

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Кањижа  
Општинска управа  
Одељење за привреду, финансије и развој  
Одсек за привреду и развој  
Одсек за грађевинске и инспекцијске послове  
ЦИС бр: ROP-KAN-1583-LOC-1/2017 од 26.01.2017.god.  
Интерни број: 353-9/2017-1.2.  
Дана: 28.01.2017.године  
К а њ и ж а

Одсек за грађевинске и инспекцијске послове, Одсека за привреду и развој, Одељења за привреду, финансије и развој, Општинске управе општине Кањижа, у поступку издавања Локацијских услова за доградњу производног објекта - Хале са сушаром на к.п. 656 к.о. Мартонош, решавајући по захтеву

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 и 114/2015), члана 10. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 113/2015 и 96/2016 ), члана 192. Закона о општем управном поступку („Сл. лист СРЈ „бр. 33/97 и 31/2001 и „Сл. гласник РС“ бр. 30/2010 и 18/2016) 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 реконструкцију и 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 48092m<sup>2</sup> и налази се у грађевинском реону насеља Кањижа, у блоку бр.19 која је по намени- постојећа радна зона.

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), оградe и сл.

Уз постојећи објекат сушаре планира се доградња објекта за смештај машина и постројења неопходних у процесима сушења и прераде поврћа, површине 3197 m<sup>2</sup>, такође је планирана доградња надстрешнице уз исти, површине 732 m<sup>2</sup> и рампе површине 313 m<sup>2</sup>. Планирани објекат је категорије В, класификационог

броја 125102, на основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, 22/2015).

У предметном објекту су предвиђене следеће садржаји: складиште, магацин готових производа, котларница, просторије за сортирање, млевење, дробљење, стерилизатор, контролу производа, као и лабораторија, трпезарије, свлационице и санитарне просторије.

### **2.3. Регулациона и грађевинска линија:**

Регулациона линија је одређена међом парцеле ка државном путу реда ПА 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 ПА 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) . Са планираном доградњом степен заузетости ће бити цца. 27%.

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:

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 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, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС и 14/2016), Закона о водама („Сл.Гл.РС“ бр. 30/2010 и 93/2012), Закона о заштити ваздуха („Сл.Гл.РС“ бр. 36/2009 и 10/2013), Закона о управљања отпадом („Сл.Гл.РС“ бр. 36/09, 88/10 и 14/2016) и друге законске прописе.

Зависно од врсте делатности и технологије Инвеститор је дужан поступати у складу са Законом о заштити животне средине („Сл.Гл.РС“ бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС и 14/2016) 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. гласник РС", бр. 111/2009 и 20/2015), Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката 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 објеката повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ бр.8/95) и осталих важећих прописа . 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 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 ПА 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.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 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 канализацију 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 предтретман отпадних вода (одмуљивач, сепаратор и др.).

У случају да отпадне технолошке воде се упуштају у површинске воде и у канализациону мрежу потребно је претходно пречистити до квалитета отпадних вода из домаћинства. Придржавати Закона о водама се (“Сл.гласник РС”, бр.30/2010 и 93/2012), Уредбе о класификацији вода („Сл.гласник СРС“, бр.5/68) и Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (“Сл.гласник РС”, бр.67/2011, 48/2012 и 1/2016).

### **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“.

На предметној парцели се налази трафо станица за потребе радног комплекса који је напајан са 20кV вода такође изграђен на предметној парцели. Радове у близини електроенергетских објеката изводити ручно и опрезно без оштећења електроенергетских водова.

Евентуално измештање електроенергетских објеката се може вршити према прописима и потребама Инвеститора.

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.

На простору радног комплекса су изграђени инфраструктурни објекти, којих треба заштити према важећим прописима.

Радови у близини уличних инсталација и инфраструктурних објеката се смеју вршити уз пријаву и сагласност надлежних дистрибутера/предузећа.

Инсталационе водове висински међусобно усагласити и прилагодити теренским приликама. Траса каблова, шахтови, ознаке и сл. не смеју ометати друге објекте и функције простора.

Укрштање инсталација и инфраструктурних објеката по правилу треба извести приближно под правим углом.

## **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 1:5000

2. Ситуација 1:1000

## 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 и 77/2015).

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 ово решење по 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., 45/2015- усклађени дин. изн. и 83/2015) у износу од 800,00 дин. уплаћен је вирманом.

Доставити:

Подносиоцу захтева,  
Архиви.