

РЕПУБЛИКА СРБИЈА – АП ВОЈВОДИНА

ОПШТИНА МАЛИ ИЂОШ

ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за буџет, финансије, урбанизам, грађевинарство,
локалну - пореску администрацију и имовонско- правне нослове

Број:353-7/2015-04

Дана:17.03.2015.

М а л и И ђ о ш

Одељење за буџет, финансије, урбанизам, грађевинарство, локалну пореску администрацију и имовинско- правне послове Општинске управе Мали Иђош, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 192. Закона о општем управном поступку ("Службени лист СРЈ", бр. 33/97, 31/01 и "Службени гласник РС" бр. 30/2010) и Плана детаљне регулације радне зоне уз ауто-пут Е-75 на територији општине Мали Иђош („Сл.лист општине Мали Иђош“ број 3/2008) у предмету издавања локацијских услова за производно складишног објекта са управном зградом , издају се:

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

- за парцелу катастарски број 5519 к.о.Фекетић, Млински пут бб
 - намена објекта: производња витаминско-минералног премикса, складиштење сировина потребних за производњу и готових производа, управни део објекта - администрација са лабораторијом за контролу квалитета, гардеробе
 - нето површина свих објеката:2169,73м²
 - бруто површина свих објеката: 2504,13м²
 - класификациони број: 125103
 - категорија: В
 - локација предметног објекта се налази у зони 1
 - за планирану изградњу на предметној парцели нема објекта које треба уклонити - срушити
- податке о могућностима и ограничењима градње и услове за израду техничке документације:

ЗОНА 1

Функционална целина зона 1 налази се у контактної зони између трасе аутопута и насеља Фекетић, а састоји се од следећих функционалних подцелина:

- производно-услужни комплекси
- производни погони (металска, грађевинска, занатска, и сл.делатност)
- производни погони у функцији пољопривредне производње (силоси, млинови, млекаре, пекаре, хладњаче, складишта и сл.)
- производни погони лаке индустрије (дорада производа)
- трговинска делатност
- сервисно складишни терминали
- комерцијално-услужни комплекси
- пословно управљачки систем (савремени пословно-административно-информациони систем)
- продајни простори (савремени трговински центри)
- смештајно услужне делатности (хотел, мотел, ресторани, рекреативне површине, подмиривање свакодневних потреба учесника)
- помоћне и сервисне службе (царинске, санитарне, банкарске, поштарске, службе осигурања и др.)
- техничка служба (сервиси, снабдевање горивом, прање возила, итд.)
- зона уличних коридора
- Зона уличних коридора унутар радних зона представљају површине у њиховој планираној ширини које служе за постављање саобраћајнице, хидротехничке, енергетске и остале планиране комуналне инфраструктуре.
- пољопривредне површине

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Правила за изградњу објеката у зонама 1, 2, 3, 4, и 6 – радне зоне

Неопходно је обезбедити одговарајуће функционално-технолошке и хигијенско-техничке услове за рад и боравак запослених, у складу са важећим стандардима и прописима: применом савремених техничких решења, одговарајућим капацитетима и функционалном организацијом простора и објеката (производних, складишних, стоваришних, управних, трговинских, техничких, пратећих, итд.), увођењем свих потребних инсталација, међусобним везама радних места (нарочито у појединачним функционалним целинама).

Ако се узме у обзир тренутни став инвеститора о немогућности давања прецизних информација о планираној изградњи објеката и садржаја, намеће се неопходност израде Урбанистичког пројеката за планиране функционалне зоне,

тј.подцелине. Урбанистичким пројектом би се, на основу конкретних захтева инвеститора, дао ситуациони приказ урбанистичког и партерног решења, диспозиција објеката са нивелационим и регулационим решењем, урбанистичко-архитектонско решење уређења простора и грађења, идејна архитектонска решења објеката и пејзажног уређења, саобраћајнице, скупни приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и план уређења слободних (неизграђених) површина.

