

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-13243-LOC-1/2017 од 15.5.2017.god.
Интерни број: 353-40/2017-1.2
Дана: 20.7.2017.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 изградњу силоса за житарице са пратећим објектима на к.п. **2978 к.о. Ором, 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 и 25/2016), издаје следеће:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу силоса за житарице са пратећим објектима

1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ

Катастарска парцела бр. 2978 к.о. Ором, површине 2967 м², приступ парцели са улице Велики пут (к.п. 5060/1к.о. Ором).

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Просторни план општине Кањижа („Сл. лист општине Кањижа“ бр.19/2012);

Урбанистички пројекат за изградњу силоса за житарице са пратећим објектима на кат. парц. бр. 2978 к.о. Ором бр. прој. Е-01/17-УП и 350-16/2017-1.2. од 27.4.2017.год.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Намена парцеле:

Према просторном плану општине Кањижа предметна парцела се налази у грађевинском подручју насеља Ором и намењена је постојећој радној зони.

У радној зони дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама: пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат и друга комбинација.

На предметном простору су изграђени стамбени и помоћни објекат : зграда 1 површине 90 м² и зграда 2 површине 57 м²

За изградњу планираних објеката потребно је спровести рушење зграде 1 и 2 и брисање из евиденције катастра непокретности. Постојећи објекти су приказани на графичком прилогу бр. 3.5- приказ постојећег стања.

3.2. Намена објекта:

Планирана је изградња **силоса за житарице са пратећим објектима**. Комплекс ће се састојати из јединица за пријем и складиштење зрнастих пољопривредних производа које ће у свом саставу садржи следеће објекте:

1. Колска вага, бруто површине 74.56 м².
2. Вагарска кућица, бруто површине 42 м².
3. Усипни кош, бруто површине 37.2 м².
4. Елеваторска јама, бруто површине 5.3 м².
5. Силоси за житарице (2 ком.) kapaciteta 223 t, бруто површине 63.34 м².
6. Нагибна полукип платформа, бруто површине 10.34 м².
7. Надстрешница за пољопривредне машине и путничка возила, бруто површине 120 м².
8. Подно складиште, бруто површине 200 м².

9. Командна кућица, бруто површине 1.0 м².

10. Бетонски манипулативни плато, површина саобраћајних површина, платоа и пешачких стаза је 1497.62 м².

Планирани објекти су приказани на графичком прилогу бр. 3.6

Дозвољена је фазна изградња објекта према функционалним целинама.

На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. Гласник РС“, 22/2015), класификација појединих делова објекта је следећа:

- Колска вага, вагарска кућица, надстрешница за машине и путничка возила и подно складиште је класификационе ознаке 127141- остале пољопривредне зграде;

- Усипни кош, елеваторска јама, силоси, нагибна полукип платформа и командна кућица су класификационе ознаке 127131 - пољопривредни силоси;

У „А“ категорију се сврставају: колска вага, вагарска кућица, надстрешница за пољопривредне машине и путничка возила, подно складиште;

У „Б“ категорију се сврставају: усипни кош, елеваторска јама, силоси, нагибна полукип платформа и командна кућица.

3.3. Регулациона и грађевинска линија:

Регулациона линија је одређена постојећом међом парцеле према улици Велики пут.

Грађевинска линија треба да је повучена од регулационе линије мин. 5,0 м

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. У односу на то, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране треба да је на 5,0 м. Евентуално, дозвољена је мања удаљеност под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 6,0 м, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја, односно више ако није омогућен кружни ток.

Графички прилог бр. 3.7 - Урбанистичко решење са елементима регулације и нивелације

3.4. Етажност, нивелација:

У зависности од намене, максимална дозвољена спратност објеката на парцели је:

- пословни: П+1+Пк;

- производни: П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње;

- складишни: П, евентуално П+1.

Изградња помоћног објекта – гараже, оставе и сл., дозвољена максимална спратност је П. Изградња породичног стамбеног објекта дозвољена максимална спратност је П+1.

Спратност планираних објеката је следећа:

1. Колска вага: спратност (П)-приземље.

2. Вагарска кућица: спратност (П)-приземље.

3. Усипни кош: спратност (П)-приземље.

4. Елеваторска јама: спратност (П)-приземље.

5. Силоси за житарице: спратност (П)-приземље, висине 10.86м.

6. Нагибна полукип платформа: спратност (П)-приземље.

7. Надстрешница за пољопривредне машине и путничка возила: спратност (П)-приземље.

