти комплекса, прикључци на инсталације, саобраћајни прикључак на државни пут реда IIА ознаке бр. 102, интерна саобраћајница и паркинзи унутар парцеле.

Максимални дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле у радној зони је 70% (под зградама, саобраћајницама и платоима) . Зелене површине треба да чине минимум 30% од укупне површине парцеле.

2.5. Удаљеност објеката:

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Код производних и складишних објекта мора се обезбедити пролаз ватрогасног возила између објеката. Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, тј. за ширину дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

2.6. Припремни радови, рушење:

Непотребне елементе објекта и инсталација треба уклонити, рушити.

2.7. Етажност, нивелациони услови:

У зависности од намене објекта дозвољена спратност објеката је:

- пословни објекат је од П (приземље) до максимално П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље). У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност када то захтевају услови рада;
- производни и складишни објекат је од П (приземље) до максимално П+1 (приземље+један спрат), укупна висина објекта је максимум 9,0 m, с тим да може бити и више ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је максимум П (приземље), максималне висине 4,0 m.

Објекат може имати подрумске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, и ако се стим не угрожава стабилност суседних објеката. Кота пода приземља треба да је издигнута од нулте коте миним. 0,10 m. Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте (нулта кота = пресек линије терена и вертикалне осе објекта). Нивелету саобраћајних површина прилагодити нивелети терена, прилазног пута и тротоара.

2.8. Обрада, материјал:

Објекат пројектовати према законским прописима и нормативима. Користити квалитетне материјале који ће бити у складу са постојећим објектима. Објекти могу бити грађени од различитих врста чврстог материјала који су тренутно у употреби, на традиционални или

савременији начин. 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. Конструкцију бирати у складу са врстом објекта и нагибом крова.

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

2.9. Ограда

Предметни комплекс је ограђен.

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.

2.10. Уређење слободних површина:

Зелене површине треба да узимају 30% површине комплекса. Хортикултурно уређење треба да има заштитну и естетску функцију. Формирати заштитно зеленило на ободу парцеле. 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.

2.11. Мере заштите, заштита животне средине:

Изградњом објекта 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 објекта 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 пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта 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 објекта, 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), Правилника о начину израде техничке документације за објекте високоградње (Сл.лист РС 15/2008), Правилника о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења (Сл.лист РС 11/96), Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91), Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у 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) и осталих важећих прописа . Обезбедити услове за сигурну евакуацију људи у случају пожара.

Пројектним решењем објекта тежити да се постиже оптимално 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 зграде. Објектима се мора обезбедити одговарајућа комунална опремљеност и хигијенски услови. Зауљене воде са асфалтних површина морају се прикупљати у сепаратор и након пречишћавања могу се испуштати у атмосферску канализацију, те ће се на тај начин спречити загађивање тла. 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/државног пута реда IIА ознаке бр. 102.

Приликом изградње/доградње нових објеката обавезно омогућити приступ кола за снабдевање, прилаз интервентних и ватрогасних возила, и пут за евакуацију. Пројектовати их тако да задовоље потребе кретања у оквиру комплекса за одговарајућа транспортна средства и за специјална возила а све у складу са важећим техничким прописима.

Изградити пешачку стазу до објекта.

Манипулативни плато пројектовати са падом ка спољашности.

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

3.2. Водопровредна 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 и отпадне технолошке воде из објеката на парцели треба да се одводе у насељску фекалну канализацију. Може да се користи постојећи прикључак уколико је исправан и задовољава потребе. У комплексу предвидети израду одговарајуће канализације са сливницима за скупљање и каналисање атмосферских вода и оцедних вода са саобраћајних и других наменских површина, платоа. На местима где може доћи до загађења вода или тла обавезно предузети мере за заштиту односно предtretман отпадних вода (одмуљивач, сепаратор и др.). Атмосферске воде са целе површине парцеле треба каналисати ка слободним зеленим површинама и према атмосферским каналима.

Условно чиста атмосферска вода са кровних површина, надстрешница и сл., чији квалитет одговара II класи вода, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Сл.Гл.СРС“ бр. 5/68), може без пречишћавања испуштати кроз атмосферску канализацију на зелене површине. Уколико се ова вода слива на бетонски плато, мора се третирати као зауљена атмосферска вода.

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 ППР 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 1:5000
2. Копија плана 1:1000 бр. 953-1/2015-280 од 03.09.2015. год. од стране РГЗ Службе за катастар непокретности Кањижа.
3. Ситуација 1:1000

НАПОМЕНА:

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, али се може приступити израдити идејног пројекта и поднети захтев за издавање решење о одобрењу за извођење радова, у складу са чланом 145. 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).

Идејни пројекат за издавање решење о одобрењу за извођење радова израдити у складу са овим локацијским условима, прописима и правилима струке, на основу члана 118. 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, 57/2014- усклађени дин. изн. и 45/2015 - усклађени дин. изн.) у износу од 800,00 дин. уплаћен је вирманом.

Доставити:

1. Подносиоцу захтева,
2. Овом органу
3. ЈП. За уређење насеља општине Кањижа
4. Архиви.



Шеф Службе за инспекцијско-надзорне послове

Шафран Атија, дипл. инж. шумарства