Производно – услужни садржаји

У оквиру ових зона (1, 2, 3, 4 и 6) могуће је формирање производно-услужних садржаја. Планом су дате мин.модуларне целине за изградњу пословних, производних, пословно-производних, производно-услужних, услужних и осталих садржаја које се сходно захтевима могу и спајати.

Могућа је изградња следећих садржаја:

- производни погони (металска, грађевинска, занатска, итд.делатност)
- производни погони у функцији пољопривредне производње (силоси, млинови, млекаре, пекаре, хладњаче, складишта и сл.)
- производни погони лаке индустрије (дорада производа)
- трговинска делатност
- сервисно складишни терминали
- садржаји логистичке подршке проиозводње (шпедиција, услужно складиштење, сервиси, итд.)
- техничка служба одржавања и оправке средстава и опреме (прање, одржавање и оправка возила, снабдевање горивом, друмске ваге, итд.)

Комерцијално – услужни садржаји

Планом су дате основне модуларне целине за изградњу пословно управљачког система зоне, продајних простора, смештајно услужних делатности, помоћних и сервисних служби, техничких служби и осталих пратећих садржаја.

- пословно управљачки систем зоне (савремени пословно-административно-информациони систем)
- продајни простори (савремени трговински центри)
- смештајно услужне делатности
- помоћне и сервисне службе (царинске, санитарне, банкарске, поштарске, службе осигурања и др.)
- техничка служба (сервиси, снабдевање горивом, прање возила, итд.)

Врста и намена објекта

У оквиру грађевинске парцеле у зонама 1, 2, 3, 4, и 6 дозвољена је изградња: пословних, производних и складишних објеката, као и изградња у комбинацијама:

пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат или пословно-производно-складишни објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели у радној зони дозвољена је изградња помоћних објеката: оставе, типске трансформаторске станице, ограда, бунари, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење) и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 900,0 м² са ширином уличног фронта минимално 35,0 м.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Грађевинска линија у односу на регулациону линију одмакнута је 10,0 м. Грађевинске линије унутар подцелина радног комплекса дефинисати Урбанистичким пројектом. Објекти који се налазе на улазу у радни комплекс предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 5,0 м. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 м под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је већи од 4,0 м, тј. већи од половине висине вишег објекта.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 10,0 м. Евентуално дозвољена је удаљеност на минимално 6,0 м ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Индекс изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле

Максималан дозвољен индекс изграђености на грађевинској парцели у радној зони са платоима и саобраћајницама је 2,1.

Максималан дозвољен степен заузетости грађевинске парцеле је 70%.

Највећа дозвољена спратност

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- пословни: макс. П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље),
- **У изузетним случајевима дозвољава се и већа спратност кад пословни објекти представљају просторне репере већих комплекса.**
- производни: П (приземље), П+1 (приземље+једна етажа), евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње,
- складишни: П (приземље), евентуално П+1 (приземље + једна етажа).

Изградња помоћног објекта – остава дозвољена је максималне спратности П (приземље).

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле).

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0м, тј.за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0м.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели појединачног радног комплекса поред главних и помоћних објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

Ако се у оквиру појединачног радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу.

Породични стамбени објекат је максималне спратности П+2+Пк (приземље+две етаже+поткровље). У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Ограђивање грађевинске парцеле

Висина ограде којом се ограђује радни комплекс не може бити виша од $h = 2,2\text{m}$. Ограда на регулационој линији и ограда на углу мора бити транспарентна односно комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се

поставља на подзид висине максимално 0,2м а код комбинације, зидани део оградe не може бити виши од 0,9м.

Бочни и задњи део оградe може да се ограђује транспарентном оградом, комбинација зидане и транспарентне оградe и зиданом оградом до висине максимално 1,8м.

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

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ових зона мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4,0м са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5м.

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

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

- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5м x 5,0м, за теретно возило минимално 3,0м x 6,0м, односно у зависности од величине теретног возила).

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката на парцели, планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 2,5м. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 онда се она поставља на грађевинску линију.

Изградњом објеката уз источну (односно јужну) страну парцеле не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и праšину.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима минимално 30%.