8. Подно складиште: спратност (П)-приземље.

9. Командна кућица: спратност (П)-приземље.

Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Предметна парцела се налази на надморској висини од 108.21-108.60 м. Прилагодити се постојећој нивелети терена, приступном путу и тротоару.

3.5. Урбанистички показатељи:

Максималан дозвољен индекс заузетости земљишта на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 70%.

Укупна површина под објектима ће износити 553.74 м² без платоа и саобраћајница, а са платоима и саобраћајницама 2051.36 м²

Индекс заузетости са планираним објектима ће износити цца 18.53 %

Индекс заузетости са планираним објектима, платоима и саобраћајницама ће износити цца 69.01 %

3.6. Удаљеност објеката:

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је једнака ширини дилатације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне и др. заштите. Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м. Објекти морају бити функционално раздвојени зависно о намени

и коришћењу, и морају задовољити захтевима заштите животне средине, осветљења, вентилације, безбедности и приступачности објектима, правилима удаљености између објеката и др.

Размак између објеката дефинисати тако да се омогући потребна комуникација и функционисање објеката за предвиђену намену.

3.7. Припремни радови, рушење:

Предвиђено је рушење постојећег стамбеног и помоћног објекта - граф. прилог бр. 3.5 - приказ постојећег стања

3.8. Обрада, материјал, фазност изградње:

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу. Објекте пројектовати и изводити према прописима, нормативима и стандардима, водивши рачуна о геомеханичким, сеизмичким, климатским, противпожарним, хигијенским, безбедносним и др. захтевима.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача.

Планирани силос са пратећим објектима ће се изводити применом материјала и поступака који су описани у ИДР бр. Е-33/17 које је израдио д.о.о. „Архитоп“ из Бачке Тополе, ул. Маршала Тита бр.92.

Објекти се планирају изградити у две фазе. У првој фази се планирају изградити: колска вага, вагарска кућица, усипни кош, елеваторска јама, силоси, нагибна полукип платформа, командна кућица и део бетонског платоа. У другој фази се планирају следећи објекти: надстрешница за пољопривредне машине и путничка возила и подно складиште, спољно уређење (ограда, тротоари и зеленило).

3.9. Уређење слободних површина:

Слободне и зелене површине треба да заузимају 30% од укупне површине грађевинске парцеле.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине у ширини од 10,0 м.

Највећи део зелених површина се планира уз регулациону линију према улици Велики пут.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Зеленилом треба да се обезбеди изолација административних објеката од производних (складишних) објеката, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

Остале површине се планирају уредити као травнате и декоративне површине ниског растиња. При подизању дрвореда водити рачуна о просторним мигућностима, удаљености од инсталација, саобраћајних трака и објеката.

3.10. Приступ, саобраћајно уређење, ограда :

Приступ комплексу је омогућен преко јавне површине улице Велики пут.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

У оквиру грађевинске парцеле, саобраћајне површине могу да се граде под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 5,0 м, односно 7,0 м тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних и транспортних услова;

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор за сва возила.

Просторни положај интерних саобраћајница дат је на граф. прилогу бр. 3.8

Ограђивање комплекса је предвиђено транспарентном оградом висине до 2,2 м

3.11. Инфраструктурни објекти/ услови прикључења:

Предвиђено је прикључење објеката комплекса на следећу инфраструктуру: водовод, телекомуникације, електроенергетски прикључак и саобраћајни прикључак. У свему се придржавати условима ималаца јавних овлашћења који се налазе у прилогу.

Водопривредна инфраструктура:

Водовод: Услови за пројектовање и прикључење од „Потиски водоводи“ д.о.о. Хоргош, заведени под бр.568-0002/2016 од 30.1.2017.год. су у прилогу и саставни су део ових локацијских услова.

Фекална канализација: У насељу Ором није изграђена јавна мрежа фекалне канализације као ни пречистач за отпадне воде. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусне бетонске септичке јаме на мин. 3.0м од свих објеката и границе парцеле. У склопу радног комплекса потребно је предвидети сепаратно сакупљање и пречишћавање свих врста вода. Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката могу се без пречишћавања изпустити на зелене површине унутар парцеле комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Водни услови ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад, заведени под бр. I-818/3-17 од 6.7.2017.год. и саставни су део ових локацијских услова.

Телекомуникациона инфраструктура:

Услови за пројектовање и прикључење од „Телеком Србија“ ИЈ Суботица, заведени под бр.7048-9380/IJB од 11.1.2017.год. су у прилогу и саставни су део ових локацијских услова.