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.

Нивелацијом саобраћајних површина одводњу атмосферских падавина решити у оквиру парцеле на којој се гради.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је тренутно у употреби, на традиционалан или савременији начин.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Раван кров се дозвољава у случајевима када то захтева технолошки процес.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач у складу са нагибом крова.

Фасаде објекта могу бити малтерисане и бојене у боји по избору пројектанта, од фасадне опеке или других природних и вештачких фасадних облога.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру појединачне грађевинске парцеле, као и радног комплекса у целини.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедносне и друге услове

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне/складишне 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.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, у складу са важећим прописима за прикупљање истог. Лоцирање бетонираних простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ комуналне службе и да простор буде изведен у складу са условима заштите животне средине.

Одвођење фекалних вода мора се решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0м од објеката и границе парцеле.

Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у отворену каналску мрежу положену уз уличне саобраћајнице.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим Законима и Правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима употребљеним материјалима имати у виду специфичност функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и платои за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција. При пројектовању и изградњи појединачних радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0м од објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове, лак кровни покривач.

Пословни објекти (односно пословни простори) намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

При пројектовању и изградњи радног комплекса неопходно је обезбедити и изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 30 кРа.

Обавезују се одговорни пројектанти да пројекат за грађевинску дозволу буде урађен у складу са правилима грађења и свим осталим посебним условима садржаним у локацијским условима, као и са другим Законима и прописима који се односе на такву врсту објекта.

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.

Подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу у ком случају се врши измена локацијских услова.

Образложење

Инвеститор d.o.o.“RAVAGO PREMIX“, ПИБ 108132529, Београд-Земун, Цара Душана 205а, обратило се овом Одељењу захтевом , дана 16.03.2015.године да му се издају локацијски услови за изградњу производно складишног објекта за производњу витаминско-минералних премикса са управном зградом.

Уз захтев за издавање локацијских услова, инвеститор је приложио :

- идејно решење бр. ЕН-1441 од марта 2015, израђен од стране d.o.o.NORTH Enginening, Суботица, главни пројектант Лазар Марковић, дипл. инг. грађ.,бр. лиц. 310 8063 04, одговорни пројектант Марта Острогонац, дипл. инг. арх.
- урбанистички пројекат бр. 01/15 од јануара 2015, израђен од стране d.o.o.“URBAN PLANNING“Апатин, одговорни урбаниста Снежана Радмановић-Пејић, дипл. инж. арх. бр. лиц.200 0456 03
- саставни део урбанистичког пројекта су услови за пројектовање објекта
 - допис Министарства унутрашњих послова 07/30 број 217-649/13 од 09.12.2013.год.
 - решење Одељења за привреду, пољопривреду, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине бр. 501-10/2013-05 од 24.12.2013.- фотокопија
 - услов за пројектовање Смалл Степс-а, дел.бр.: 84/14 од 23.12.2014.- фотокопија
 - услови Електродистрибуције бр. 3.30.4-386/15 од 06.02.2015.
 - допис међуопштинског завода за заштиту споменика културе Суботица бр. 151-1/6 од 20.02.2008.- фотокопија
 - сагласност ЈП-а за грађевинско земљиште и путеве Мали Иђош бр. 328/2014 од 26.12.2014.
 - препис листа непокретности бр. 5289 к.о. Фекетић од 29.01.2015.- фотокопија
 - копија катастарског плана водова бр. 956-01-1/2015 од 29.01.2015.- фотокопија
 - карастарско-топографски план локације од 06.12.2013.- фотокопија

Општинска управа Мали Иђош, Одељење за буџет, финансије, урбанизам, грађевинарство, локалну пореску администрацију и имовинско- правне послове , решавајући по захтеву утврдило је да су испуњени услови прописани чланом 53а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014) те је донето решење као у диспозитиву.

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ДОСТАВИТИ:

1. Инвеститору (два примерка)
2. А р х и в и

НАЧЕЛНИК ОПШТИНСК УПРАВЕ

Дабовић Данило