Електроенергетска инфраструктура:

Решење од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Суботица, заведени под бр. 87.1.0.0.-Д.07.09.-127334-17 од 8.6.2017.год. су у прилогу и саставни су део ових локацијских услова.

Саобраћајна инфраструктура : Услови за прикључење комплекса силоса на некатегорисани пут к.п. 5060/1 к.о. Ором од ЈП „Комуналац“ Кањижа, заведеним под бр. 639-4-13.6/2017-ПУ од 4.7.2017.год. се налазе у прилогу и саставни су део ових локацијских услова.

Електронска инфраструктура: Услови „Телеком Србија“ ИЈ Суботица заведени под бр. 7048-9380/IJB од 11.1.2017.год су у прилогу и саставни су део ових локацијских услова;

Гасоводна инфраструктура: Није предвиђено прикључење;

Комунална инфраструктура је приказана на графичком прилогу бр. 3.8 - Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу

За евентуалне промене у снабдевању инфраструктурним објектима/инсталацијама, инвеститор треба да се обрати преко надлежне општинске службе захтевом за издавање локацијских услова у оквиру којих ће се тражити услови за прикључење/повећање капацитета од имаоца јавних овлашћења и издати Решење о одобрењу извођења радова на основу чл. 145. Закона о планирању и изградњи.

3.12. Мере заштите:

Заштита непокретних културних и природних добара:

На предметном простору нема евидентираних локалитета археолошких налазишта као ни станишта заштићених и строго заштићених биљних и животињских врста нити других елемената еколошке мреже. Уколико се приликом земљаних радова на изградњи планираног објекта наиђе на археолошке налазе, обавезује се инвеститор и извођач радова да одмах без одлагања обуставе радове и обавесте о томе Међуопштински Завод за заштиту споменика културе у Суботици ради предузимања одговарајућих мера.

Противпожарна заштита:

Услови у погледу мера заштите од пожара од МУП Кикинда, Сектор за ванредне ситуације заведени под бр. 217-8736/17-3 од 11.7.2017.год. су у прилогу и саставни су део ових локацијских услова;

Придржавати се Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.л. СФРЈ“, бр. 30/91);

Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.л. СРЈ“, бр. 8/95);

Мере заштите животне средине:

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производних /складишних делатности, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације-загађења. Придржавати се Закону о заштити животне средине ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009- др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС и 14/2016), Закону о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009).

При пројектовању и изградњи узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, димњаке, складишта и др. Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/96).

Евентуално настали чврсти отпад разврстати и одлагати у типске контејнере. Контејнере поставити на издвојено место довољно удаљено од рампе за довоз и одвоз сировина. За комунални отпад који настаје у непроизводном делу комплекса поставити корпе за отпадке, те исте празнити у типски контејнер.

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

Зауљене воде са сафалтних површина се прикупљају у сепаратор и након пречишћавања се могу испуштати у атмосферску канализацију. На овакав начин се спречава загађивање тла.

Атмосферске воде треба одводити на властиту парцелу. Објекат и изведени радови не смеју угрожавати друге објекте, ни коришћење јавне површине.

Обезбедити одговарајућу комуналну опремљеност комплекса, запосленима обезбедити хигијенске услове и предузети мере заштите на раду.

Републички геодетски завод - служба за катастар непокретности Кањижа нема усвојен катастар подземних инсталација за к.о. Ором : Потврда бр. 956-01-66/2017 од 29.6.2017.год у прилогу ових локацијских услова.

Евентуално извођење радова у близини инфраструктурних објеката се може обављати уз сагласност и надзор надлежног дистрибутера/имаоца јавних овлашћења.

4. ДРУГИ УСЛОВИ:

Саставни део ових локацијских услова је ИДР бр. Е-33/17А од маја 2017 год. израђен од стране „Архитоп“ д.о.о. Бачка Топола, Маршала Тита бр. 92,

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. ГРАФИЧКИ ДЕО И ПРИЛОЗИ

1. Извод из Просторног плана општине Кањижа - намена простора 1:50000

2. Извод из УП- Ситуација постојећег стања прилог бр. (3.5)

3. Извод из УП- Новопроековано стање прилог бр. (3.6)

4. Извод из УП- Урбанистичко решење са елементима регулације и нивелације прилог бр.3.7

5. Извод из УП- Приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикљ.на спољну мрежу прилог бр.3.8

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, 58/2016 и 96/2016).

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.